

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„საქართველოს უძრავი ქონება“
(საიდენტიფიკაციო კოდი 204517399)

ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

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

აღნიშნული დოკუმენტი განსაზღვრავს 35,000,000 (ოცდათხუთმეტი მილიონ) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონური ობლიგაციების შეთავაზების პირობებს. განადღების (დაფარვის) ვადა: გამოშვებიდან 24 თვის შემდეგ. თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) აშშ დოლარი. ობლიგაციების გამოშვება იგეგმება 2022 წლის 7 ოქტომბერს.

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ („GRE“, „კომპანია“ ან „ემიტენტი“) ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	სააქციო საზოგადოება „საქართველოს უძრავი ქონების“, ს/წ (204517399), მის.: N15, ა. ყაზბეგის გამზ., თბილისი, 0160, საქართველო. ტელეფონი: +(995 32 2) 444 111, ელ-ფოსტა: info@gre.ge, ვებ-გვერდი: www.GRE.ge
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/წ: 211359206) მის.: N3, ჭუჭინის ქ., 0105, თბილისი ელ-ფოსტა: gt@gte.ge; sales@gte.ge ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com/en ტელ.: (+995 32) 2444-132; (+995 32) 2401-111
განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „თიბისი კაპიტალი“; (ს/წ: 204929961) მის.: მარჯანიშვილის ქუჩა, 0102, თბილისი ელ-ფოსტა: info@tbccapital.ge ვებ-გვერდი: https://www.tbccapital.ge/ ტელ.: (+995 32) 227 27 33
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	20 სექტემბერი 2022
პროსპექტის მოქმედების ვადა	კანონმდებლობის შესაბამისად, საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან 12 თვე
შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცების თარიღი	6 ოქტომბერი, 2022 წ
ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომერი	GE2700604178-1-04
ემისიის საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი ISIN	GE2700604178

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 „საქართველოს უძრავი ქონება“ სახელით:

ხელმოწერი:

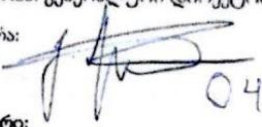
სახელი, გვარი: გურამ ახვლედიანი

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

ხელმოწერი:

 04.10.22

სახელი, გვარი: გივი კობერიძე

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

ხელმოწერი:

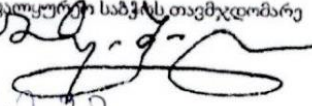
04.10.22


სახელი: ავთო ნამიჩიშვილი

თანამდებობა: სამომავლოდ საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი:

ა. ნამიჩიშვილი

04.10.22

ხელმოწერილია სს „გალტენდ თავარტის“ სახელით:


ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

04.10.22


ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:


ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

04.10.22


ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ

ობლიგაციების ძირითადი მახასიათებლები:

ობლიგაციების საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)	ობლიგაციაზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან, და შეადგენს წლიურად 8.5%-ს.
ობლიგაციების ამორტიზაციის პირობები	ობლიგაციების ძირი თანხის გადახდა სრულად მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღში.
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა	ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების განადგობის (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება 6 თვეში ერთხელ 7 აპრილსა და 7 ოქტომბერს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2023 წლის 7 აპრილს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებები და შეზღუდვები	ობლიგაციებთან დაკავშირებული რამე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული.
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის.
ობლიგაციების რეიტინგი	ობლიგაციებს რეიტინგი მინიჭებული არ აქვთ. ემიტენტის მფლობელ, დედა კომპანიას სს „საქართველოს კაპიტალს“ მინიჭებული აქვს საკრედიტო რეიტინგი S&P-ის მიერ B+ სტაბილური პერსპექტივით, ხოლო Moody's მიერ B1 სტაბილური პერსპექტივით. დეტალები იხილეთ ქვეთავში „ემიტენტის უგუფის სტრუქტურა“.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2024 წლის 7 ოქტომბერს.
რეგისტრატორის ინფორმაცია	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, მომგებიანობა, 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
ობლიგაციის 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.
დივიდენდის პოლიტიკა	გთხოვთ, გაეცნოთ კომპანიის დივიდენდის გაცემის პოლიტიკას, რომელიც აღწერილია პროსპექტის ქვეთავში „დივიდენდების პოლიტიკა“. გარდა ამისა, დივიდენდის გაცემასთან დაკავშირებით არსებობს გარკვეული შეზღუდვები, რაც განსაზღვრულია „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“.

შეთავაზების შესახებ ინფორმაცია:

შეთავაზება	35,000,000 აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2024 წლის 7 ოქტომბერს.
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	35,000 (ოცდათხუთმეტი ათას) ცალამდე.
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	35,000,000 (ოცდათხუთმეტი მილიონ) აშშ დოლარამდე.
გამოშვების ფასი	ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების 100%.
ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აქციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებების მითითება;	კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს 2022 წლის 15 სექტემბრის გადაწყვეტილება.
ობლიგაციების გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2022 წლის 7 ოქტომბერს.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღი	ნებისმიერი თარიღი ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, როდესაც ხდება ობლიგაციის განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების ფასი	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულებას დამატებული ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღამდე დარიცხული სარგებელი.
შეთავაზების დასრულების თარიღი	დროის მონაკვეთი საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან შეთავაზების დასრულებამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შექმნა.
შეთავაზების პერიოდი	შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღად განისაზღვრება ისეთი თარიღი, რომელზეც დადგება ერთ-ერთი შემდეგი ფაქტი: ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება; გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2024 წლის 7 ოქტომბერს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ფასიანი ქაღალდების რიგითობა კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში	გაკოტრების შემთხვევაში, ფასიანი ქაღალდების მფლობელები წარმოადგენენ არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებს. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რიგითობა შემდეგია: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები; დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი საგადასახადო თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები. დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“.
კალკულაციის და გადახდის აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ: 211359206).
დეფოლტი	თუ ადგილი ექნება „დეფოლტის შემთხვევას“ ობლიგაციონერებს შეუძლიათ პროსპექტით განსაზღვრული პირობებით მიმდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და

	მოითხოვს „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“).
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	ობლიგაციების გამოშვების შედეგად მიღებული წმინდა სახსრებისრულად გამოყენებული იქნება არსებული სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის. (დაწვრილებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ სექცია „შემოთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“).
წმინდა სახსრები	გამოშვებული ობლიგაციების სრული განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები არ იქნება გამოშვებული ჯამური ნომინალური ღირებულების 99%-ზე 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 გზით, პროსპექტით განსაზღვრული წესით.
ობლიგაციების განთავსების ხელშეკრულების ძირითადი პირობები	ხელშეკრულება ავალდებულებს განთავსების აგენტ 1-სა და განთავსების აგენტ 2-ს (ერთად, „განთავსების აგენტები“) უზრუნველყონ ობლიგაციების განთავსება მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე. თითოეული განთავსების აგენტის მოვალეობაა დაეხმაროს ემიტენტს ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის მომზადებაში (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია და კომპანიას გაუწიოს ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები.
განთავსების საკომისიო	განთავსების საკომისიო არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების 1%-ს. საკომისიოს სრულად ფარავს ემიტენტი და ინვესტორებზე არ იქნება დაკისრებული არანაირი ხარჯი.

ინვესტორებზე დაწესებული შესაძლო გადასახადები

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

შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტი

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 1, რომელიც ასევე მოქმედებს როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტის სახით (გალტ & თაგარტი) არაპირდაპირ დაკავშირებული არიან. ემიტენტი წარმოადგენს „Georgia Capital PLC“-ის ¹ (იგივე „საქართველოს კაპიტალი“, იგივე „GCAP“) 100%-იან შვილობილ კომპანიას („უკანასკნელი მშობელი“), რომელიც ასევე არაპირდაპირ ფლობს 19.90%-იან წილს (ხმის მიცემის უფლების გარეშე) „Bank of Georgia Group PLC“-ში (იგივე „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“, იგივე „BGEO Group“), რომელიც, თავი სმხრივ, ფლობს სს „გალტ ენდ თაგარტის“ 100%-ს. მიუხედავად იმისა, რომ პოტენციური ინვესტორების პერსპექტივიდან ასეთი კავშირი შეიძლება ჩაითვალოს გარკვეულ რისკ ფაქტორად, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ამგვარი რისკი არ არის არსებითი, იმის გათვალისწინებით, რომ მას გააჩნია წილი „გალტ ენდ თაგარტში“ ხმის მიცემის უფლების გარეშე. ასევე, აღნიშნული კომპანიების მმართველ ორგანოთა წევრები ერთმანეთისგან სრულად განცალკევებულია და მოცემულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად, კომერციულ საფუძველზე.

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

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

¹ სს „საქართველოს კაპიტალის“ (ს/ნ 404549690) მეშვეობით - დეტალებისთვის იხ. ემიტენტის იურიდიული სტრუქტურა პროსპექტის ქვეთავში „ზოგადი მიმოხილვა, ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ“

4 ოქტომბერი, 2022

**არაარსებითი ფაქტის (მოვლენის) შესახებ ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი
„საქართველოს უძრავი ქონება“**

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ (ს/ნ 204517399) 35,000,000 (ოცდათხუთმეტ მილიონ) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების ემისიის პროსპექტში, რომელიც დამტკიცებულ იქნა საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2022 წლის 20 სექტემბრის N281 განკარგულებით, შედის რამდენიმე არაარსებითი ხასიათის ცვლილება.

ცვლილების მიზეზი: ცვლილების მიზეზს (საფუძველს) წარმოადგენს ემისიის პროსპექტში ქვემოთ აღწერილი არაარსებითი ტექნიკური ხარვეზების კორექტირება და საქართველოს ეროვნულ ბანკთან შეთანხმებული პროცედურით ინფორმაციის დაზუსტება კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოსა და აუდიტის კომიტეტის შემადგენლობებში შეტანილი ცვლილებების შესახებ.

ცვლილების შინაარსი:

1. ობლიგაციების პროსპექტის 126-ე გვერდზე, პროსპექტის ქვეთავში „ფინანსური ინფორმაცია ემიტენტის აქტივებისა და ვალდებულებების, ფინანსური მდგომარეობისა და მოგებისა და ზარალის შესახებ“, საბალანსო უწყისის სათაურის ნაწილში, 2022 და 2021 წლების 31 ივნისის აუდიტირებული ინფორმაცია დაზუსტდეს 2022 და 2021 წლების 30 ივნისის არააუდიტირებულ ინფორმაციად. 2. ობლიგაციების პროსპექტის 22-ე გვერდზე, პროსპექტის ქვეთავში „ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები“, ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების წარმოდგენილ ცხრილში ყველა წარმოდგენილი თარიღისთვის ინფორმაცია დაზუსტდეს როგორც არააუდიტირებული, რამდენადაც უშუალოდ გამოთვლილი ფინანსური კოეფიციენტები მართალია ეფუძნება აუდიტირებულ ინფორმაციას, თუმცა თავისთავად არ არის აუდიტირებული.

3. მთელ პროსპექტში, სადაც გამოყენებულია მითითება “Ernst & Young”, აღნიშნული ჩანაცვლდეს “EY LLC”-ით.

4. ობლიგაციების პროსპექტის 139-ე გვერდზე, „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-5 ქვეთავის გ) ქვეპუნქტის („5. დათქმები, (გ) შერწყმა“) ფორმულირება ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

„(I) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ემიტენტმა არ უნდა განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან რაიმე სხვა სახის კორპორატიული ცვლილება, ან (გ.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა, ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა,

გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც:

(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 „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის“ მისაღები ფორმითა და პირობებით,

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

(II) ემიტენტი უზრუნველყოფს, რომ „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ არ უნდა განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან რაიმე სხვა სახის კორპორატიული ცვლილება, ან (გ.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა, „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც:

(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 ტრანსაქციის შედეგად ჩაითვლება „მნიშვნელოვან შვილობილად“ ამ პროსპექტის მიზნებისთვის) მიმართებაში, მოახდინოს კონსოლიდირება ან შეწყვეტა (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) წინამდებარე პუნქტი 5(გ) არ შეეხება (i) ტრანზაქციებს ემიტენტსა და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის, (ii) ნებისმიერი იმ აქტივის ან ქონების (მათ შორის ფულის და ფასიანი ქაღალდების) ნებისმიერ გადაცემას, იჯარას, გასხვისებას ან სხვა ფორმით განკარგვას, რომელიც წარმოადგენს „ნებადართულ უზრუნველყოფას“, (iii) ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (iv) 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 დაკმაყოფილებულია „ნებადართული უზრუნველყოფის“ განმარტების (ზ) ქვეპუნქტის პირობები.“

5. ობლიგაციების პროსპექტის 112-ე გვერდზე, პროსპექტის ქვეთავში „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“ მითითებული ცვლილებები მენეჯმენტის, სამეთვალყურეო საბჭოსა და აუდიტის კომიტეტის შემადგენლობებში ძალაში შევიდა ემიტენტის წესდებაში შეტანილი ა/წ 4 ოქტომბრის ცვლილებისა და კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს 4 ოქტომბრის თარიღით გამართული კრების ოქმის შესაბამისად.

6. ობლიგაციების პროსპექტის 131-ე გვერდზე, პროსპექტის ქვეთავში „სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული / მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი“, კომპანიის წინამდებარე ცვლილებების ოფიციალური წერილის მე-5 პუნქტის შესაბამისად განახლებული წესდებისთვის განაცხადის ნომერი დაზუსტდეს, როგორც: B22123418

7. ობლიგაციების პროსპექტის მე-3/მე-4 გვერდზე, ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ინვესტორის დადასტურების ფორმულირებაში წარმოდგენილ ii) და iii) ქვეპუნქტებს შორის არსებული „და“ კავშირი ჩანაცვლდეს „ან/და“ კავშირით და ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

„ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტ 1-ს სს „გალტ ენდ თაგარტს“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის N3, ტელ: (995 32) 2401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი 1“), განთავსების აგენტ 2-ს შპს „თიბისი კაპიტალს“; (ს/ნ 204929961), მის: საქართველო, თბილისი 0102, მარჯანიშვილის N7, ტელ: (995 32) 227-27-27; ელ-ფოსტა: info@tbccapital.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი 2“), და სს „საქართველოს უძრავი ქონება“-ს (შემდგომში „კომპანია“ ან „ემიტენტი“), რომ ინვესტორი (i) იმყოფება ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებს გარეთ და არ არის ამერიკის მოქალაქე

(აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) და (ii) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, ან/და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება.“

ცვლილების სავარაუდო ზეგავლენა არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორთა გადაწყვეტილებაზე: იქიდან გამომდინარე, რომ ზემოთ წარმოდგენილი ცვლილებები არაარსებითი ხასიათისაა და პროსპექტში არსებული ტექნიკური ხარვეზის გასწორებას ან პროსპექტითვე განსაზღვრული ცვლილებების შესახებ ინფორმაციის დაზუსტებას ემსახურება, ემიტენტის შეფასებით, ცვლილებებს არ ექნება ზეგავლენა არც არსებული და არც პოტენციური ინვესტორების გადაწყვეტილებაზე. აღნიშნულის მიუხედავად, წინამდებარე ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი გახდება საბოლოო პროსპექტის განუყოფელი ნაწილი, რის შემდეგაც აღნიშნულის კომუნიკაცია არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორებთან განხორციელდება საბოლოო პროსპექტის სახით.

ხელმოწერილია მშპ „საქართველოს უძრავი ქონება“ სახელით:

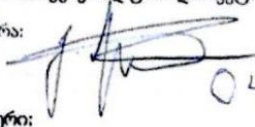
ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: გურამ ახვლედიანი

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

 04.10.22

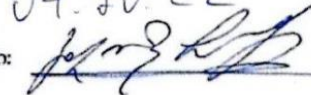
ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: გივი კობერიძე

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

04.10.22


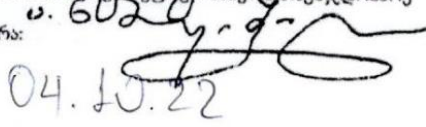
ხელმოწერი:

სახელი: ავთო ნამიჩიშვილი

თანამდებობა: სამედიცინო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი:

04.10.22


ხელმოწერილია სს „კალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

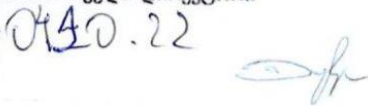
ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

04.10.22


ხელმოწერილია მშპ „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

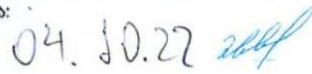
ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

04.10.22


სააქციო საზოგადოება

**„საქართველოს უძრავი ქონება“
(საიდენტიფიკაციო კოდი 204517399)**

ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი

35,000,000 (ოცდათხუთმეტი მილიონ) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციები და მისი დეტალური პირობები განსაზღვრულია „საბოლოო შეთავაზების პირობების“ დოკუმენტებითა და აღნიშნული პროსპექტით.

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ („GRE“, „კომპანია“ ან „ემიტენტი“) პასუხისმგებელია წინამდებარე პროსპექტში წარმოდგენილ ინფორმაციაზე. კომპანიის ხელთ არსებული ინფორმაციით (რომლის სიზუსტის დასადასტურებლადაც კომპანიამ მიმართა ყველა გონივრულად შესაძლო ძალისხმევას) წინამდებარე პროსპექტში მოყვანილი მონაცემები ეფუძნება ფაქტებს და არ არის გამოტოვებული იმგვარი ინფორმაცია, 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.

ხელმოწერილია სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: გიორგი ვახტანგიშვილი

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 19.09.2022

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: გივი კობერიძე

თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 19.09.2022

ხელმოწერი:

სახელი: ავთანდილ ნამიჩიშვილი

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი: 19.09.2022

ხელმოწერილია სს „ბალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

19.09.2022

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 19.09.2022



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 პროსპექტიურით) 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 გაასაჯაროებს მას.

პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:

საქართველოს ეროვნული ბანკი - მის. ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1, თბილისი 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, მრჩველი 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) გასავრცელებლად.

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტ 1-ს სს „გალტ ენდ თაგარტს“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0105,

პუშკინის N3, ტელ: (995 32) 2401-111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი 1“), განთავსების აგენტი 2-ს შპს „თიბისი კაპიტალს“; (ს/ნ 204929961), მის: საქართველო, თბილისი 0102, მარჯანიშვილის N7, ტელ: (995 32) 227-27-27; ელ-ფოსტა: info@tbccapital.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი 2“), და სს „საქართველოს უძრავი ქონება“-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 ცვლილებებით მათი გადაგზავნის პროცესში. პროსპექტზე წვდომის განხორციელებით, ინვესტორი თანხმობას აცხადებს მის ელექტრონული ფორმით მიღებაზე.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, უპირატესობა ენიჭება კომპანიის მიერ გამოქვეყნებულ/გასაჯაროებულ პროსპექტს (რომელიც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებულის იდენტურია).

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

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

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

დამტკიცებულია საქართველოს
ეროვნული ბანკის მიერ

დამტკიცების თარიღი



20 სექტემბერი, 2022 წ.

სარჩევი

სარჩევი	5
პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა	8
შესავალი	8
ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ	12
ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები	19
ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები:	22
შეთავაზების პირობები და ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები:	30
რისკის ფაქტორები	31
ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები	31
ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები:	41
შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები	48
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	52
სარეგისტრაციო დოკუმენტი	54
დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები:	54
ძირითადი საქმიანობა	55
მიმოხილვა & ისტორია	55
ემიტენტის შვილობილი კომპანიები	57
საოპერაციო საქმიანობა	58
ძირითადი ბაზრები	66
<i>უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა</i>	66
სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა	74
ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარებაში მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა	79
სტრატეგია და ამოცანები	80
ემიტენტის სამშენებლო ნებართვები	80
ინვესტიციები	81
კონკურენტუნარიანი პოზიციონირება ბაზარზე	81
ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა	82
ფინანსური მდგომარეობა	83
კაპიტალიზაცია და დავალიანება	92
საოპერაციო შედეგები	100
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების მიმოხილვა	106
მარეგულირებელი გარემო	109

ინფორმაცია უკვე ცნობილი ტენდენციების, გაურკვევლობების, მოთხოვნების ან მოვლენების შესახებ, რომელთაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ ემიტენტის საქმიანობაზე სულ მცირე მიმდინარე ფინანსური წლის განმავლობაში	112
მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი	112
მიმოხილვა.....	112
აქციონერთა საერთო კრება	112
სამეთვალყურეო საბჭო	113
აღმასრულებელი დირექტორი და მენეჯმენტი.....	114
მმართველი ორგანოს შემადგენლობა.....	115
აღმასრულებელი მენეჯმენტის გუნდი	117
კორპორატიული მმართველობა	119
ინტერესთა კონფლიქტი	119
საჩივრის შესახებ განცხადება	119
პენსიები.....	119
ძირითადი აქციონერები	119
დაკავშირებული მხარის გარიგებები	122
ფინანსური ინფორმაცია ემიტენტის აქტივებისა და ვალდებულებების, ფინანსური მდგომარეობისა და მოგებისა და ზარალის შესახებ	126
საბალანსო უწყისი	126
მოგება-ზარალის უწყისი	127
ფულადი სახსრების მოძრაობა	128
დივიდენდების პოლიტიკა	130
სამართალწარმოება და სხვა წარმოება	131
ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა	131
საწესდებო კაპიტალი	131
სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული / მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი	131
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა	132
განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ	132
შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა	133
ობლიგაციების გამოშვების პირობები	134
1. ფორმა, ნომინალური ღირებულება და საკუთრების უფლება	135
2. ობლიგაციების შეთავაზებისა და განთავსების პროცედურა, შეთავაზებაში ცვლილებების შეტანა და ობლიგაციების შემდგომი გასხვისება.....	135
3. სტატუსი	138
4. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დანიშვნა	138
5. დათქმები.....	139
6. საპროცენტო სარგებელი	144

7. ობლიგაციების განადღება და გამოსყიდვა	144
8. გადახდები	145
9. დაბეგვრა	146
10. დეფოლტის შემთხვევები	147
11. „ობლიგაციონერების“ კრებები, ცვლილებები და უფლებებზე უარის თქმა	149
12. აღსრულება	150
13. ობლიგაციონერების წარმომადგენლის დაცვა	150
14. შეტყობინებები	150
15. ტერმინთა განმარტება	151
16. მარეგულირებელი სამართალი და იურისდიქცია	155
ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში	156

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საინდეტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	სააქციო საზოგადოება „საქართველოს უძრავი ქონება“, ID No. 204517399, მის.: N15, ა. ყაზბეგის გამზ., თბილისი, 0160, საქართველო. ტელეფონი: +(995 32 2) 444 111, ელ-ფოსტა: info@gre.ge, ვებ-გვერდი: www.GRE.ge
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ: 211359206) მის.: N3, პუშკინის ქ., 0105, თბილისი ელ-ფოსტა: gt@gt.ge; sales@gt.ge ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com/en ტელ.: (+995 32) 2401-111
განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „თიბისი კაპიტალი“; (ს/ნ: 204929961) მის.: მარჯანიშვილის ქუჩა, 0102, თბილისი ელ-ფოსტა: info@tbccapital.ge ვებ-გვერდი: https://www.tbccapital.ge/ ტელ.: (+995 32) 227 27 33
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	[•] 20 სექტემბერი, 2022 წ.

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 შექმნილი 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 განხორციელდებულა.

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. ჰქონდეს 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:

- აუდიტირებული წლიური ფინანსური ანგარიშგებები 2021 და 2020 წლებისთვის (<https://reportal.ge/>)
- ემიტენტის ნახევარ-წლიური (არააუდიტირებული) ფინანსური ანგარიშგება 2022 და 2021 წლების ნახევარი წლისთვის (<https://reportal.ge/>)
- „საქართველოს კაპიტალი“ (<https://georgiacapital.ge/>);
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (www.geostat.ge)
- საქართველოს ეროვნული ბანკი (<https://nbg.gov.ge/>)
- „გალტ ენდ თაგარტის“ კვლევების დეპარტამენტი (www.gt.ge)
- „თიბისი კაპიტალის“ კვლევების დეპარტამენტი (www.tbccapital.ge)
- საქართველოს მთავრობის კორონავირუსის პრევენციის პორტალი (www.stopcov.ge)
- „ჩვენი მსოფლიოს მონაცემები“ (www.ourworldindata.org)
- ანგარიშგების პორტალი (<https://reportal.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.”*

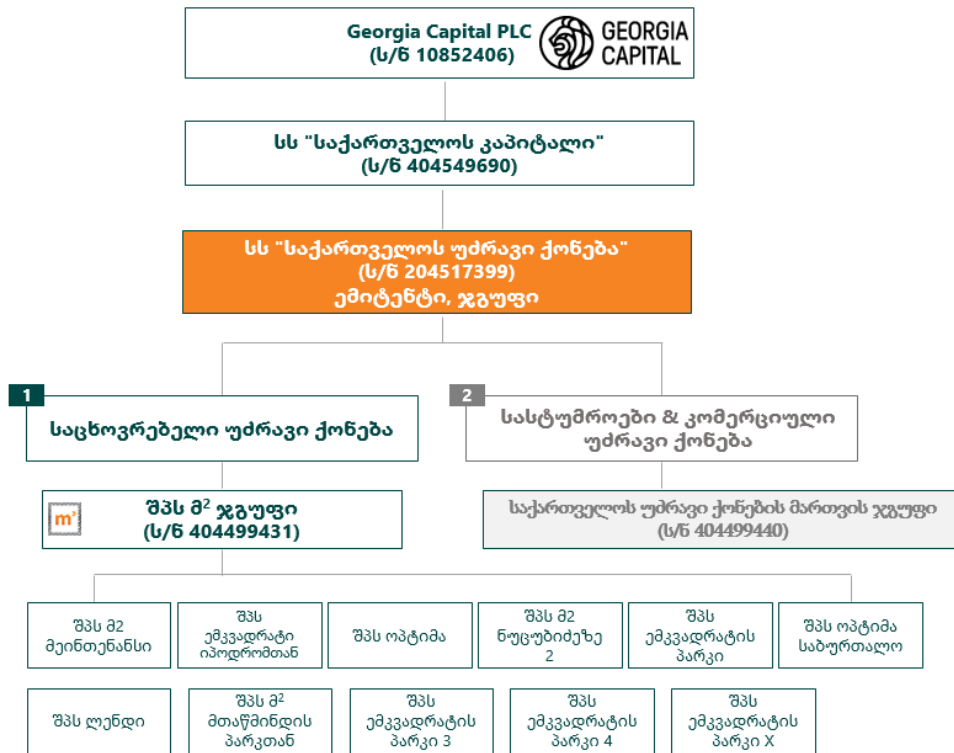
ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

კომპანია დაარსდა 2006 წლის სექტემბერში, სს „საქართველოს ბანკის“ მიერ. კომპანიამ საქმიანობა დაიწყო რამოდენიმე ძირითადი კომერციული უძრავი ქონების ერთეულების შექმნით, რომელთაგან ზოგიერთი ხელახლა აშენდა და მოხდა მათი შენარჩუნება სარგებლის მიღების მიზნებისთვის. 2010 წელს გაკეთდა საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის ბაზარზე შესვლის პირველი მცდელობა საცდელი პროექტით, რომელიც მოიცავდა ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას ჩუბინაშვილის ქუჩაზე. პროექტი წარმატებული აღმოჩნდა და ნათლად გამოკვეთა გარემონტებულ ბინებზე არსებული მაღალი მოთხოვნა. კომპანიას 2019 წლამდე ერქვა „m² უძრავი ქონება“, ხოლო 2019 წლის შემდეგ კომპანია ბაზარზე ოპერირებს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სახელით.

ემიტენტი იყო პირველი მნიშვნელოვანი მოთამაშე საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის ბაზარზე, რომელმაც შეიმუშავა კონცეფცია „ბინები დასრულებული რემონტით“ და შესთავაზა მყიდველებს ქონების მართვის მომსახურება საცხოვრებელი კომპლექსების ექსპლუატაციაში გაშვების შემდეგ.

კომპანიის აქციების 100%-იანი წილის მფლობელი არის საინვესტიციო კომპანია სს „საქართველოს კაპიტალი“, რომლის უშუალო დამფუძნებელია PLC “Georgia Capital“, გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული ჰოლდინგური კომპანია, რომელიც სავაჭროდ დაშვებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის ძირითადი სავაჭრო პლატფორმის (Main Market) პრემიუმ სეგმენტში. დღეს-დღეობით კომპანიას მნიშვნელოვანი ადგილი უკავია ქვეყნის უძრავი ქონების ბაზარზე.

ემიტენტის ჯგუფის იურიდიული სტრუქტურა* 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შემდეგნაირად გამოიყურება:



*გრაფიკზე წარმოდგენილია ემიტენტის ძირითადი ბიზნეს მიმართულებები და შვილობილი კომპანიები. დეტალური ინფორმაცია ემიტენტის შვილობილების შესახებ იხილეთ ქვეთავში: „ძირითადი საქმიანობა“.

კომპანიის ძირითადი მიმართულებებია: საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განვითარება. წარსულში კომპანიის ძირითად მიმართულებებს ასევე მიეკუთვნებოდა სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესებიც, თუმცა მინდინარე სტრატეგიული ცვლილებებიდან გამომდინარე, კომპანია კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესში ფაქტობრივად აღარ ოპერირებს (2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომერციული აქტივების 97% გასხვისებულია, გარდა მიწებისა) და იგეგმება აღნიშნული ბიზნესების სრულად გასხვისება. აღნიშნული ბიზნეს მიმართულებების დატოვება, ერთი მხრივ, განპირობებულია კომპანიის განახლებულ, ნაკლებ კაპიტალ-ინტენსიურ ბიზნეს მოდელზე გადასვლით, ხოლო მეორე მხრივ, გაზრდილი რისკებითა და დაგეგმილზე ნაკლები უკუგებით. ამ უკანასკნელის მნიშვნელოვანი განმაპირობებელი ფაქტორი იყო პანდემია თუ ბოლო პერიოდში მომხდარი სხვა არაერთი გარემო ფაქტორი/შოკი.

2017 წლის ივნისში კომპანიას სამშენებლო მენეჯმენტის მიმართულება დაემატა, სამშენებლო კომპანია შპს „ბკ ქონსტრაქშენის“ (ს/6404537809) შესყიდვის გზით, რომელიც სამშენებლო ბაზარზე 1993 წლიდან მოღვაწეობს. 2020 წელს კომპანიამ გაასხვისა შპს „ბკ ქონსტრაქშენის“ 50%-იანი წილი (გასხვისების მომენტისთვის თანხის მიმოცვლას ადგილი არ ჰქონდა, მხოლოდ შეთანხმება იქნა მიღწეული), ხოლო 2021 წლის 8 აპრილს კომპანიამ სრულიად გაასხვისა 100%-იანი წილი შვილობილ კომპანიაში სს „ნიუ დეველოპმენტი“ და დარჩენილი 50% შპს „ბკ ქონსტრაქშენში“ და, შესაბამისად, გავიდა სამშენებლო ბიზნესიდან. აღნიშნული შვილობილი კომპანიების გასხვისებასთან დაკავშირებით, დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვეთავში: *დაკავშირებული მხარის გარიგებები*.

დღეის მდგომარეობით კომპანიას აქვს 11 დასრულებული საცხოვრებელი კომპლექსი. ჯამურად 2,872 დასრულებული ბინით რომლის 100% გაყიდულია. აღსანიშნავია, რომ კომპანიას დასრულებული 11 პროექტის ფარგლებში აშენებული და გაყიდული აქვს 2,872 ბინა, ხოლო მიმდინარე 4 პროექტი ჯამში ითვლის 4,618 გასაყიდ ბინას. კერძოდ მიმდინარე პროექტებია - m^3 საბურთალო (1,921 ბინა), m^2 ნუცუბიძეზე II (412 ბინა), m^2 მირცხულავაზე (1,472 ბინა), m^2 ჭყონდიდელზე (813 ბინა).

გარდა ამისა, კომპანია აქტიურად იყო ჩართული სასტუმროების მიმართულების განვითარებაში. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირზე მდებარე 152 ნომრიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო „რამადა ენკორ თბილისი“ 2018 წლის მარტიდან მასპინძლობს სტუმრებს. 2018 წლის დეკემბრიდან ჯგუფმა სასტუმრო, დროებით სარგებლობაში, ყოველთვიური ფიქსირებული საიჯარო ქირის სანაცვლოდ, გადასცა „ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპს“ (მოიჯარე). შედეგად, სასტუმროს მართვიდან შემოსული მოგების ან/და ნებისმიერი შემოსავლის მიღებაზე უფლებამოსილი პირია მხოლოდ მოიჯარე. მართვის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 2023 წლის დეკემბერი.

დღესდღეობით, კომპანია ფლობს, როგორც საშუალო, ისე ძვირადღირებული სასტუმროების ქსელს (ჯამურად 913 ოთახით, საიდანაც 398 ოთახია მოქმედი 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით).

კომპანიას აქვს 3 დასრულებული, 3 მშენებარე და 2 საწყისი დიზაინის ფაზაში მყოფი სასტუმრო, თუმცა მშენებარე სასტუმროები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეჩერებულია „საქართველოს უძრავი ქონების“ ახალი სტრატეგიის მიხედვით, რაც კომერციული და სტუმართმასპინძლობის სექტორების სრულად დატოვებას გულისხმობს.

დეტალური ინფორმაცია მიმდინარე და და დასრულებული პროექტების შესახებ იხილეთ ქვეთავში *„ძირითადი საქმიანობა - კომერციული უძრავი ქონება და სასტუმროს ბიზნესი“*.

აღსანიშნავია, რომ კომპანია, საქართველოს კაპიტალის სტრატეგიული ცვლილების შესაბამისად, დაუბრუნდა ე.წ. Asset-Light (ნაკლები კაპიტალ-ინტენსიურ/ფიქსირებული აქტივების მქონე) ბიზნეს მოდელს. სტრატეგიული ცვლილების ფარგლებში, კომპანიამ უკვე გაასხვისა სამშენებლო ბიზნესში მოღვაწე შვილობილი კომპანიები - სს „ნიუ დეველოპმენტი“ და შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“ და გეგმავს სასტუმრო და კომერციული აქტივების გასხვისებასაც.

2021 წელს კომპანიამ უკვე გაასხვისა აშშ \$ 45 მ. ღირებულების კომერციული უძრავი ქონების აქტივები. აღსანიშნავია, რომ გასხვისება მოხდა 11.3% პრემიუმით. გაყიდვიდან მოზიდული სახსრები გამოყენებული იქნა კომერციული აქტივების

ბიზნესის აშშ \$ 30 მ. ობლიგაციის ჩასაფარად. კომერციული ბიზნესის მიმართულებით, დარჩენილი არის გასაყიდი აშშ \$ 15 მ. ღირებულების აქტივები.

კომპანიაში ასევე აქტიურად მიმდინარეობს სასტუმრო ქონებების გასხვისების პროცესი. 2022 წლის ივნისის მდგომარეობით, სასტუმრო ქონებების ჯამური საბალანსო ღირებულებაა აშშ \$ 53 მ. ამავე ქონების სამართლიანი ღირებულება კოლიერს საქართველოს შეფასებით 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენდა აშშ \$ 64 მ.

საქართველოს კაპიტალის მიერ გაცხადებული სასესო ვალდებულებების შემცირების სტრატეგიის ფარგლებში ასევე მოხდა აშშ \$ 31 მ. სუბორდინირებული სესხის კონვერტაცია კაპიტალში.

ემიტენტი არის „საქართველოს უძრავი ქონება“. მისამართი საქართველო, თბილისი 0160, ა. ყაზბეგის გამზ. N15. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

მოკლე ინფორმაცია სექტორის შესახებ

მშენებლობის სექტორი

მშენებლობის სექტორი კვლავ რჩება ეკონომიკის ხერხემლად, ვინაიდან საინვესტიციო შესაძლებლობების რეალიზება ტურიზმის ინდუსტრიაში, ენერგეტიკაში, საცხოვრებელ და კომერციულ უძრავ ქონებაში და ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებში მოითხოვს სექტორის უშუალო ჩართულობას.

მშენებლობის სექტორი შემცირდა 21.8%-ით 2021 წელს, რასაც წინ უძღოდა სექტორის 8.0%-იანი შემცირება 2020 წელს. მშენებლობის სექტორი ეკონომიკური ზრდის მთავარ წყარო იყო და თუ გამოვრიცხავთ ერთჯერად ფაქტორებს (BP-ის გაზსადენის მშენებლობა და Covid-19 პანდემია), მშენებლობა და მთლიანი შიდა პროდუქტი, როგორც წესი მსგავსი ტემპებით იზრდება. პანდემიამ და მასთან დაკავშირებულმა შეზღუდვებმა ძალიან დიდი ნეგატიური გავლენა მოახდინა, როგორც ჯამურად ეკონომიკაზე, ისე სამშენებლო სექტორზე.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეკონომიკა ძალიან მალე დაუბრუნდა პანდემიამდე ნიშნულს და რეალური მთლიანი შიდა პროდუქტის ზრდამ 2021 წელს 10.4% შეადგინა. თუმცა, სამშენებლო სექტორი რეალურ მაჩვენებლებში 21.8%-ით შემცირდა, რაც განპირობებული იყო სამშენებლო მასალებზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით. აღსანიშნავია რომ ნომინალურ ღირებულებაში სექტორი 13.0%-ით წ/წ გაიზარდა 2021 წელს. სამშენებლო მასალებზე უჩვეულოდ მაღალი ფასები გამოწვეული იყო გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდითა და მიწოდების ჯაჭვების მოშლით (პანდემიის ერთ-ერთი ეფექტი). გარეგან ფაქტორებს ასევე დაემატა ადგილობრივი ვალუტის მნიშვნელოვანი გაუფასურება, რამაც დამატებითი წნეხი მოახდინა მშენებლობის სექტორზე. უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს მშენებლობის სექტორის წილი ეკონომიკაში წარმოადგენს მესამე უმაღლეს მაჩვენებელს შერჩეულ 15 ქვეყანას შორის (დეტალებისთვის, იხილეთ პროსპექტის „სარეგისტრაციო დოკუმენტი, ძირითადი ბაზრები, უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვის“ ქვეთავში წარმოადგენილი #2 სურათი).

საცხოვრებელი უძრავი ქონება

საცხოვრებელი უძრავი ქონების სექტორი საქართველოს ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალაა 2000-იანი წლების შუა პერიოდიდან. მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 2011-2021 წლებში 4.2%-ით გაიზარდა (საშუალო წლიური ზრდა), რაც პოზიტიურად მოქმედებდა საქართველოს მოსახლეობის მსყიდველობით უნარზე. შესაბამისად, მზარდმა საშუალო შემოსავლებმა და უძრავი ქონების ხელმისაწვდომობამ განაპირობა საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის ზრდა, განსაკუთრებით თბილისსა და ბათუმში.

არსებობს მოთხოვნაზე პოზიტიურად მოქმედი რამდენიმე გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ხელშემწყობი ფაქტორი. საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე არსებულ მოთხოვნაზე მოქმედი ძირითადი გრძელვადიანი ფაქტორებია: მზარდი ურბანიზაცია, მფლობელობის სტრუქტურა და საოჯახო მეურნეობის ზომა, ხოლო ძირითადი მოკლევადიანი ფაქტორებია: იპოთეკების ხელმისაწვდომობა, მოთხოვნა იმიგრანტების მხრიდან, ქართველი ემიგრანტების გზავნილები და Airbnb-ს ბაზრის ზრდა.

ყველაზე მოთხოვნადია დაბალი ფასების სეგმენტი, რაც ნიშნავს იმას, რომ დაბალი და საშუალო შემოსავლის მქონე ოჯახები განაპირობებენ მოთხოვნას ბინების ბაზარზე და ჩვეულებრივ ყიდულობენ ბინებს გარეუბნებში (გლდანი, სამგორი, დიდი დიდოში). გაყიდული ბინების მთლიანი რაოდენობის 61.5% ბიუჯეტურ სეგმენტზე მოდის, ხოლო პრემიუმ სეგმენტმა 2021 წელს მთლიანი რაოდენობის 8.8% შეადგინა (10.8% 2019 წელს). საშუალო მასშტაბის ბინების წილი 27.4%-მდე გაიზარდა 23.2%-დან 2020-21 წლებში, რაც ასახავს საშუალო ფასების ზრდას უძრავი ქონების ბაზარზე.

სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა

პანდემიამდე საქართველოს ტურიზმის სექტორი ძალიან სწრაფად ვითარდებოდა, რაც განპირობებული იყო 100-ზე მეტ ქვეყანასთან უვიზო მიმოსვლით, მდიდარი კულტურით, მომსახურების გაუმჯობესებითა და მთავრობის მხარდაჭერით (2016 წლიდან დაწყებული რეფორმების ოთხპუნქტიანი გეგმის ერთ-ერთი ძირითადი კომპონენტი სწორედ ტურიზმია). საქართველოს საზღვაო კურორტები, სამედიცინო და გამაჯანსაღებელი კურორტები, ზამთრის სათხილამურო კურორტები, ოთხ სეზონიანი კურორტები, ღვინის ტურიზმი, კულტურული ღირსშესანიშნაობები და სათამაშო ბიზნესი ტურიზმს აქცევდა მომსახურების სფეროს საკვანძო სექტორად.

პანდემიის დაწყების შემდეგ ტურიზმის სექტორი უპრეცედენტო გამოწვევების წინაშე აღმოჩნდა, რაც განპირობებული იყო საზღვრების ჩაკეტვით და საერთაშორისო მიმოსვლის თითქმის სრულად შეჩერებით. შედეგად, საქართველოს ტურიზმის ინდუსტრიამ მნიშვნელოვანი დანაკარგები განიცადა: 2020 წელს საერთაშორისო ვიზიტორების რიცხვი შემცირდა 80.4%-ით (წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია), ხოლო ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები 83.4%-ით. შედეგად, რისკის ქვეშ აღმოჩნდა ტურიზმის სექტორში არსებული ათიათასობით სამსახური და ათასობით კომპანია მიუხედავად სახელმწიფოს მიერ მათთვის შეთავაზებული დახმარების პაკეტისა. აღსანიშნავია, რომ ტურიზმის სექტორი პოსტ პანდემიურ პერიოდშიც გამოწვევების წინაშე დადგება, რამეთუ აღდგენა და 2019 წლის მაჩვენებლებთან დაბრუნება ერთბაშად ვერ მოხდება და ინდუსტრიის სრულ გაჯანსაღებას რამდენიმე წელი დასჭირდება.

ემიტენტის აქციონერები

„Georgia Capital PLC“, ემიტენტის 100%-იანი აქციონერი, წარმოადგენს საქართველოში წამყვან ინვესტიციების მართვის კომპანიას, რომელიც დაშვებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ სეგმენტზე (Ticker: CGEO). მისი სტრატეგია ეფუძნება ნაკლები კაპიტალური დანახარჯების საჭიროების მქონე, ფართო-მასშტაბიან საინვესტიციო შესაძლებლობებს საქართველოში, რომელთაც შეუძლიათ მიაღწიონ მინიმუმ 300 მილიონი ლარის ღირებულებას საწყისი ინვესტიციიდან 3-5 წელიწადში. კომპანია ახდენს ინვესტიციების მონეტიზაციას კომპანიების გაყიდვის გზით. კომპანიის ძირითადი სტრატეგიის ხელშემწყობი ფაქტორები მოიცავს კაპიტალზე წვდომას, კარგ მენეჯმენტსა და ძლიერ კორპორატიულ მმართველობას. 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, მისი პორტფელის ჯამური ღირებულება 2,7 მილიარდი ლარი იყო. მისი პორტფელი შედგება ინვესტიციებისგან მსხვილ კომპანიებში (როგორცაა „საქართველოს ბანკი“, ჯანდაცვა და დაზღვევა), საინვესტიციო სტადიაზე მყოფ კომპანიებში, რომლებიც მოქმედებენ ენერგეტიკულ ბიზნესსა (ემიტენტი) და განათლების სექტორებში და სხვა პორტფელის კომპანიებში, რომლებიც მოღვაწეობენ უძრავი ქონების განვითარების, სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების, სასმელების, ავტო

სერვისებისა და ციფრული სერვისების სექტორებში. დამატებითი დეტალებისთვის, გთხოვთ, იხილოთ ზემოთ მოცემული სამართლებრივი სტრუქტურა, ქვეთავში „ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ“.

ემიტენტის მენეჯმენტი და ჯგუფის ძირითადი მმართველი გუნდი

პროსპექტის მომზადებისა და ობლიგაციების ემისიის თარიღებს შორის, ემიტენტი გეგმავს ცვლილებებს მმართველ ორგანოში, რაც ასევე უკავშირდება კორპორაციული მართვის მიმართ საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფას. ქვემოთ წარმოდგენილი ინფორმაცია ასახავს ემიტენტის მმართველი ორგანოს შემადგენლობას პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, რის შემდეგაც ემიტენტი შესაბამისი ცვლილებების განხორციელებას გეგმავს (დეტალებისთვის, იხ. „სარეგისტრაციო დოკუმენტი, მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“).

გიორგი ვახტანგიშვილი – GRE-ის აღმასრულებელი დირექტორი, GRE-ისა და შპს მ² ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი

გიორგი კომპანიას აღმასრულებელი დირექტორის თანამდებობაზე შეუერთდა 2021 წელს, ხოლო, მანამდე იკავებდა როგორც აღმასრულებელი დირექტორის, ასევე ფინანსური დირექტორის პოზიციებს „GGU“-ში (“Georgian Global Utilities“). 2012-2015 წლებში გიორგი იყო „მ² უძრავი ქონების“ აღმასრულებელი დირექტორი. ასევე ის იკავებდა სხვა მენეჯერულ პოზიციებს „BGEO ჯგუფის“ კომპანიებში. მას აქვს „მენეჯმენტის ევროპული სკოლის“ (“ESM”) ბაკალავრის ხარისხი.

გურამ ახვლედიანი - GRE-ის ტექნიკური დირექტორი

გურამი 2021 წელს შეუერთდა “საქართველოს უძრავ ქონებას” ტექნიკური დირექტორად. ის 2015-2021 წლებში მუშაობდა „GGU“-ში საინვესტიციო დაგეგმვისა და პროექტების მართვის დეპარტამენტების უფროსად, ზედამხედველობდა კაპიტალური დანახარჯების პორტფოლიოს და დაიწყო რამდენიმე პროექტი განახლებადა ენერჯისთან დაკავშირებით. გურამი “GGU“-მდე მუშაობდა “Ontario Power Generation“-ში, ერთ-ერთი ყველაზე მსხვილ ენერჯის მწარმოებელი კომპანია ჩრდილოეთ ამერიკაში, საინვესტიციო და ფინანსური ანალიტიკოსის პოზიციაზე. მას აქვს ბაკალავრის ხარისხი ეკონომიკის დარგში „University of Toronto“-დან და ეკონომიკის დარგში მაგისტრის ხარისხი “York University“-დან.

გივი კობერიძე - GRE-ის ფინანსური დირექტორი, შპს მ² ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

გივი, GRE-ის მშობელ კომპანიაში, სს „საქართველოს კაპიტალში“ (“GCAP”) 2018-21 წლებში იკავებდა არაერთ პოზიციას, ბოლოს ის იყო სტრატეგიის დეპარტამენტის ვიცე პრეზიდენტი, რის შემდეგაც შეუერთდა “საქართველოს უძრავ ქონებას“. „საქართველოს კაპიტალში“ მუშაობამდე ის მუშაობდა “Ernst & Young“-ში 2016-18 წლებში სტრატეგიისა და ტრანზაქციების დეპარტამენტში (SaT). გივის აქვს თავისუფალი უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხი ფინანსების მიმართულებით.

ნიკოლოზ მეძმარიაშვილი - შპს მ² ჯგუფის აღმასრულებელი დირექტორი, მ² ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

ნიკოლოზი „საქართველოს უძრავ ქონებას“ აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილის პოზიციაზე 2019 წელს შეუერთდა და მალევე დაინიშნა შპს მ² ჯგუფის აღმასრულებელ დირექტორად. მუშაობის “GRE“-ში დაწყებამდე ნიკოლოზს ეკავა რამდენიმე მაღალი დონის თანამდებობა „თიბისი ბანკის“ კორპორატიული და საინვესტიციო ბანკის განყოფილებაში. ის ასევე მუშაობდა სს „ბანკ რესპუბლიკაში“ კორპორატიულ ბანკირად. ნიკოლოზი იყო აღმასრულებელი დირექტორი “Engco Capital Group“-ში, კერძო საინვესტიციო კომპანიაში და ბიზნესის განვითარების მენეჯერად “Schoen Aerospace“-ში, ვენაში, ავსტრიაში. ნიკოლოზი ფლობს MBA-ს “Webster University“-დან.

ეკა დუჩიძე - შპს საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის (“Amber Group”) აღმასრულებელი დირექტორი

ეკა, „Amber Group“-ის, „GRE“-ის სტუმართმოყვარეობის მიმართულების, აღმასრულებელი დირექტორი „საქართველოს უძრავ ქონებას“ შეუერთდა 2019 წელს, თუმცა მანამდე ის მუშაობდა „საქართველოს კაპიტალში“ აღმასრულებელი დირექტორის პოზიციაზე. 2005-2018 წლებში ეკა იკავებდა სხვადასხვა პოზიციებს „BGEO Group“-ში, მაგალითად: აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილე, შიდა ბრენდინგის ხელმძღვანელი და ა.შ. მან მნიშვნელოვანი წვლილი შეიტანა SOLO Banking-ის განვითარებაში, სადაც მართავდა SOLO Lifestyle-ს. ის ასევე მუშაობდა მსოფლიო ბანკის ჯგუფში 8 წლის განმავლობაში.

ავთანდილ ნამიჩიშვილი - GRE-ის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, GCAP-ის აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილე, სხვა ბიზნესების სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

გარდა „საქართველოს კაპიტალის“ აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილის პოზიციისა, ავთო არის ჯგუფის განახლებადი ენერჯის, სასმელების, საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარებისა და სტუმართმოყვარეობისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესების სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე. ის იყო „BGEO Group“-ის მთავარი იურისტი, ხოლო მანამდე წამყვანი ქართული იურიდიული ფირმის პარტნიორი. ავთოს აქვს LL.M. საერთაშორისო ბიზნეს სამართალში „Central European University“-დან, უნგრეთი.

ირაკლი გილაური - GRE-ის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, GCAP-ის აღმასრულებელი დირექტორი, GCAP-ის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ირაკლი არის „საქართველოს კაპიტალის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი. ასევე ის იყო „BGEO Group“-ის აღმასრულებელი დირექტორი 2011 წლიდან 2018 წლის მაისამდე, ხოლო მანამდე „საქართველოს ბანკის“ ფინანსური დირექტორი 2004 წლიდან და აღმასრულებელი დირექტორი 2006 წლამდე. მანამდე ის იყო EBRD-ის ბანკირი. ირაკლის აქვს 20 წლამდე გამოცდილება საბანკო, საინვესტიციო და საფინანსო სფეროებში. ბოლო ათწლეულის განმავლობაში ირაკლის ხელმძღვანელობამ BGEO/GCAP-ში მნიშვნელოვანი როლი ითამაშა ქართულ ინდუსტრიებში, მათ შორის, საბანკო, ჯანდაცვის, კომუნალური მომსახურების, უძრავი ქონებისა და ა.შ. მას აქვს MS საბანკო სფეროში “Cass Business School“-დან.

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

ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები:

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი: ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „Ernst & Young“ („EY“). ს/ნ: 204441158. მისამართი: 44, კოტე აფხაზის ქ., თბილისი, საქართველო. ელ-ფოსტა: info@ge.ey.com

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება

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

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

მესამე მხარეები ან ექსპერტები: კომპანიის უძრავ ქონება შეფასებულია შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯია“-ის მიერ. საიდენტიფიკაციო კოდი: 405029810. იურიდიული მისამართი: მერაბ ალექსიძის ქუჩა 12, 0193, თბილისი, საქართველო. ტელ: +995 32 2 22 44 77. ვებ-საიტი: colliers.com. შეფასება შესრულებულია საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტების (IVS 2013) მოთხოვნების შესაბამისად.

შეთავაზებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები

განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი:

განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: სს „გალტ და თაგარტი“ (ID No. 211359206), რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო; მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა; მისამართი: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის ქ. 3, ტელ.: (995 32) 2401-111; ფოსტა: st@gt.ge

კომპანიამ გააფორმა ხელშეკრულება განთავსების აგენტებთან - სს „გალტ და თაგარტთან“ (რომელიც ასევე მოქმედებს როგორც კალკულაციისა და გადამხდელი აგენტი) და შპს „თიბისი კაპიტალთან“. ხელშეკრულება ავალდებულებს სს „გალტ და თაგარტს“ და შპს „თიბისი კაპიტალს“ უზრუნველყონ ობლიგაციების ანდერრაიტინგი 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. სს „გალტ და თაგარტის“, როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტის მოვალეობაა კუპონისა და ძირითადი თანხის კალკულაცია და ანგარიშსწორება.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 1, რომელიც ასევე მოქმედებს როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტის სახით (გალტ & თაგარტი) დაკავშირებულები არიან არაპირდაპირ. ემიტენტი წარმოადგენს „Georgia Capital PLC“-ის¹ 100%-იან შვილობილ კომპანიას („უკანასკნელი მშობელი“), რომელიც ასევე არაპირდაპირ ფლობს 19.90%-იან წილს (ხმის მიცემის უფლების გარეშე) „Bank of Georgia Group PLC“-ში, რომელიც, თავისმხრივ, ფლობს სს „გალტ ენდ თაგარტის“ 100%-ს. მიუხედავად იმისა, რომ პოტენციური ინვესტორების პერსპექტივიდან ასეთი კავშირი შეიძლება ჩაითვალოს გარკვეულ რისკ ფაქტორად, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ამგვარი რისკი არ არის არსებითი, იმის გათვალისწინებით, რომ მას გააჩნია წილი „გალტ ენდ თაგარტში“ ხმის მიცემის უფლების გარეშე. ასევე, აღნიშნული კომპანიების მმართველ ორგანოთა

¹ სს „საქართველოს კაპიტალის“ (ს/ნ 404549690) მეშვეობით - დეტალებისთვის იხ. ემიტენტის იურიდიული სტრუქტურა პროსპექტის ქვეთავში „ზოგადი მიმოხილვა, ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ“

წევრები ერთმანეთისგან სრულად განცალკევებულია და მოცემულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად, კომერციულ საფუძველზე.

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

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

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები, რომლებიც 2021 და 2020 წლებისთვის ეფუძნება ემიტენტის აუდიტირებულ IFRS ფინანსურ ანგარიშგებებს და 2022 და 2021 წლების 6 თვის მდგომარეობით - ნახევარი წლის IFRS ფინანსურ ანგარიშგებას.

2021 წლისთვის მომზადებული ემიტენტის აუდიტირებული IFRS წლიური ფინანსური ანგარიშგებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის უპირობო. ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და დამატებითი დეტალები შესაბამისად მითითებულია თანდართულ ანგარიშგებაში.

გარდა პროსპექტში აღწერილი ინფორმაციისა, 2022 წლის 30 ივნისიდან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა სხვა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს ემიტენტის გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად.

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (შემოკლებული) (000' ლარი)	30-ივნ-2022	30-ივნ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	69,305	44,543	80,511	82,765	55,413
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(61,644)	(35,548)	(84,459)	(66,416)	(47,802)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება	7,661	8,995	(3,948)	16,349	7,611
საიჯარო შემოსავალი	2,381	6,674	8,878	13,872	13,377
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	(588)	(1,505)	(2,518)	(2,515)	(3,025)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	1,793	5,169	6,360	11,357	10,352
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	-	-	-	-	21,835
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	-	-	-	-	(19,411)
საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან	-	-	-	-	2,424
შემოსავალი ქონების მართვიდან	1,069	969	1,920	1,926	1,721
ქონების მართვის ხარჯები	(1,309)	(1,059)	(2,295)	(2,210)	(1,663)
წმინდა შემოსავალი ქონების მართვიდან	(240)	(90)	(375)	(284)	58

შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	-	236	-	947	-
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება	-	-	(7)	(1,466)	-
საერთო მოგება სასტუმრო მომსახურებიდან	-	236	(7)	(519)	-
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	(51,221)	(666)	9,291	(110,137)	23,146
სხვა შემოსავალი	335	118	189	184	115
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(10,536)	(5,265)	(19,806)	(20,182)	(27,613)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,529)	(1,212)	(2,011)	(4,098)	(3,347)
არარეგულარული ხარჯები	(1,863)	-	964	(2,025)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	(55,600)	7,285	(9,343)	(109,355)	12,746
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგების მარჯა	-76%	14%	-10%	-110%	14%
EBITDA (მოგება პროცენტის, გადასახადების, ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯებამდე)	(987)	9,163	(17,100)	11,460	(4,034)
EBIT (მოგება პროცენტის და გადასახადის ხარჯებამდე)	(2,516)	7,951	(19,111)	7,362	(7,381)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	496	573	3,882	844	837
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(12,691)	(17,569)	(31,279)	(28,697)	(15,894)
ასოცირებულის დაკარგვის წილი	-	-	-	(344)	-
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი	20,612	4,265	7,974	(14,759)	(1,163)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	-	523
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე	(47,183)	(5,446)	(28,766)	(152,311)	(2,951)
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	(376)
წლის მოგება / (ზარალი) უწყვეტი საქმიანობიდან	(47,183)	(5,446)	(28,766)	(152,311)	(3,327)
ზარალი გადასახადის შემდეგ შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	(12,174)	(9,924)	(2,152)	-
წლის მოგება / (ზარალი) უწყვეტი საქმიანობიდან	(47,183)	(17,620)	(38,690)	(154,463)	(3,327)
- მიკუთვნებადი არასაკონტროლო პაკეტისთვის	-	943	943	1,960	(28)
- მიკუთვნებადი კომპანიის აქციონერებისთვის	(47,183)	(18,563)	(39,633)	(156,423)	(3,299)

კონსოლიდირებული საბალანსო უწყისი (000' ლარი)	30-ივნ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
აქტივები				

გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	104,775	133,282	289,628	225,498
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	85,510	108,040	107,624	174,587
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	129,180	136,917	110,341	81,496
მომხმარებლებთან გრძელვადიანი კონტრაქტის აქტივები	34,361	26,740	13,882	5,545
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო ინსტიტუტებში	36,956	45,949	30,803	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	12,871	14,963	58,904	72,512
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები	403,653	465,891	611,182	559,638
მიმდინარე აქტივები				
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	21,698	23,209	18,834	31,348
წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივები	39,396	26,419	22,204	22,359
სხვა მიმდინარე აქტივები	19,904	22,547	41,525	35,151
მთლიანი მიმდინარე აქტივები	80,998	72,175	82,563	88,858
სულ აქტივები	484,651	538,066	693,745	648,496
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	96,216	6,027	6,027	5,997
დამატებითი შენატანები კაპიტალში	168,227	167,228	161,209	158,939
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	5,200	5,200	6,974	10,533
გაუნაწილებელი მოგება (დაგროვილი ზარალი)	(187,627)	(140,444)	(100,811)	53,652
მთლიანი სააქციო კაპიტალი	82,016	38,011	73,399	229,121
არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები	-	-	374	679
სულ კაპიტალი	82,016	38,011	73,773	229,800
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	70,229	143,958	177,037	75,583
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	-	107,381	185,888
გადავადებული შემოსავალი	136,811	129,435	96,808	15,524
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	18,753	21,399	258	1,406
მთლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები	225,793	294,792	381,484	278,401
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული გრძელვადიანი სესხის მოკლევადიანი წილი	44,763	61,954	61,234	110,674
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	104,170	110,006	106,598	696
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13,945	11,385	30,593	11,020
გადავადებული შემოსავალი	3,901	12,630	21,115	4,726
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	10,063	9,288	18,948	13,179
მთლიანი მიმდინარე ვალდებულებები	176,842	205,263	238,488	140,295
სულ ვალდებულებები	402,635	500,055	619,972	418,696
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	484,651	538,066	693,745	648,496

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები:

	30-ივნ-2022 LTM	30-დეკ-2021	30-დეკ-2020	30-დეკ-2019	
	არააუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.	
<u>ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები</u>					
გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის					
1	თანაფარდობის				
	კოეფიციენტი	0.88	3.85	3.86	1.14
2	პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	(4.38)	(0.30)	(3.81)	0.80
3	მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.46	0.59	0.65	0.58
4	ჯამური სასესხო ვალდებულება მთლიან კაპიტალთან	2.71	8.41	6.15	1.64
<u>მომგებიანობის კოეფიციენტები</u>					
5	უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე	-12.0%	-6.3%	-23.0%	-0.6%
6	უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე	-96.8%	-69.2%	-101.8%	-1.5%
7	ამონაგები ინვესტიციაზე	-7.35%	-4.32%	1.30%	-1.38%
8	საერთო მოგების მარჟა	13%	2%	27%	22%
9	საოპერაციო მოგების მარჟა	-76%	-10%	-110%	14%
10	EBITDA მარჟა	-1%	-19%	12%	-4%
11	EBIT მარჟა	-3%	-21%	7%	-8%
12	წმინდა მოგების მარჟა	-65%	-42%	-155%	-4%
<u>ლიკვიდურობის კოეფიციენტები</u>					
13	ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	6%	6%	4%	6%
14	ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	15%	15%	13%	30%
15	მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	46%	35%	35%	63%
<u>საოპერაციო კოეფიციენტები</u>					
16	ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი	38%	27%	23%	26%
17	მარაგების ბრუნვის დღეები	434.19	552.23	557.84	492.51
18	დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები	2.54	26.87	39.80	33.55
19	კრედიტორული დავალიანების ამოღების დღეები	70.10	106.39	104.60	59.40
20	ფულის ამოღების ციკლი	366.64	472.71	493.04	466.67
<u>ძირითადი ფინანსური კოვერანტები</u>					
21	ჯამური საპროცენტო ვალდებულება მთლიან აქტივებთან [ლიმიტი <= 60%]	46%	59%	65%	58%
22	ჯამური უზრუნველყოფილი საპროცენტო ვალდებულება მთლიან აქტივებთან [ლიმიტი <=50%]	24%	23%	21%	17%
<u>შერჩეული კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიებიდან</u>					
23	EBIT Coverage of Interest	(0.20)	(0.61)	0.26	(0.46)
24	Revenue to Debt	50%	29%	22%	25%
25	HB and PD Debt to Total Capitalization	73%	89%	86%	62%

ზოგადი მენიშვნები:

1. ზემოთ წარმოდგენილია ის ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები, რომლებიც ემიტენტის შეფასებით რელევანტურია მისი ბიზნეს საქმიანობისა და სპეციფიკის შესაფასებლად.
2. ობლიგაციების ემისიით სრულად იგეგმება არსებული სესხების რეფინანსირება, შესაბამისად, ემიტენტის შეფასებით ტრანზაქციას არ ექნება არსებითი გავლენა წარმოდგენილ კოეფიციენტებზე, გარდა ლიკვიდურობის კოეფიციენტებისა. არსებული ობლიგაციების რეფინანსირებით, ემიტენტის ლიკვიდურობის კოეფიციენტები მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდება, კერძოდ, მოკლევადიან ვალდებულებებად კლასიფიცირებული 35 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის „გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები“ (2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, 104,170 ათასი ლარი) რეფინანსირების შედეგად გახდება გრძელვადიანი და ლიკვიდურობის შესაბამისი კოეფიციენტებისთვის ქვემოთ წარმოდგენილ მნიშვნელობებს შეიძენს:
 - ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები: 37%
 - საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი: 13.41
 - მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი: 1.11
3. თუკი სხვაგვარად არ არის მითითებული, კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაში ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:
 - შემოსავალი (ჯამური შემოსავალი) - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალის, საიჯარო შემოსავლის, სამშენებლო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლის, ქონების მართვიდან მიღებული შემოსავლის და სასტუმრო მომსახურებიდან მიღებული შემოსავლების (არსებობის შემთხვევაში) ჯამი;
 - EBITDA (მოგება პროცენტის, გადასახადების, ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯებამდე) - მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში გამოყოფილ საოპერაციო მოგება (ზარალი) ქვემოთ ჩამოთვლილი მოგება-ზარალის მუხლების ეფექტის გათვალისწინების გარეშე:
 - წმინდა არარეგულარული ხარჯი (შემოსავალი);
 - შვილობილი კომპანიების გასხვისებიდან მიღებული ზარალი (მოგება);
 - მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გაცემულ სესხებზე, სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებზე, სხვ.;
 - გადახდილი ავანსების და სხვ. ტიპის ჩამოწერა;
 - ცვეთა და ამორტიზაცია;
 - წმინდა შემოსულობა (ზარალი) საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან;
 - EBIT (მოგება პროცენტის და გადასახადის ხარჯებამდე) - EBITDA-ს გამოკლებული ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები;
 - საპროცენტო (სასესხო) ვალდებულებები - კომპანიის ბალანსზე არსებული სასესხო ვალდებულებების, ობლიგაციების, საიჯარო და სხვა საპროცენტო ვალდებულებების ჯამი;
 - ისეთი კოეფიციენტებისთვის, რომელთა გამოთვლაშიც მონაწილეობს როგორც საბალანსო უწყისის, ისე მოგება-ზარალის ან/და ფულადი ნაკადების უწყისის მაჩვენებლებით, 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შესაბამისი პერიოდის მაჩვენებლები გაწლიურებულია ბოლო 12 თვის მონაცემით (როგორც მითითებულია შესაბამისი კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაში);

1. **გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი** - კომპანიის გრძელვადიანი საპროცენტო ვალდებულებები შეფარდებული კაპიტალთან;
2. **პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი** - EBITDA შეფარდებული საპროცენტო ხარჯთან;
3. **მთლიანი ვალის კოეფიციენტი** - საპროცენტო ვალდებულებები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
4. **ჯამური სასესხო ვალდებულებები მთლიან კაპიტალთან** - ჯამური საპროცენტო ვალდებულებები შეფარდებული მთლიან კაპიტალთან;
5. **უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე** - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო აქტივებთან;
6. **უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე** - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალთან;
7. **ამონაგები ინვესტიციაზე** - EBIT შეფარდებული პერიოდის საშუალო კაპიტალს დამატებული პერიოდის საშუალო ჯამური საპროცენტო ვალდებულებები;
8. **საერთო მოგების მარჟა** - საერთო მოგება შეფარდებული შემოსავალთან;
9. **საოპერაციო მოგების მარჟა** - საოპერაციო მოგება შეფარდებული შემოსავალთან;
10. **EBITDA მარჟა** - EBITDA-ის შეფარდება შემოსავალთან;
11. **EBIT მარჟა** - EBIT-ის შეფარდება შემოსავალთან;
12. **წმინდა მოგების მარჟა** - წმინდა მოგება შეფარდებული შემოსავალთან;
13. **ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები** - ფული და ფულის ეკვივალენტები პლუს ერთ წლამდე ვადის სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
14. **ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები** - ფული და ფულის ეკვივალენტები პლუს ერთ წლამდე ვადის სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
15. **მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი** - მოკლევადიანი აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
16. **ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი** - შემოსავალი შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის ძირითად საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და მშენებარე საინვესტიციო ქონების საშუალო ბალანსთან.
17. **მარაგების ბრუნვის დღეები** - უკანასკნელი ორი წლის საშუალო მარაგები შეფარდებული პერიოდის თვითღირებულებასთან გამრავლებული დღეების რაოდენობაზე პერიოდში;
18. **დებიტორული დავალიანების ამოღების დღეები** - უკანასკნელი ორი წლის საშუალო დებიტორული დავალიანება შეფარდებული შემოსავალთან გამრავლებული დღეების რაოდენობაზე პერიოდში;
19. **კრედიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები** - უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კრედიტორული დავალიანება შეფარდებული თვითღირებულებასთან გამრავლებული დღეების რაოდენობაზე პერიოდში;
20. **ფულის ამოღების ციკლი** - მარაგების ბრუნვის დღეებს დამატებული დებიტორული დავალიანების ამოღების დღეები მინუს კრედიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები;

21-22 კოვენანტის კოეფიციენტებს აქვს წინამდებარე პროსპექტის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები, 5.დათქმები, (თ) ვალდებულება“ ქვეთავით განსაზღვრული მნიშვნელობები;

23-25 კოეფიციენტებისთვის გამოთვლის მეთოდოლოგია ეფუძნება საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების ქვემოთ მითითებულ გამოთვლის მეთოდოლოგიებს. ამის მიუხედავად, ემიტენტი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას აღნიშნული კოეფიციენტებისთვის გამოთვლის მეთოდოლოგიების საკრედიტო სააგენტოების მიდგომებთან შესაბამისობაზე.

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით

როგორც გამჟღავნებულია პროსპექტში, ემიტენტს არ გააჩნია გარე საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული არც კომპანიისა და არც ობლიგაციების რეიტინგი.

საილუსტრაციო მიზნებისთვის, ქვემოთ წარმოდგენილია ინფორმაცია ერთ-ერთი სარეიტინგო კომპანიის, Moody's-ის მიერ კომპანიებისთვის რეიტინგის მინიჭების პროცესში გამოყენებული კოეფიციენტების შესახებ (მხოლოდ შერჩეული რაოდენობრივი მაჩვენებლები).

აღნიშნული არანაირად არ მოიაზრებს, რომ რეიტინგის მოპოვების შემთხვევაში ემიტენტი მიიღებდა კოეფიციენტების მაჩვენებლების შესაბამისად განსაზღვრულ რეიტინგს, რამდენადაც რეიტინგის მინიჭების პროცესი კომპლექსურია და საბოლოო რეიტინგის გამოყვანისას ხდება არაერთი მნიშვნელოვანი, როგორც რაოდენობრივი ისე ხარისხობრივი ფაქტორის გათვალისწინება. მაგალითისთვის, მსგავს ფაქტორებს მიეკუთვნება მშობელი კომპანიის შესაძლო მხარდაჭერა, ქვეყნის რეიტინგი, კომპანიის კორპორაციული სტრუქტურა, ბიზნეს პროცესების გამართულობა და ა.შ. ასევე, სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიის თანახმად, საკრედიტო რეიტინგის დადგენა ძირითადად ხდება საპროგნოზო მონაცემებზე დაყრდნობით, ხოლო ისტორიული მონაცემები დამხმარე ფუნქციას ატარებს.

გარდა ამისა, საკრედიტო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით დიდი მნიშვნელობა ენიჭება კომპანიის მშობელი კომპანიის რეიტინგს და მშობელი კომპანიიდან მიღებული მხარდაჭერის ხარისხს. აღსანიშნავია, რომ საქართველოს კაპიტალს მინიჭებული აქვს B+ და B1, შესაბამისად, S&P Global-ისა და Moody's-ისგან. ამასთან, ემიტენტს მრავალჯერ მიუღია მხარდაჭერა მშობელი კომპანიისგან, მათ შორის ფინანსურად.

აქედან გამომდინარე, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მხოლოდ აღნიშნულ კოეფიციენტებზე კომპანიის რეიტინგის შეფასების დაფუძნება შეცდომაში შემყვანი იქნება და ინვესტორებმა თავად უნდა შეაფასონ კომპანიასთან და ობლიგაციებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკები.

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

გამოყენებული მეთოდოლოგია და კოეფიციენტების გამოთვლის წყარო:

https://www.moodys.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_1108031

Moody's Homebuilding And Property Development Industry rating methodology	Aaa	Aa	A	Baa	Ba	B	Caa	Ca
EBIT Coverage of Interest	≥ 20x	15x – 20x	10x – 15x	6x – 10x	3x – 6x	1x – 3x	0x – 1x	<0x
<i>For companies in high growth markets:</i>								
Revenue to Debt	≥ 250%	195% - 250%	145% - 195%	115% - 145%	85% - 115%	65% - 85%	45% - 65%	<45%
<i>For companies in standard markets:</i>								
HB and PD Debt to Total Capitalization	< 20%	20% - 25%	25% - 30%	30% - 40%	40% - 50%	50% - 65%	65% - 80%	≥ 80%

კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

- **EBIT Coverage of Interest** - მოგება გადასასახადებამდე განგრძობითი ოპერაციებიდან + საპროცენტო ხარჯი + გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული საპროცენტო ხარჯი + გაუფასურება ± unremitted კაპიტალის ხარჯები/გარე-საბალანსო მოგება ერთობლივი ოპერაციებიდან + გარე-საბალანსო ერთობლივი ოპერაციებიდან მიღებული დივიდენდი ± არარეგულარული/განსაკუთრებული ხარჯები)/ (საპროცენტო ხარჯს + კაპიტალიზებული პროცენტი); (Pretax income from continuing operations + interest expense + interest charged to cost of goods sold + impairments ± unremitted equity losses/income from off-balance sheet joint ventures + dividends received from off-balance sheet joint ventures ± extraordinary items) / (interest expense + interest capitalized).
- **Revenue to Debt** - შემოსავლები გაყოფილი ჯამურ საპროცენტო ვალდებულებებზე; Revenue divided by total debt;
- **HB and PD Debt to Total Capitalization** - საცხოვრებელი და უძრავი ქონების განვითარების საპროცენტო ვალდებულებები გაყოფილი ჯამურ კაპიტალიზაციაზე; Homebuilding and Property Development Debt to Total Capitalization;

მოკლე ინფორმაცია ემიტენტის ბიზნესისთვის და შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდებისთვის დამახასიათებელი მატერიალური რისკ ფაქტორების შესახებ:

ინდუსტრიისა და ეკონომიკის 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 დაძაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;
- 2.2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების მკვეთრ დასუსტებას 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 დრმა 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 გაურკვევლობამ, მათ შორის საქართველოში სახელმწიფოს ნებისმიერმა თვითნებურმა ან არათანმიმდევრულმა მომავალმა ქმედებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება ზიანი მიაყენოს კომპანიის ბიზნესს;
- 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. უძრავი ქონების რეალიზაციისა და სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული რისკები:

- 5.1 კომპანია, მშენებლობის პროცესში, შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;
- 5.2 მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ შეძლოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება;

- 5.3 კომპანია საჭიროებს მნიშვნელოვან დაფინანსებას თავისი ბიზნესის მხარდასაჭერად და შესაძლოა დროულად ვერ შეძლოს საჭირო თანხის მოპოვება;
- 5.4 არსებობს მშენებლობის ნებართვებსა და პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებული რისკი;
- 5.5 ინდუსტრია, რომელშიც კომპანია ოპერირებს, სულ უფრო და უფრო კონკურენტული ხდება;
- 5.6 კომპანიამ შესაძლოა ვერ გაყიდოს მოქმედი სასტუმროები იმ ფასად, რა ფასიც აქვს გათვლილი
- 5.7 ახალაშენებული საცხოვრებელი ფართების მიწოდების ზრდამ შესაძლოა კომპანია დააყენოს ფასების რისკის წინაშე;
- 5.8 კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს ახალი მშენებლობების დასრულების, რეკონსტრუქციის და რენოვაციის რისკების წინაშე;

6. კომპანიის ზოგად ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

- 6.1 კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებულ საოპერაციო რისკების წინაშე;
- 6.2 კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს მომხმარებელთა სეგმენტაციასთან დაკავშირებულ რისკების წინაშე;
- 6.3 შეფასებებში ასახული შენობების სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა არასწორად ასახავდეს მათ მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას;
- 6.4 კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და კომპანიის შესაძლებლობასთან, შეასრულოს თავისი ვალდებულებები, დაკავშირებულ რისკების წინაშე, რამაც შეიძლება უარყოფით გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე;
- 6.5 კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები;
- 6.6 კომპანიის წარმატება ბიზნესში დამოკიდებულია მის შესაძლებლობაზე, მოიზიდოს და შეინარჩუნოს უფროსი მენეჯმენტი და წამყვანი პერსონალი;
- 6.7 კომპანია შეიძლება ჩართული აღმოჩნდეს, დასახელდეს მხარედ ან სუბიექტად სხვადასხვა იურიდიულ სამართალწარმოებაში;
- 6.8 კომპანიის საქმიანობა კონცენტრირებულია როგორც გეოგრაფიულად, ისე საქმიანობის მხრივ, რაც ქმნის დივერსიფიკაციის რისკს;

7. მოულოდნელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

- 7.1. მოულოდნელმა მოვლენებმა, როგორცაა ბუნებრივი კატასტროფები, საგანგებო მდგომარეობა, პანდემია, სტიქიური მოვლენები და ა.შ. შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე;
- 7.2. კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივების არასრულმა დაზღვევამ შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის მოგებაზე;

შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

- 8.1. ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;
- 8.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;
- 8.3. 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;

9. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:

- 9.1. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს
- 9.2. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს
- 9.3. მომავალში ობლიგაციების პირობები შეიძლება შეიცვალოს ან უარი ითქვას ობლიგაციების პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე

10. ობლიგაციების, მათი ფლობის საკანონმდებლო/მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული და სხვა რისკები:

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

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

10.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;

10.4. 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 სასესო დავალიანებების რეფინანსირებისთვის. დეტალური ინფორმაცია მიღებული სახსრების გამოყენების შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ ქვეთავში „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“.

შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტები

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 1, რომელიც ასევე მოქმედებს როგორც კალკულაციისა და გადამხდელი აგენტის სახით (გალტ & თაგარტი) დაკავშირებულები არიან არაპირდაპირ. ემიტენტი წარმოადგენს „Georgia Capital PLC“-ის ² 100%-იან შვილობილ კომპანიას („უკანასკნელი მშობელი“), რომელიც ასევე არაპირდაპირ ფლობს 19.90%-იან წილს (ხმის მიცემის უფლების გარეშე) „Bank of Georgia Group PLC“-ში, რომელიც, თავისმხრივ, ფლობს სს „გალტ ენდ თაგარტის“ 100%-ს. მიუხედავად იმისა, რომ პოტენციური ინვესტორების პერსპექტივიდან ასეთი კავშირი შეიძლება ჩაითვალოს გარკვეულ რისკ ფაქტორად, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ამგვარი რისკი არ არის არსებითი, იმის გათვალისწინებით, რომ მას გააჩნია წილი „გალტ ენდ თაგარტში“ ხმის მიცემის უფლების გარეშე. ასევე, აღნიშნული კომპანიების მმართველ ორგანოთა წევრები ერთმანეთისგან სრულად განცალკევებულია და მოცემულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად, კომერციულ საფუძველზე.

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

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

რამდენადაც ემიტენტისთვის ცნობილია, ემიტენტის ხელმძღვანელობა, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ან აქციონერი არ აპირებენ შეთავაზებაში მონაწილეობას და ფასიანი ქაღალდების შექენას. ემიტენტს არ აქვს ინფორმაცია ისეთი პირის შესახებ, რომელმაც წინასწარ გამოთქვა სურვილი შეეძინა შეთავაზების 5%-ზე მეტი.

ინფორმაცია ემიტენტის რეგისტრატორის შესახებ წარმოდგენილია ობლიგაციის შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.

² სს „საქართველოს კაპიტალის“ (ს/ნ 404549690) მეშვეობით - დეტალებისთვის იხ. ემიტენტის ოფიციალური სტრუქტურა პროსპექტის ქვეთავში „ზოგადი მიმოხილვა, ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ“

რისკის ფაქტორები

ობლიგაციებში ინვესტიცია გარკვეულ რისკებს გულისხმობს. ინვესტიციაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე, ობლიგაციების პოტენციურმა მყიდველებმა ყურადღებით უნდა წაიკითხონ ეს პროსპექტი. პროსპექტში მოწოდებული სხვა ინფორმაციის გარდა, პოტენციურმა ინვესტორებმა, ობლიგაციებში ინვესტირებამდე, საფუძვლიანად უნდა შეისწავლონ, საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და საინვესტიციო მიზნების გათვალისწინებით, ქვემოთ აღწერილი რისკები. ქვემოთ აღწერილ ნებისმიერ რისკს შეიძლება ჰქონდეს არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და მუშაობის შედეგებზე. თუ რომელიმე ეს რისკი მატერიალიზდება, ამან შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებაზე. გარდა ამისა, ქვემოთ მოცემულია ფაქტორები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შეფასებისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას მიაჩნია, რომ ქვემოთ აღწერილი რისკის ფაქტორები წარმოადგენს ობლიგაციებში ინვესტირებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს, შეიძლება წარმოიშვას დამატებითი რისკები და გაურკვევლობები, რომლებიც კომპანიამ არ მიიჩნია მნიშვნელოვანად ან არ იცის მათი არსებობის შესახებ და ნებისმიერმა ასეთმა რისკმა და გაურკვევლობამ შეიძლება ქვემოთ აღწერილის მსგავსი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს. შესაბამისად, კომპანია არ აცხადებს, რომ ქვემოთ აღწერილი ობლიგაციების ფლობის რისკები ამომწურავია.

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

1. ეკონომიკური არასტაბილურობისა და ინვესტირების რისკი მაღალია ისეთ განვითარებად ქვეყნებში, როგორიც 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 დაძაბულობის გასაწესებლად 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 ინვესტიორების რეაქცია მოვლენებთან დაკავშირებით ზოგჯერ „ჯაჭვური ეფექტით“ ხასიათდება, როდესაც ინვესტიორები 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, 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით:

- Fitch Ratings – BB (Stable Outlook);
- Moody’s – Ba2 (Negative Outlook);
- S&P Global Ratings – BB (Stable 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 (ვალდებულებების სავალუტო პროფილი შეგიძლიათ იხილოთ ქვეთავში „ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა“).

ამისდა მიუხედავად, კომპანიის საქმიანობაზე ლარის გაუფასურებას შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა ჰქონდეს, ფუნდამენტური ეკონომიკური ფაქტორების გაუარესებისა (მაგ. მზარდი ინფლაცია) და ადგილობრივი მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობაზე ზეგავლენის თუ სხვა მიზეზების გამო. აქვე გასათვალისწინებელია, რომ კომპანია

საცხოვრებელი უძრავი ქონების რალიზაციას უმეტესწილად ადგილობრივ მოსახლეობაზე ახდენს (საშუალოდ, მიმდინარე პროექტებზე მთლიანი გაყიდვების 89%).

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

საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა ოფიციალურმა რეზერვმა 3.9 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2022 წლის 31 მაისის მდგომარეობით, რომელიც წლიურად 7.2%-ით არის შემცირებული. 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. მათგან აღსანიშნავია: 2015 წლის ნავთობის და ინდუსტრიული საქონლის ფასების გლობალური შოკი, 2019 წელს რუსეთის მიერ პირდაპირი საჭაერო ფრენების აკრძალვა, კორონავირუსის პანდემიით გამოწვეული პრობლემები (რა დროსაც გაცვლითმა კურსმა ისტორიულ მაქსიმუმს, 1 აშშ დოლარზე 3.48 ლარს, მიაღწია), რუსეთის შეჭრა უკრაინაში. რუსეთ-უკრაინის ომის საწყის ფაზაში ლარმა რეგიონის სხვა ვალუტებთან ერთად მოულოდნელი გაუფასურება დაიწყო. 24 თებერვალსა და 10 მარტს შორის პერიოდში ლარი დოლართან მიმართებით 12.8%-ით გაუფასურდა და 1 დოლარის ღირებულებამ 3.40 ლარი შეადგინა. მომდევნო თვეებში საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა მდგრადობა რეგიონული შოკის მიმართ და შეინარჩუნა კაპიტალის შემოდინებისა და ქვეყნისშიდა აქტივობის დონე, რის შედეგადაც ლარმა გამყარება დაიწყო და აღიდგინა ყველა ის დანაკარგი, რომელიც თებერვალსა და მარტში მიიღო. საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა ადგილობრივი ვალუტის სიმყარის შენარჩუნებას მკაცრი მონეტარული პოლიტიკითაც შეუწყო ხელი, რაც გამოიხატა მარტში გამართულ სავალუტო აუქციონზე 39.6 მილიონი აშშ დოლარის გაყიდვით. 2022 წლის 31 ივლისის მდგომარეობით, წლის დასაწყისიდან ლარი 10.7%-ითაა გამყარებული.

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 2018 წელს 2.6%, 2019 წელს 4.9%, 2020 წელს 5.2% და 2021 წელს 9.6% იყო. 2021 წლის გაზაფხულიდან ინფლაციურმა წნეხმა მნიშვნელოვნად მოიმატა და 2021 წლის ივლისში წლიურმა ინფლაციამ 11.9% შეადგინა. ინფლაციის ზრდის საპასუხოდ ეროვნულმა ბანკმა მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი მარტი-დეკემბრის პერიოდში ოთხჯერ გაზარდა, ჯამურად 250 საბაზისო პუნქტით 10.5%-მდე. 2022 წლის დასაწყისიდან, წინა წლის ბაზის გავლენისა და საკვებისა და ენერჯის რუსეთ-უკრაინის ომით გამოწვეული გაზრდილი ფასების ფონზე ინფლაციამ ზრდა განაგრძო. ამის საპასუხოდ 2022 წლის მარტში სებ-მა რეფინანსირების განაკვეთი კიდევ 0.5 პროცენტული ერთეულით, 11%-მდე გაზარდა. მიუხედავად იმისა, რომ ინფლაციის არსებული მაღალი დონე გლობალური ფენომენია და ძირითადად გამოწვეულია მიწოდების მხარის ფაქტორებით, მკაცრი მონეტარული პოლიტიკა დაეხმარება სებ-ს ინფლაციის მიზნობრივ დონემდე შემცირებაში მას შემდეგ, რაც ფასების მიმართ წნეხი შედარებით შესუსტდება.

ინფლაციის მიზნობრივ დონეზე შენარჩუნებას მნიშვნელოვანი როლი აქვს ეკონომიკის სტაბილური განვითარებისათვის. მაღალმა ინფლაციამ შეიძლება გამოიწვიოს სავალუტო და ფინანსური ბაზრების არასტაბილურობა, მომხმარებლების მსყიდველობითი უნარის დაქვეითება და მათი ნდობის შემცირება. ამ ყველაფერს კი შეუძლია განაპირობოს საქართველოს ეკონომიკური მაჩვენებლების გაუარესება და არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის კლიენტებზე, რაც, თავის მხრივ, უარყოფითად აისახება კომპანიაზე.

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

კომპანიის შემოსავლები დიდწილად დამოკიდებულია საქართველოზე, შესაბამისად კომპანიის ოპერაციების შედეგებზე მნიშვნელოვნად ზემოქმედებს საქართველოში მიმდინარე ან საქართველოსთან დაკავშირებული ფინანსური და ეკონომიკური მოვლენები. განსაკუთრებით საქართველოს ეკონომიკური აქტივობა, და ეს ზემოქმედება მომავალშიც გაგრძელდება. ისეთი ფაქტორები, როგორებიცაა მთლიანი შიდა პროდუქტი (მშპ), ინფლაცია, საპროცენტო განაკვეთი და ვალუტის გაცვლის კურსი, ასევე, უმუშევრობა, პირადი შემოსავალი და კომპანიების ფინანსური მდგომარეობა, მნიშვნელოვან ზემოქმედებას ახდენს კომპანიის პროდუქტებსა და 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 6.8%-ით შემცირდა 2019 წელთან შედარებით.

ამასთან, კორონავირუსის პანდემიის მართვისთვის დაწესებული შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნის შედეგად, 2021 წლის მარტიდან საქართველოს ეკონომიკის გაჯანსაღება დაიწყო და 2021 წელს საქართველოს ეკონომიკა 2020 წელთან შედარებით 10.4%-ით გაიზარდა, ხოლო 2019 წლის დონესთან შედარებით- 2.9%-ით. 2022 წლის დასაწყისში რუსეთ-უკრაინის ომმა გაზარდა ბუნდოვანება, შეფერხებები ვაჭრობაში და ნედლეულის ფასები, რამაც განსაკუთრებულად უარყოფითი გავლენა მოახდინა რეგიონზე. ომის მოსალოდნელმა უარყოფითმა შედეგებმა ქართულ ეკონომიკაზე გამოიწვია ეკონომიკის ზრდის მიმართ მოლოდინების გაუარესება. მიუხედავად ამისა, მას შემდეგ, რაც საქართველოს ეკონომიკამ მდგრადობა გამოავლინა რეგიონული შოკისადმი და შეინარჩუნა კაპიტალის შემოდინებისა და ქვეყნისშიდა ეკონომიკური აქტივობის დონე, ზრდის მოლოდინებმა გაუმჯობესება დაიწყო. ტურიზმის აღდგენა სტაბილური ტემპით მიმდინარეობს ნედლეულის ექსპორტის ზრდის პარალელურად, რაც თავის მხრივ ნედლეულის სწრაფად მზარდი ფასებითაა გამოწვეული. ადგილობრივ ბაზარზე მთლიანი მოთხოვნა მყარი რჩება, რასაც ცხადყოფს მთლიანი საკრედიტო პორტფელის ჯანსაღი ზრდა და ფისკალური დანახარჯები. საქსტატის წინასწარ მონაცემებზე დაყრდნობით, მშპ-ს წლიური ზრდა 14.9% იყო 2022 წლის პირველ ნახევარში. მსოფლიო ბანკის პროგნოზით საქართველოს ეკონომიკა 2022 წელს 5.5%-ით გაიზრდება, საერთაშორისო სავალუტო ფონდი კი 3.2%-იან ზრდას ვარაუდობს. საქართველოს ეროვნული ბანკი 4.5%-იან ზრდას ელის 2022-ში, ხოლო საქართველოს მთავრობა 6%-იან ზრდას პროგნოზირებს. აღსანიშნავია, რომ პროგნოზებს შორის არსებული ასეთი სხვაობები იმ ბუნდოვანებითაა გამოწვეული, რასაც რეგიონული არასტაბილურობა განაპირობებს. ინფორმაციისათვის, საქართველოს ეკონომიკა 2019 წელს 5%-ით, 2018 და 2017 წლებში- 4.8%-ით, ხოლო 2015 და 2016 წლებში საშუალოდ 3%-ით იზრდებოდა.

საქართველოს ეკონომიკური ზრდის პერსპექტივა კვლავ მნიშვნელოვანი საფრთხეების წინაშე დგას, მათ შორის გაცვლითი კურსის მერყეობის, ფინანსური სტაბილურობის შესუსტების, ინფლაციის, ბიუჯეტის შესრულებისა და კაპიტალის გადინების რისკების წინაშე. ამასთან, ეკონომიკურ ზრდაზე უარყოფითად მოქმედებს ხშირი პოლიტიკური არასტაბილურობა, რომელმაც შეიძლება დააყვანოს 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. მუშობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები:

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

საქართველო რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს ესაზღვრება და პოლიტიკურმა დაძაბულობამ მის საზღვრებს შიგნით და მეზობელ ქვეყნებში მასზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს. კერძოდ, 1991 წელს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველოს კონფლიქტები აქვს აფხაზეთის და ცხინვალის 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 დაძაბულობა გრძელდება, რადგან რუსეთის არმიას კონტროლ ქვემ 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 დაძაბულობა 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 - ჩააცნო რეგიონში პოლიტიკური დაძაბულობა 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.

რუსეთის შეჭრამ უკრაინაში 2022 წლის თებერვალში შეიძლება ასევე მოახდინოს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე. უკრაინაში მიმდინარე ომმა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და მოუტანა უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი არამხოლოდ ომში ჩართული ქვეყნების, არამედ- რეგიონისა და გლობალურ ეკონომიკასაც. ომის დაწყებიდანვე ამერიკის შეერთებულმა შტატებმა და ევროკავშირმა რუსეთს არაერთი სანქცია დაუწესა, რომელთა მიზანიც რუსეთზე წნეხის გაზრდა იყო, რათა მას შეეჩერებინა საომარი მოქმედებები. მოსალოდნელია, რომ ამ ფართომასშტაბიანი სამხედრო კონფლიქტის უარყოფითი ეფექტები რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკას ნედლეულის ბაზრების, ვაჭრობისა და ფინანსური არხების გავლით დააზარალებს. ომის დაწყებასთან ერთად საწვავისა და საკვების ფასები გაიზარდა, რამაც კიდევ უფრო შეუწყო ხელი ისედაც მზარდი ინფლაციის კიდევ უფრო გაზრდას. ფასებზე არსებული გაზრდილი წნეხის პასუხად, მოსალოდნელია, რომ დასავლური ცენტრალური ბანკები გაზრდიან საპროცენტო განაკვეთებს, რაც გამოიწვევს უფრო გამკაცრებულ გლობალურ ფინანსურ მდგომარეობას. რუსეთ-უკრაინის კონფლიქტის შემდგომი ესკალაცია ან გადადებული რეზოლუცია, რაიმე დამატებითი საქნციები რუსეთზე, გაზრდილი გაურკვევლობის დონე, რეგიონის პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის ზრდა და ნებისმიერი სამომავლო გაუარესება საქართველოს ურთიერთობისა რუსეთთან, შეიძლება გახდეს უარყოფითი ეფექტის მქონე საქართველოს პოლიტიკური თუ ეკონომიკური სტაბილურობისათვის. საზგასასმელია, რომ რუსეთი-უკრაინის ომს უარყოფითი ზეგავლენა ჰქონდა კომპანიისთვის გარკვეული სამშენებლო მასალების მხრივ, კერძოდ არმატურაზე, რომლის იმპორტიც ადგილობრივ ბაზარზე ამ ქვეყნებიდან ხორციელდებოდა. მიუხედავად იმისა, რომ

თავად ემიტენტის მიერ დეველოპმენტისთვის გამოყენებული არმატურის იმპორტი არ ხდებოდა რუსეთიდან ან უკრაინიდან, ბაზარზე აღნიშნულ პროდუქციაზე შექმნილმა დეფიციტმა გარკვეული პერიოდით არმატურის ფასის ზრდა გამოიწვია, რაც მიმდინარედ მეტ-ნაკლებად დასტაბილურებულია.

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 მკვეთრ დასუსტებას 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 12.5% და 6.1%. რუსეთი არის ასევე ერთ-ერთი უდიდესი ბაზარი საქართველოს ექსპორტისათვის. საქსტატის მიხედვით, რუსეთის წილი მთლიან ექსპორტში 2019 წელს 13.1%-ს, 2020 წელს- 13.2%-ს, ხოლო 2021 წელს- 14.4%-ს შეადგენდა. თურქეთი წარმოადგენს უდიდეს იმპორტიორს საქართველოსთვის, და საქსტატის მიხედვით მისი წილი საქართველოს მთლიან იმპორტში შეადგენდა 17.0%-ს 2019 წელს, 17.5%-ს 2020 წელს, ხოლო 18.1%-ს 2021 წელს. მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორია უკრაინაც, რომლის წილმაც 2021 წელს ექსპორტში- 7.5%, ხოლო იმპორტში- 4.5% შეადგინა. 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, 2021 წელს საქართველოდან რუსეთში ექსპორტირებული საქონლის ღირებულება, ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავლებმა რუსი ვიზიტორებისგან და რუსეთიდან მიღებულმა ფულადმა გზავნილებმა ჯამში მშპ-ს 6.3% შეადგინა. ასეთი მაღალი დამოკიდებულება ერთ ქვეყანაზე გარკვეული რისკების მატარებელია, რომლებიც მატერიალიზდა 2022 წლის დასაწყისში რუსეთ-უკრაინის ომის მიმდინარეობისას. აღსანიშნავია, რომ ჯერ კიდევ არაა ცხადი, ზუსტად რა მასშტაბის უარყოფითი გავლენა ჰქონდა ამ ფაქტს საქართველოს ეკონომიკაზე. ეს დამოკიდებული იქნება ომის ხანგრძლივობასა და კრიზისის მომავალ ესკალაციაზე, რასაც, თავის მხრივ, ექნება უარყოფითი არსებითი გავლენა კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. ნებისმიერმა შემდგომმა ეკონომიკურმა ჩავარდნამ ან კრიზისმა საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში, შესაძლოა ძლიერი ნეგატიური გავლენა იქონიოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

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

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, 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 ღირებულებისა 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 გამოყენების 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 ასოციაციის შესახებ შეთანხმების განხორციელებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი ტვირთი დააკისროს მარეგულირებელ უწყებებს, მათი რესურსები მიმდინარე რეფორმებიდან სხვა მიმართულებით გადაიტანოს და შეანელოს მათი ეფექტიანობა.

ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის მისაღწევად ან სხვა განხორციელებული, რეგულირების სფეროში მოსალოდნელი ცვლილებების შედეგად კომპანიას შესაძლოა მოეთხოვოს მისი პოლიტიკისა და პროცედურების შეცვლა კანონებსა და რეგულაციებში შეტანილ ნებისმიერ ცვლილებებთან შესაბამისობის დასამყარებლად. მაგალითად, კომპანიამ ცვლილებები შეიტანა თავის შრომით ხელშეკრულებებში, რათა აესახა შრომის კოდექსში შეტანილი ზემოხსენებული ცვლილებები. კომპანია ელის, რომ მოხდება კიდევ ახალი ცვლილებები, თუმცა მას არ შეუძლია იმის პროგნოზირება, თუ რამხელა ზეგავლენას მოახდენს მასზე ეს ცვლილებები ან რამდენად შეძლებს შესაბამისობის დამყარებას ნებისმიერ ასეთ ცვლილებებთან.

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

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

გარდა ამისა, აღნიშნული საგადასახადო კანონმდებლობა ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რამაც უჩვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო ორგანოებშიც, რაც ქმნის გაურკვევლობას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. ამასთან, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას გადასახადის გადამხდელების მიერ წამოჭრილ საგადასახადო საკითხებზე. მაშინ, როდესაც კომპანიას მიაჩნია, რომ კომპანია ამჟამად ასრულებს საგადასახადო კანონმდებლობას, შესაძლებელია, რომ სათანადო ორგანოებმა განსხვავებული პოზიცია დაიჭირონ 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. დაბეგრას ექვემდებარება მხოლოდ განაწილებული მოგება, რომელიც განისაზღვრება როგორც ფულადი ან არაფულადი დივიდენდი, განაწილებული მფლობელებს - კერძო პირებს ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებს - შორის - რეინვესტირებული მოგება აღარ იბეგრება. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ცვლილება არ მოქმედებს ფინანსური

სექტორის კომპანიებზე და მათთვის ძველი მეთოდით ხდება მოგების დაბეგვრა (დასაბეგრი მოგების 15%-ის ოდენობით). საგადასახადო კოდექსის ყველა მნიშვნელოვანი ცვლილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან.

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

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

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

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

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“.

1. კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებით დაწესებული რეგულაციების ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე:

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 (მათ შორის, უკუძალის პრინციპით). ნებისმიერი ცვლილება კანონმდებლობაში, რომელიც კომპანიას ეხება, შესაძლოა უარყოფითად აისახოს კომპანიის უფლებებსა და შენობების საკუთრების უფლებაზე. შეუძლებელია წინასწარმეტყველება, შეიცვლება თუ არა მომავალში ის მარეგულირებელი რეჟიმები, რომლებიც კომპანიაზე გავრცელდება ან რა გავლენა ექნება ასეთ ცვლილებას კომპანიის ინვესტიციებზე.

კომპანიის მომხმარებლების ნაწილი (2022 წლის 8 თვის მონაცემებით მიმდინარე ოთხი პროექტისთვის ჯამში დაახლოებით 12%) ქონების შესასყიდად სარგებლობს იპოთეკური სესხებით სხვადასხვა კომერციული ბანკებიდან (შემოსავლების ჩაშლა სხვადასხვა გაყიდვის საშუალებებით/მექანიზმებით იხილეთ ქვეთავში „საოპერაციო შედეგები“). 2018 წლის ნოემბრიდან საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა თანდათანობით შემოიღო რამდენიმე ახალი რეგულაცია მოსახლეობის ჭარბი ვალიანობის საწინააღმდეგოდ, მათ შორის, მაგრამ არა მხოლოდ: შეზღუდვები სესხის მომსახურების გადასახადი-შემოსავალთან და სესხი- უძრავი ქონების ღირებულებასთან კოეფიციენტებზე წარდგენილ იქნა გარკვეული შეზღუდვები; აგრეთვე დაწესდა გარკვეული შეზღუდვები იპოთეკური სესხის ვადაზე. აღსანიშნავია, რომ ბანკიდან კომპანიის ქონების შესასყიდად აღებული იპოთეკური სესხები შესაძლოა მომავალში გახდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მხრიდან დამატებითი რეგულაციის საგანი. ნებისმიერმა რეგულაციამ, რომელიც შეზღუდავს კომერციული ბანკების მიერ კომპანიის მომხმარებელზე იპოთეკური სესხის გაცემას, შესაძლოა ნეგატიურად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

2. კომპანია შეიძლება დაექვემდებაროს მკაცრ გარემოსდაცვით კანონებს მომავალში:

გარემოსდაცვითი კანონები და რეგულაციები გლობალურად სულ უფრო მეტ მნიშვნელობას იძენს ბოლო წლებში. როგორც უძრავი ქონების შესაკუთრე საქართველოში, კომპანიას შესაძლოა შორეულ მომავალში, გარემოს დაცვასთან დაკავშირებული სხვადასხვა კანონი შეეხოს, თუ იგი იქნა მიღებული საქართველოში.

კომპანია ეწევა და მომავალშიც აპირებს აუცილებელი კაპიტალური და საოპერაციო დანახარჯების გაწევას გარემოსდაცვითი კანონმდებლობის მოთხოვნების შესრულების და ნებისმიერი სერიოზული გარემოსდაცვითი პრობლემის მოგვარებისთვის; არსებობს რისკი, რომ ამგვარმა ხარჯებმა შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა ან საოპერაციო შედეგებზე. ასევე არის რისკი, რომ ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებელი ფულადი ნაკადები შესაძლოა შემცირდეს ან საერთოდ ამოიწუროს. გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა შეიძლება შეიცვალოს და მომავალში კომპანიას მკაცრი გარემოსდაცვითი კანონები შეეხოს, რომელთა აღსრულებასაც ხელისუფლება უფრო მკაცრად მოითხოვს. უფრო მკაცრი გარემოსდაცვითი კანონების და მათი უფრო მკაცრი აღსრულება, ამჟამად უცნობი გარემოსდაცვითი პრობლემების იდენტიფიცირება ან ამჟამად უცნობი მდგომარეობის გამოსასწორებლად საჭირო ხარჯების ზრდა უარყოფითად აისახება კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და შემცირდება ან საერთოდ არ იქნება ნაღდი ფული ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებლად.

3. კომპანია ანგარიშვალდებული საწარმოა, შესაბამისად, ექვემდებარება დამატებით რეგულაციებს და ანგარიშგების/რეპორტირების ვალდებულებას:

კომპანია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით („ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონი“) გათვალისწინებული ანგარიშვალდებული საწარმოა. ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი აწესებს გარკვეული თანხმობების ადებისა და გამჭვირვალობის მოთხოვნებს ანგარიშვალდებული საწარმოებსთვის და აწესებს ანგარიშგების კონკრეტულ ვალდებულებებს. ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს, გამოაქვეყნოს ან/და მისი ფასიანი ქაღალდების რეგისტრირებულ მფლობელებს მიაწოდოს წლიური, ნახევარი წლის და მიმდინარე ანგარიშები. თუ ობლიგაციები ივაჭრება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე, აღნიშნული ინფორმაცია უნდა გადაეცეს საქართველოს საფონდო ბირჟასაც. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია ანგარიშვალდებულ საწარმოს მოსთხოვოს დამატებითი ინფორმაცია.

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

4. ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიაზე.

2014 წლის მარტში მნიშვნელოვანი ცვლილებები შევიდა „კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონში („კონკურენციის კანონი“). დაწესდა ბევრი შეზღუდვა ეკონომიკური აგენტების კონცენტრაციაზე, დომინირებული მდგომარეობის ბოროტად გამოყენებაზე, სახელმწიფო დახმარებაზე და ა.შ. გასათვალისწინებელია, რომ საქართველოში მანამდე არ არსებობდა ზოგადი გამოყენების მქონე კონკურენციის მარეგულირებელი ნორმები (გარდა გარკვეული დარგებისა, როგორცაა საბანკო და კომუნიკაციების სექტორი). კონკურენციის კანონის საფუძველზე 2014 წლის აპრილში დაფუძნდა კონკურენციის სააგენტო. ეს უკანასკნელი უფლებამოსილია მონიტორინგი გაუწიოს კერძო პირების მიერ ანტიმონოპოლიური კანონმდებლობის დაცვას და აქვს ბევრი უფლებამოსილება, კონკურენციის კანონის დარღვევისათვის სანქციების დაკისრების ჩათვლით. დაგეგმილია, რომ უახლოეს მომავალში კონკურენციის სააგენტომ უნდა მიიღოს ბევრი კანონქვემდებარე აქტი კონკურენციის კანონის საფუძველზე. ანტიმონოპოლიური კანონმდებლობის სიახლე და ამგვარი რეგულაციების აღსრულების არაპროგნოზირებადობა შესაძლოა იქცეს დამატებით ტვირთად კომპანიისათვის და უარყოფითად იმოქმედოს მის გაფართოების გეგმებზე.

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

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

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები:

5. უძრავი ქონების რეალიზაციისა და სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული რისკები:

5.1 კომპანია, მშენებლობის პროცესში, შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე

რისკები შეიძლება წარმოიშვას შემდეგ კომპონენტებთან მიმართებაში:

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;

დაუსრულებელი მშენებლობა – პროექტი შეიძლება დროულად ვერ ჩაბარდეს. ასეთ შემთხვევაში კომპანია იძულებული იქნება მყიდველებს გადაუხადოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ჯარიმა (მსგავსი ფაქტი წარსულში სხვა პროექტებთან დაკავშირებით არ დაფიქსირებულა);

ხარისხი – სამშენებლო მასალები და/ან სამშენებლო სამუშაოების შესრულება შესაძლოა სათანადო ხარისხის არ იყოს, რაც პროექტის მთლიან ღირებულებას გაზრდის ხარვეზების გამოსწორების ხარჯზე;

ავანსების გადახდა – არაგარანტირებული ავანსების გადახდის შემთხვევაში მთავარმა კონტრაქტორმა შესაძლოა არამიზნობრივად გამოიყენოს თანხები. (აღსანიშნავია, რომ კომპანიის მიერ გაცემული ავანსების დაახლოებით 90% საბანკო გარანტიის საფუძველზე არის გაცემული)

ქვეკონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკი – ქვეკონტრაქტორებმა შესაძლოა ვერ უზრუნველყონ პროექტის ჩაბარება დათქმულ დროში ან/და ვერ უზრუნველყონ სათანადო ხარისხი.

5.2 მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ შეძლოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება

კომპანია შესაძლოა დადგეს მყიდველის გადახდისუნარიობის რისკის წინაშე. მყიდველების მიერ უძრავი ქონების განვადებით შესყიდვის შემთხვევაში, მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ მოახერხოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება.

კომპანია განვადების დამტკიცებამდე არ აფასებს მომხმარებლის საკრედიტო რეიტინგს, შესაბამისად არსებობს რისკი რომ მომხმარებელმა ვერ დაფაროს თანხა გრაფიკის მიხედვით ასევე არსებობს რისკი იმისა რომ შესაბამისი პერიოდის გასვლის შემდგომ (საშუალოდ, ორი წლის ვადაში) ბანკმა არ დაამტკიცოს სესხი.

ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, თუ მყიდველი ვერ ასრულებს მის მიერ ნაკისრ ვალდებულებებს და ვერ ახერხებს გადახდების განხორციელებას ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში, კომპანიას შეუძლია ხელშეკრულების შეწყვეტა, რის შემდეგაც, მხარეებს შორის აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა, კერძოდ, კომპანიას დაუბრუნდება მყიდველის მიერ შეძენილი ბინის საკუთრების უფლება. ამასთან, ასეთი გარემოების დადგომის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია გამყიდველს გადაუხადოს ხელშეკრულების მოშლის საკომისიო, რომელიც შეადგენს ბინის ღირებულების 10%-ს.

5.3 კომპანია საჭიროებს მნიშვნელოვან დაფინანსებას თავისი ბიზნესის მხარდასაჭერად და შესაძლოა დროულად ვერ შეძლოს საჭირო თანხის მოპოვება.

უძრავი ქონების ინდუსტრია საკმაოდ კაპიტალიზირებულია. დროდადრო კომპანიას დასჭირდება კაპიტალთან წვდომა თავისი ქონების მოვლა/შენარჩუნებისთვის და გარკვეული კაპიტალური ხარჯების გასაწევად. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანია სამშენებლო და დეველოპერული სამუშაოების ნაწილს მშენებლობის პროცესში მყოფი და მშენებლობის დაწყებამდე განაშენიანების სტადიაში არსებული ობიექტების წინასწარი გაყიდვით აფინანსებს, რაც შეადგენს მთლიანი გასაყიდი ფართობის 30%-ს, ზოგიერთი თავისი პროექტის დაფინანსებისას იგი დამოკიდებულია როგორც მშობელი კომპანიის სს „საქართველოს კაპიტალის“ დამატებით კაპიტალის შევსებაზე ასევე მესამე მხარის, მათ შორის კორპორაციული ობლიგაციებით დაფინანსებაზე. არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ასეთი დაფინანსება ხელმისაწვდომი იქნება კომერციულად მისაღები პირობებით, განსაკუთრებით მაშინ, თუ საქართველოში დაიწვეს უძრავი ქონების ფასები. კომპანიის წარუმატებლობამ მოიპოვოს საჭირო კაპიტალი, შესაძლოა მნიშვნელოვნად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მის საოპერაციო შედეგებზე ან მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს (იხ. “კრედიტებთან დაკავშირებული რეგულაციების” ქვეთავი)

5.4 არსებობს მშენებლობის ნებართვებსა და პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებული რისკი

კომპანია შესაძლოა დადგეს პროექტის დამტკიცებისა და მასთან დაკავშირებული ნებართვების მიღების პროცესის შეფერხების რისკის წინაშე. ამან შესაძლოა გამოიწვიოს პროექტის დაგვიანებით დაწყება ან/და მისი სრულად ან

ნაწილობრივ დასრულების გადავადება. ასევე, სახელმწიფო სააგენტოებმა შესაძლოა კომპანიას არ მისცენ უფლება პროექტი დაგეგმილი სახით განახორციელოს, რამაც შესაძლოა შეამციროს აღნიშნული პროექტების მომგებიანობა.

5.5 ინდუსტრია, რომელშიც კომპანია ოპერირებს, სულ უფრო და უფრო კონკურენტული ხდება

უძრავი ქონების ბაზარი საკმაოდ კონკურენტულია. საქართველოს საცხოვრებელი ბინების ბაზარზე დომინირებენ ადგილობრივი დეველოპერები და ასევე ბაზარზე რამოდენიმე უცხოელი ინვესტორია, როგორც არის „დირსი“ (აზერბაიჯანი), „ჰულინგი“ (ჩინეთი), „მაქრო ქონსტრაქშენი“ (თურქეთი) და „ლონა გრუპი“ (ისრაელი). საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარი ფრაგმენტულია და კომპანია ძირითადად კონკურენციას უწევს უფრო მცირე მასშტაბიან მოთამაშეებს, რომლებსაც ნაკლები უძრავი ქონება აქვთ თავიანთ პორტფელში. კონკურენცია განსაკუთრებით მძაფრია თბილისში და ეფუძნება კვადრატული მეტრის, იჯარის, კომუნალური გადასახადების და უძრავი ქონების მომსახურების ფასს.

5.6 კომპანიამ შესაძლოა ვერ გაყიდოს მოქმედი სასტუმროები იმ ფასად, რა ფასიც აქვს გათვლილი

კომპანიას აქვს საშუალო და მაღალი კლასის სასტუმროები, (დაახლოებით 398 ოთახით, 31/06/2022 მდგომარეობით), - "რამადა ენკორი" (გაიხსნა: 2018, მარტი) ყაზბეგის გამზირზე, სასტუმრო "გუდაური ლოჯი" (გაიხსნა: 2019, დეკემბერი) გუდაურში და „რამადა მელიქიშვილი“ (გაიხსნა: 2022, ივნისი) მელიქიშვილის ქუჩაზე. გასაყიდი სასტუმროების შესახებ დეტალური ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავში „ძირითადი საქმიანობა, საოპერაციო საქმიანობა“.

კოვიდ პანდემია და ბოლო პერიოდში მომხდარი თუ მიმდინარე არაერთი გლობალური, რეგიონული თუ ადგილობრივი მოვლენები და განვითარებები, როგორებიცაა რუსეთი-უკრაინის ომი, გლობალური ინფლაცია, რეცესიის გაზრდილი რისკები, გაზრდილი საპროცენტო განაკვეთების გარემო და სხვა, მნიშვნელოვანი რისკების შემცველია განსაკუთრებით ისეთი მოწყვლადი სექტორებისთვის, როგორიცაა სტუმართმასპინძლობა. კომპანიის სტრატეგიის მიხედვით, ის აპირებს გავიდეს სასტუმროების ბიზნესისად, თუმცა ამ ყველაფრის გათვალისწინებითარის რისკი, რომ მან ვერ შეძლოს აქტივების გაყიდვა მისთვის სასურველ ფასად.

5.7 ახლამენებული საცხოვრებელი ფართების მიწოდების ზრდამ შესაძლოა კომპანია დააყენოს ფასების რისკის წინაშე

ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესებამ ან/და თბილისში ახლამენებული საცხოვრებელი ბინების ჭარბმა მიწოდებამ, შესაძლოა კომპანიის გაყიდვებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. კომპანიას არ გააჩნია მნიშვნელოვანი საფასო ძალაუფლება, შესაბამისად იგი შესაძლებელია დადგეს გასაყიდი ფასის შემცირების აუცილებლობის წინაშე. ამას კი შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

5.8 კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს ახალი მშენებლობების დასრულების, რეკონსტრუქციის და რენოვაციის რისკების წინაშე.

კომპანიის საქმიანობა მოიცავს ახალი შენობების აშენებას თბილისში. ამას გარდა, მომავალში კომპანიამ შესაძლოა განახორციელოს რიგი შენობების რეკონსტრუქცია ან ძირეული რენოვაცია. მიმდინარე მშენებლობის და ნებისმიერი მომავალი რეკონსტრუქციის ან რენოვაციის აქტივობების პროექტებთან დაკავშირებით არსებობს რისკი, რომ კომპანიამ ვერ მოახერხოს დროულად გამოავლინოს ნებისმიერი დაგვიანება მიმდინარე მშენებლობაში ან პოტენციური ბარიერი მშენებლობის დასრულებისთვის, რაც უარყოფითად აისახება კომპანიის მთელ საქმიანობაზე და შესაძლოა კომპანიას მოუტანოს გაუთვალისწინებელი ხარჯები.

ზემოსხენებულმა რისკებმა შესაძლოა გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი გაუთვალისწინებელი დაგვიანებები ან ხარჯები და ზოგ შემთხვევაში, ხელი შეუშალოს რეკონსტრუქციის სამუშაოების დაწყებას ან რეკონსტრუქციის სამუშაოების დასრულებას. გარდა ამისა, რეკონსტრუქციის პროექტებში ინვესტიციამ შესაძლოა ვერ გაამართლოს მოლოდინები, ამასთან არსებობს სასამართლო დავების რისკი (და ამასთან დაკავშირებული რისკები) კონტრაქტორებთან, ქვეკონტრაქტორებთან, მომწოდებლებთან, პარტნიორებთან და სხვებთან. ნებისმიერი ასეთი რისკი უარყოფითად

იმოქმედებს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე, საოპერაციო შედეგებზე, ფულად ნაკადებზე და შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

6. კომპანიის ზოგად ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები:

6.1 კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებულ საოპერაციო რისკების წინაშე.

კომპანია მუდმივად ორიენტირებულია ზრდაზე, რამაც შესაძლოა ადმინისტრაციული სირთულეები გამოიწვიოს. პროექტების რაოდენობის მატებამაც შეიძლება გამოიწვიოს საოპერაციო რისკები, თუ პროცესები არ არის სტანდარტიზებული. პირდაპირი ან ირიბი დანაკარგები შეიძლება გამოიწვიოს არადეკვატურმა ტექნოლოგიამ, ადამიანურმა შეცდომებმა ან გარე მოვლენებმა. ამ ზიანის შედეგი შესაძლოა იყოს ფინანსური ზარალი, რეპუტაციის შელახვა ან იურიდიული და მარეგულირებელი სამართალწარმოება. კომპანიამ უნდა სცადოს ამ დანაკარგების მინიმიზება ეფექტიანი ინფრასტრუქტურის და კონტროლის უზრუნველყოფით. ეს კონტროლი მუდმივად უნდა შემოწმდეს და საჭიროების შემთხვევაში გაუმჯობესდეს.

6.2 კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს მომხმარებელთა სეგმენტაციასთან დაკავშირებული რისკების წინაშე.

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიის მომხმარებლები არიან სამივე საფასო სეგმენტში (დაბალი, საშუალო და მაღალ შემოსავლიანი), მომხმარებლების ძირითადი ნაწილი მაინც კონცენტრირებულია საშუალო შემოსავლიან სეგმენტზე, რომელიც დაბალ შემოსავლიან სეგმენტთან ერთად ძლიერ სენსიტიურია ეკონომიკური რყევების მიმართ. შესაბამისად, უარყოფით მაკროეკონომიკურ ცვლილებებს (იხ. ინდუსტრიისა და ეკონომიკისთვის დამახასიათებელი რისკის ფაქტორები) უარყოფითი გავლენა შეიძლება ჰქონდეს მომხმარებლის მსყიდველუნარიანობაზე და შესაბამისად კომპანიის შემოსავლიანობასა და მომგებანობაზე.

6.3 შეფასებებში ასახული შენობების სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა არასწორად ასახავდეს მათ მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას.

კომპანია ქირაობს დამოუკიდებელ საერთაშორისო საშემფასებლო კომპანიებს, საინვესტიციო ქონების (investment property) საბაზრო ღირებულების დიაპაზონის შესაფასებლად. ზოგადად, შეფასებები მხოლოდ და მხოლოდ კვალიფიციური ექსპერტების ანალიზსა და მოსაზრებებს წარმოადგენს ასეთი შეფასების კონკრეტული თარიღისთვის და არ არის ამჟამინდელი ან მომავალი ღირებულების ზუსტი საზომი. არანაირი გარანტია არ არსებობს იმისა, რომ შენობების ფასის განსაზღვრაში გამოყენებული ვარაუდები სწორი აღმოჩნდება ამ პროსპექტის გამოქვეყნების თარიღისთვის, ან რომ ასეთი შეფასებები რეალურად ასახავს იმ თანხას, რაც მიღებული იქნება რომელიმე შენობის ახლა ან მომავალში გაყიდვის შედეგად ან რომ შეფასებებში გამოყენებული პროგნოზები მიღწეული იქნება. გარდა ამისა, თითოეული შეფასება გაკეთდა გარკვეულ თარიღზე და შესაბამისად, არ წარმოადგენს მიმდინარე შეფასებას ამ პროსპექტის გამოქვეყნების თარიღისთვის. ვინაიდან უძრავი ქონების ბაზარზე ფასები დროთა განმავლობაში იცვლება მრავალი ფაქტორის ზემოქმედების გამო, შეფასებებში ასახული შენობების საბაზრო ღირებულება შესაძლოა არასწორად ასახავდეს მათ მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას. დამატებით, საშემფასებლო საქმიანობა საქართველოში არ რეგულირდება, რაც შესაძლოა დამატებით რისკ ფაქტორს წარმოადგენდეს შეფასებების სანდოობის მხრივ.

6.4 კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და კომპანიის შესაძლებლობასთან, შეასრულოს თავისი ვალდებულებები, დაკავშირებულ რისკების წინაშე, რამაც შეიძლება უარყოფით გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე.

ინვესტიცია უძრავ ქონებაში შედარებით არალიკვიდურია. ასეთი არალიკვიდურობა შეზღუდავს კომპანიის შესაძლებლობას, სწრაფად მოახდინოს თავისი პორტფელის დივერსიფიკაცია ეკონომიკის ან საინვესტიციო პირობების ცვლილებების შესაბამისად. რეცესიების დროს შეიძლება გართულდეს გარკვეული ტიპის უძრავი ქონების გაყიდვა. უძრავი ქონების ფლობის ხარჯები ღიძლია და ეკონომიკური რეცესიის დროს კომპანიას შესაძლოა ისეთი მიმდინარე დანახარჯების გაწევა მოუხდეს, რომელთა დასაფარი შემოსავლების პერსპექტივა მცირდება. ასეთ ვითარებაში კომპანია შეიძლება

აღმოჩნდეს საკუთრების დაბალ ფასად გაყიდვის აუცილებლობის წინაშე იმისთვის, რომ ჰქონდეს საკმარისი ნაღდი ფული ოპერირებისთვის და ობლიგაციონერებისთვის გასანაწილებლად.

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

კომპანია საქმიანობას აფინანსებს უზრუნველყოფილი საბანკო სესხებითა და არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციებით (დეტალებისთვის იხილეთ პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „კაპიტალიზაცია და დავლიანება“. აღნიშნული სესხების ხელშეკრულებები და ობლიგაციების გამოშვების პირობები ითვალისწინებს სხვადასხვა ფინანსური თუ არაფინანსური ტიპის დათქმებს, რომელთა დარღვევის შემთხვევაშიც, შესაძლოა საფრთხე შეექმნას კომპანიის გადახდისუნარიანობას. დამატებით, ობლიგაციონერთა ინტერესების დაცვის მიზნით, შეზღუდვები და- დათქმები ვრცელდება ამ პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციებისთვისაც (დეტალებისთვის იხილეთ ქვეთავი „ობლიგაციების გამოშვების პირობები, 5. დათქმები“). არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიას სამომავლოდ არ დაერღვევა სასესხო ვალდებულებების კოვენანტები ან/და შეძლებს გათავისუფლების წერილების მოპოვებას.

6.6 კომპანიის წარმატება ბიზნესში დამოკიდებულია მის შესაძლებლობაზე, მოიზიდოს და შეინარჩუნოს უფროსი მენეჯმენტი და წამყვანი პერსონალი.

კომპანია დამოკიდებულია წამყვან თანამშრომლებზე და კვალიფიციურ კადრებზე, ამდენად, წამყვანი პერსონალის ორგანიზაციიდან წასვლა უარყოფითად შეიძლება აისახოს კომპანიის საქმიანობაზე, თუნდაც მცირე ხნით. კომპანიის გადაწყვეტილების მიმღები წამყვანი თანამშრომლები არიან გენერალური დირექტორი და დირექტორის მოადგილეები.

6.7 კომპანია შეიძლება ჩართული აღმოჩნდეს, დასახელდეს მხარეს ან სუბიექტად სხვადასხვა იურიდიულ სამართალწარმოებაში.

კომპანიის ნორმალური ოპერირებისას კომპანია შესაძლოა, პირდაპირ ან ირიბად, აღმოჩნდეს ჩართული, დასახელდეს მხარედ ან სუბიექტად სხვადასხვა იურიდიულ სამართალწარმოებაში, მათ შორის მარეგულირებელ სამართალწარმოებაში, საგადასახადო სამართალწარმოებაში და სასამართლო პროცესში ისეთ დავებზე, რომლებიც ეხება ადამიანის დაზიანებას, ქონების დაზიანებას, ქონების გადასახადს, მიწის საკუთრების უფლებებს, გარემოს დაცვას და საკონტრაქტო ურთიერთობებს. მიმდინარე, მოსალოდნელი ან მომავალი სამართალწარმოებების შედეგების დანამდვილებით განჭვრეტა შეუძლებელია და ისინი შეიძლება გადაწყდეს კომპანიის საზიანოდ, რაც უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის აქტივებზე, ვალდებულებებზე, ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ კომპანია გაიმარჯვებს რომელიმე ასეთ იურიდიულ სამართალწარმოებაში, პროცესი ძვირი დაჯდება და დიდ დროს წაიღებს და შეიძლება მმართველი კომპანიის და მისი წამყვანი პერსონალის ყურადღება გადაიტანოს კომპანიის ბიზნეს ოპერაციებიდან, რაც უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგომარეობასა ან საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

6.8 კომპანიის საქმიანობა კონცენტრირებულია როგორც გეოგრაფიულად, ისე საქმიანობის მხრივ, რაც ქმნის დივერსიფიკაციის რისკს;

კომპანიის ბიზნესი კონცენტრირებულია თბილისში (უძრავი ქონების 100%), სადაც ახლად აშენებული საცხოვრებელი ბინების ჭარბმა მიწოდებამ, შესაძლოა კომპანიის გაყიდვებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიის ბიზნესი გეოგრაფიულად დივერსიფიკირებული არ არის, თბილისში გაყიდვების ვარდნის კომპენსირება ვერ მოხდება სხვა რეგიონის გაყიდვებით, რასაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის შემოსავლებზე.

მაღალი გეოგრაფიული კონცენტრაციიდან გამომდინარე, 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.

გარდა ამისა, კომპანიის ახალი სტრატეგიის, კომერციული და სტუმართმასპინძლობის სექტორების დატოვების, თანახმად „საქართველოს უძრავი ქონება“ წარმოდგენილი იქნება მხოლოდ ერთ სექტორში, რაც დივერსიფიკაციისთვის ხელის შემშლელი ფაქტორი შეიძლება გახდეს.

7. მოულოდნელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

7.1. მოულოდნელმა მოვლენებმა, როგორიცაა ბუნებრივი კატასტროფები, საგანგებო მდგომარეობა, პანდემია, სტიქიური მოვლენები და ა.შ. შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე;

მოულოდნელმა მოვლენებმა, როგორიცაა ბუნებრივი კატასტროფები, საგანგებო მდგომარეობა და ა.შ. შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ოპერაციებზე, ზიანი მიაყენოს მის ქონებას ან სხვაგვარად, ნეგატიურად იმოქმედოს მის საქმიანობაზე.

2020 წლის 11 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ Covid-19-ის გავრცელება გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. არავინ იცის, როდის მოხდება ვირუსის აღმოფხვრა. ასევე, არ არსებობს შესაღარი ისტორიული მაგალითი, რაც ართულებს ეკონომიკის პროგნოზირებას. აღნიშნულმა კრიზისმა მსოფლიო მასშტაბით გამოიწვია როგორც მოთხოვნის ისე მიწოდების შემცირება (წარმოების შემცირების და მიწოდების ჯაჭვის შეფერხების გამო). პანდემიით გამოწვეულ კრიზისს მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდა ტურიზმის სექტორზე, რომელიც საქართველოს ეკონომიკის შედარებით მაღალ წილს იკავებს. ამან თავის მხრივ გავლენა იქონია მთლიანად საქართველოს ეკონომიკაზე. საქსტატის მონაცემებით, 2020 წელს საქართველოს ეკონომიკა 2019 წელთან შედარებით 6,8%-ით შემცირდა. რამაც, ბუნებრივია, უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკური სექტორების უმრავლესობაზე.

პანდემიის დაწყებისთანავე, 2020 წლის პირველ თვეებში, მკაცრმა „ლოქდაუნმა“ შეანელა ვირუსის გავრცელება; თუმცა, 2020 წლის გაზაფხულზე შეზღუდვების თანდათანობითი შემსუბუქებით, წლის მეორე ნახევარში საქართველოში პანდემიის მეორე ტალღა დაიწყო. 2020 წლის ნოემბრის ბოლოდან 2021 წლის თებერვლის დასაწყისამდე მთავრობამ შემოიღო ნაწილობრივი შეზღუდვები, მათ შორის კომენდანტის საათი 21:00 საათიდან 05:00 საათამდე, დახურა რესტორნები და კვების სხვა ობიექტები, შეაჩერა საზოგადოებრივი ტრანსპორტი და ა.შ. ამან შეამცირა ინფიცირების შემთხვევები, რამაც მთავრობას მისცა საშუალება ეტაპობრივად გაეხსნა ეკონომიკა 2021 წლის მარტიდან.

2021 წლის ივლისსა და აგვისტოში Covid-19-ის შემთხვევები კვლავ გაიზარდა. შედეგად, გამკაცრდა გარკვეული შეზღუდვები, მათ შორის სავალდებულო გახდა გარეთ ნიღბების ტარება, აიკრძალა ფართო შეკრები, შეჩერდა მუნიციპალური ტრანსპორტი და ა.შ. ივლისიდან, მოსახლეობის აგრის პროცესში შესამჩნევი ჩართულობა შეიმჩნეოდა, ამასთან მთავრობას ჰქონდა საკმარისი რაოდენობის ვაქცინა. 2021 წლის ბოლოსთვის გაჩნდა კორონავირუსის ახალი ვარიანტი სახელწოდებით „ომიკრონი“, პროსპექტის წარდგენის მომენტისთვის აღნიშნული ვარიანტი საქართველოშიც დაფიქსირდა. Covid-19-ის ახალი ვარიანტების წარმოშობა წარმოადგენს ახალ რისკ ფაქტორებს და ზრდის ახალი შეზღუდვების დაწესების რისკს როგორც ადგილობრივ ისე საერთაშორისო დონეზე. 2022 წელს Covid-19 ინფიცირების შემთხვევების რაოდენობა მნიშვნელოვნად შემცირდა და მთავრობამ გააუქმა პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების უდიდესი ნაწილი.

ემიტენტის პრიორიტეტული ბიზნეს მიმართულება, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი მძიმედ დაზარალდა Covid-19-ის გამო 2020 წლის პირველ ნახევარში. მოთხოვნაზე ძლიერად იმოქმედა გაუარესებულმა ეკონომიკურმა პერსპექტივებმა, რასაც თან ახლდა გაურკვევლობა. აღნიშნული განვითარებების ფონზე, სახელმწიფოს მიერ ინიცირებული პროცენტის სუბსიდირების სქემის წყალობით, გაყიდვები შედარებით აღდგა 2020 წლის განმავლობაში. საბოლოო ჯამში, გაყიდვები 20.0%-ით წ/წ შემცირდა 2020 წელს. ამასთან, პანდემიამ მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინა მისთვის 46

ამჟამად ნაკლებ-პრიორიტეტულ ბიზნეს მიმართულებებზე - სასტუმრო და კომერციული ბიზნესის განვითარების საქმიანობებზე. იმისდა მიუხედავად, ბოლო პერიოდში აღდგენის საკმაოდ მნიშვნელოვანი ტენდენციებია, კოვიდ პანდემიამ ემიტენტის საქმიანობებზე არსებითად უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინა. გარდა აღნიშნულისა, სტიქიურ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკების მხრივ, მართალია, კომპანიას აქვს დაზღვევა ხარჯის მნიშვნელოვანი ნაწილის დასაფარად, მაგრამ კომპანიის არსებული დაზღვევა მოიცავს სტანდარტულ თანამონაწილეობას და ამასთან დაზღვევამ შესაძლოა არ დაფაროს გარკვეული შემთხვევები. სტიქიურმა უბედურებებმა შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე, მათ შორის, შეამციროს კომპანიის საიჯარო შემოსავლები (მათ შორის, შემცირდეს ფართების დატვირთულობის კოეფიციენტი), მოუხდეს დასუფთავების ხარჯების ან ასეთ შემთხვევებთან დაკავშირებული სხვა ხარჯების გაწევა. ნებისმიერი ასეთი შემთხვევა უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

7.2. კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივების არასრულმა დაზღვევამ შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის მოგებაზე;

მენეჯმენტი თვლის, რომ კომპანია თავისი ბიზნესის ჭრილში ინარჩუნებს ადეკვატურ სადაზღვევო დაფარვას. ეს დაფარვა შესაბამისობაშია საუკეთესო ადგილობრივ პრაქტიკასა და ინდუსტრიის სტანდარტებთან. კომპანიის დაზღვევაში, ქონების დაზღვევასთან ერთად, ასევე შედის ბიზნესის შეფერხებისა და პოლიტიკური ზეწოლის რისკების დაფარვაც. კომპანიას დაზღვეული აქვს ყველა რისკი, რაც მისი m^3 საბურთალოსა და “სვეტის” სამშენებლო პროექტებს უკავშირდება. ამასთან, კომპანიის მხრიდან დაზღვეულია ყველა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების რისკი.

მიუხედავად ამისა, ემიტენტის ოპერაციებზე შეიძლება გავლენა იქონიოს ისეთმა რისკებმა, რომლებზეც სრული სადაზღვევო დაფარვა საერთოდ არ არის ხელმისაწვდომი, ან არ არის ხელმისაწვდომი კომერციულად გონივრული პირობებით. გარდა ამისა, სხვადასხვა სადაზღვევო მოვლენამ, როგორცაა უბედური შემთხვევები, ბიზნესის შეწყვეტა ან მისი ობიექტების, ქონებისა და აღჭურვილობის პოტენციური დაზიანება, გამოწვეული უამინდობით, ადამიანური შეცდომით, დაბინძურებით, შრომითი დავებითა და ბუნებრივი კატასტროფებით, შეიძლება გამოიწვიოს დანაკარგები ან იმაზე მეტი ვალდებულების დაკისრება ვიდრე იფარება დაზღვევით. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიის სადაზღვევო დაფარვა იქნება ზარალის დასაფარად საკმარისი, ან რომ მას შეეძლება განაახლოს არსებული სადაზღვევო დაფარვა, მათ შორის კომერციულად გონივრული პირობებით.

გარდა ამისა, კომპანიის სადაზღვევო პოლისები კომერციული შეთანხმებით ექვემდებარება გამოქვითვას, გამოწვევის და შეზღუდვას. ემიტენტი მიიღებს სადაზღვევო შემოსავალს მხოლოდ იმ პირობით, რომ მის მზღვეველებს აქვთ სახსრები გადახდისათვის. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ კომპანიის ყველა დაზღვევა მაღალი რეპუტაციის მქონე გადაზღვევლებთანაა გადაზღვეული. აქედან გამომდინარე, სადაზღვევო პოლისმა შეიძლება არ დაფაროს კომპანიის მიერ მიღებული ყველა ზარალი და არ არის იმის გარანტია, რომ კომპანია არ განიცდის ზარალს სადაზღვევო პოლისს გარეთ.

თუ მოხდა ისეთი შემთხვევა, რომლის მიმართაც კომპანიას არ აქვს სადაზღვევო დაფარვა ან ასეთი დაფარვა არ არის საკმარისი, ემიტენტმა შეიძლება დაკარგოს ინვესტირებული კაპიტალი და დაზიანებულ ქონებასთან დაკავშირებული მოსალოდნელი შემოსავალი. ზოგ შემთხვევაში დაზიანებულ ქონებასთან დაკავშირებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე პასუხისმგებელი შეიძლება დარჩეს ემიტენტი. რომელიმე ამგვარ მოვლენას შეიძლება ჰქონდეს მატერიალური უარყოფითი გავლენა კომპანიის ბიზნესზე, საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

8. ობლიგაციების საბაზრო ფასთან, ლიკვიდურობასთან და სარგებლთან დაკავშირებული რისკები:

8.1. 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.

8.2. 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. 2021 წლის განმავლობაში, არაერთი გათვალისწინებული გარემოების გათვალისწინებით, მეორადი ბაზრის აქტივობის მაჩვენებელი 16%-მდეა გაზრდილი წინა წლის 8%-თან შედარებით (წლის განმავლობაში მეორადი ბაზრის გარიგებების მოცულობის ფასიანი ქაღალდების საშუალო წლიურ ნაშთებთან შეფარდება). მიუხედავად 8 პროცენტული პუნქტის ზრდისა, 2021 წლის მაჩვენებელი მაინც ჩამორჩება პანდემიამდელი პერიოდის, კერძოდ 2019 წლის 25%-იან მაჩვენებელს.

8.3. 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 კონვერტიციასთან 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.

9. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:

9.1. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს

ობლიგაციებით ნაკისრი კომპანიის ვალდებულებები კომპანიის არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებებია. შესაბამისად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, კანონმდებლობით, უზრუნველყოფილ კრედიტორებს გააჩნიათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების მიმართ მათ, ანუ უზრუნველყოფილი კრედიტორების, სასარგებლოდ დადებული უზრუნველყოფის სამუალებასთან მიმართებით. ემიტენტის არსებული სასესხო ვალდებულებები წარმოადგენს უზრუნველყოფილი კრედიტორების კატეგორიას, ხოლო „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები მიეკუთვნება არაუზრუნველყოფილ მოთხოვნათა კატეგორიას. აღნიშნული კანონის მიხედვით, ემიტენტის გაკოტრების შემთხვევაში გადახდისუნარობის 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 წარმომობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ ემიტენტის მიმართ წარმომობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმომობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები - გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე გადასახდელი, 3 თვის ხელფასისა და შვებულების ხარჯების (გარდა მოვალის ღირებულებებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების, აგრეთვე მათი ოჯახის წევრების ხელფასისა და შვებულების ხარჯებისა) ასანაზღაურებელი თანხები, საწარმოო ტრავმის გამო გადასახდელი თანხები (თითოეული კრედიტორისთვის - ბარაუმეტეს 1 000 ლარის ოდენობით); დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები - სასამართლოს მიერ გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე ბოლო 3 წლის შესაბამის საგადასახადო პერიოდზე წარმომობილი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული არაპირდაპირი გადასახადების თანხები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმომობილი 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 ლიკვიდრობაზე, ზოგად ფინანსურ სიძლიერესა და აქტივების მოზიდვის შესაძლებლობაზე.

9.2. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შუზღედებს

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 შეეძლება 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.

9.3. 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“).

10. ობლიგაციების, მათი ფლობის საკანონმდებლო/მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული და სხვა რისკები:

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

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 დაბეგრვის 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.

10.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ რეგისტრატორის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის 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.

10.3. 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 შექმნას ან დაგირავებას. ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ იურიდიულ მრჩეველებთან ან შესაბამის მარეგულირებლებთან იმის დასადგენად, თუ როგორ კლასიფიცირდება ობლიგაციები მინიმალური სარეზერვო მოთხოვნების ან მსგავსი რეგულაციების მიზნებისათვის.

10.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან ობლიგაციების შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი ობლიგაციის შექმნაზე, ვიდრე ამ პროსპექტით არის გათვალისწინებული, მაშინ განაცხადების დაკმაყოფილება მოხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ემიტენტის 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 გეგმავს ჯამური 35,000,000 (ოცდათხუთმეტ მილიონ) აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას, რომლიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი მთლიანად მოხმარდება კომპანიის არსებული ვალდებულებების რეფინანსირებას. კომპანია ობლიგაციების ემისიას გეგმავს 2022 წლის ოქტომბერში.

საბოლოო ემისიის პირობებიდან გამომდინარე, კომპანიამ უნდა გადაფაროს არსებული ობლიგაციების სრული რეფინანსირებისთვის (ISIN Code: GE2700603865).

ვალდებულების ამლები	ISIN Code	გამოცემის თარიღი	ვადა	ვალუტა	სესხის ძირი (‘000 USD)	კუპონის პროცენტი	ამორტიზირებული ბალანსი 30/06/2022 ის მდგომარეობით (‘000 ლარი)
სს „საქართველოს უძრავი ქონება“	GE2700603865	7-ოქტ-19	7-ოქტ-22	USD	35,000	7.50%	104,170

სარეგისტრაციო დოკუმენტი

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები:

გიორგი ვანტანგიშვილი - სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ გენერალური დირექტორი

გივი კობერიძე - სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ ფინანსური დირექტორი

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 „Ernst & Young“ საიდენტიფიკაციო კოდი: 204441158. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, კოტე აფხაზის ქ. 44. ელ-ფოსტა: info@ge.ey.com

წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

საკრედიტო რეიტინგი:

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

გარე შემფასებელი:

კომპანიის უძრავ ქონება შეფასებულია შპს „კოლიერს ინტერნეიშენალ ჯორჯია“-ის მიერ. საიდენტიფიკაციო კოდი: 405029810. იურიდიული მისამართია: მერაბ ალექსიძის ქუჩა 12, 0193, თბილისი, საქართველო. ტელ: +995 32 2 22 44 77. ვებ-საიტი: colliers.com. შეფასება შესრულებულია საერთაშორისო სამემფასებლო სტანდარტების (IVS 2013) მოთხოვნების შესაბამისად.

ინფორმაცია მატერიალური ხელშეკრულებების შესახებ

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

ძირითადი საქმიანობა

ემიტენტი არის „საქართველოს უძრავი ქონება“. მისამართი საქართველო, თბილისი 0160, ა. ყაზბეგის გამზ. N15. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

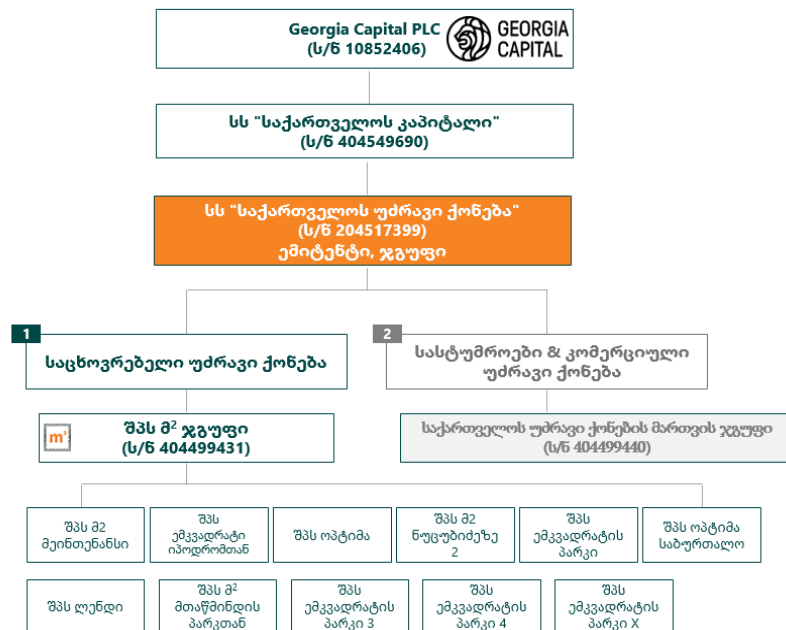
მიმოხილვა & ისტორია

კომპანია დაარსდა 2006 წლის სექტემბერში, სს „საქართველოს ბანკის“ მიერ. კომპანიამ საქმიანობა დაიწყო რამდენიმე ძირითადი კომერციული უძრავი ქონების ერთეულების შეძენით, რომელთაგან ზოგიერთი ხელახლა აშენდა და მოხდა მათი შენარჩუნება სარგებლის მიღების მიზნებისთვის. 2010 წელს გაკეთდა საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის ბაზარზე შესვლის პირველი მცდელობა საცდელი პროექტით, რომელიც მოიცავდა ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას ჩუბინაშვილის ქუჩაზე. პროექტი წარმატებული აღმოჩნდა და ნათლად გამოკვეთა გარემონტებულ ბინებზე არსებული მაღალი მოთხოვნა. კომპანიას 2019 წლამდე ერქვა „m² უძრავი ქონება“, ხოლო 2019 წლის შემდეგ კომპანია ბაზარზე ოპერირებს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სახელით.

ემიტენტი იყო პირველი მნიშვნელოვანი მოთამაშე საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის ბაზარზე, რომელმაც შეიმუშავა კონცეფცია „ბინები დასრულებული რემონტით“ და შესთავაზა მყიდველებს ქონების მართვის მომსახურება საცხოვრებელი კომპლექსების ექსპლუატაციაში გაშვების შემდეგ.

კომპანიის აქციების 100%-იანი წილის მფლობელი არის საინვესტიციო კომპანია სს „საქართველოს კაპიტალი“, რომლის უშუალო დამფუძნებელია PLC “Georgia Capital”, გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული ჰოლდინგური კომპანია, რომელიც სავაჭროდ დაშვებულია ლონდონის საფონდო ბირჟის ძირითადი სავაჭრო პლატფორმის (Main Market) პრემიუმ სეგმენტში. დღეს-დღეობით კომპანიას მნიშვნელოვანი ადგილი უკავია ქვეყნის უძრავი ქონების ბაზარზე.

ემიტენტის ჯგუფის იურიდიული სტრუქტურა* 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შემდეგნაირად გამოიყურება:



*გრაფიკზე წარმოდგენილია ემიტენტის ძირითადი ბიზნეს მიმართულებები და შვილობილი კომპანიები. ემიტენტის შვილობილი კომპანიები დეტალურად წარმოდგენილია ქვეთავის ბოლოს მოცემულ ცხრილში. უშუალოდ GCAP-ის დეტალური სტრუქტურა/პორტფოლიო კომპანიების შესახებ ინფორმაცია დეტალურად არის გამკლავებული მის საჯაროდ ხელმისაწვდომ ანგარიშებსა და ვებ-გვერდზე (<https://georgiacapital.ge>)

კომპანიის ძირითადი მიმართულებებია: საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განვითარება. წარსულში კომპანიის ძირითად მიმართულებებს ასევე მიეკუთვნებოდა სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესებიც, თუმცა მიმდინარე სტრატეგიული ცვლილებებიდან გამომდინარე, კომპანია კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესში ფაქტობრივად აღარ ოპერირებს (2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომერციული აქტივების 97% გასხვისებულია, გარდა მიწებისა) და იგეგმება აღნიშნული ბიზნესების სრულად გასხვისება. აღნიშნული ბიზნეს მიმართულებების დატოვება ერთი მხრივ განპირობებულია კომპანიის განახლებულ, ნაკლებ კაპიტალ ინტენსიურ ბიზნეს მოდელზე გადასვლით, ხოლო მეორე მხრივ, აღნიშნული ბიზნეს მიმართულებებისთვის გაზრდილი რისკებითა და დაგეგმილზე ნაკლები უკუგებით. ამ უკანასკნელის მნიშვნელოვანი განმაპირობებელი ფაქტორი იყო პანდემია თუ ბოლო პერიოდში მომხდარი სხვა არაერთი გარემო ფაქტორი/შოკი.

2017 წლის ივნისში კომპანიას სამშენებლო მენეჯმენტის მიმართულება დაემატა, სამშენებლო კომპანია შპს „ბკ ქონსტრაქშენის“ (ს/6404537809) შესყიდვის გზით, რომელიც სამშენებლო ბაზარზე 1993 წლიდან მოღვაწეობს. 2020 წელს კომპანიამ გაასხვისა შპს „ბკ ქონსტრაქშენის“ 50%-იანი წილი (გასხვისების მომენტისთვის თანხის მიმოცვლას ადგილი არ ჰქონდა, მხოლოდ შეთანხმება იქნა მიღწეული), ხოლო 2021 წლის 8 აპრილს კომპანიამ სრულიად გაასხვისა 100%-იანი წილი შვილობილ კომპანიაში სს „ნიუ დეველოპმენტი“ და დარჩენილი 50% შპს „ბკ ქონსტრაქშენში“ და, შესაბამისად, გავიდა სამშენებლო ბიზნესიდან. „ბკ ქონსტრაქშენის“ შეძენაც და გასხვისებაც მოხდა აშშ \$ 1 მლნ. სანაცვლოდ. აღნიშნული შვილობილი კომპანიების გასხვისებასთან დაკავშირებით, დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვეთავში: *დაკავშირებული მხარის გარიგებები*.

დღეის მდგომარეობით კომპანიას აქვს 11 დასრულებული საცხოვრებელი კომპლექსი. ჯამურად 2,872 დასრულებული ბინით რომლის 100% პროცენტი გაყიდულია. კომპანიას აქვს 4 მიმდინარე მშენებარე პროექტი, რომლებიც ჯამურად „საქართველოს უძრავი ქონების“ ისტორიაში ყველაზე მასშტაბურია, m^3 საბურთალო (1,921 ბინა), m^2 ნუცუბიძეზე II (412 ბინა), m^2 მირცხულავაზე (1,472 ბინა), m^2 ჭყონდიდელზე (813 ბინა).

გარდა ამისა, კომპანია აქტიურად იყო ჩართული სასტუმროების მიმართულების განვითარებაში. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირზე მდებარე 152 ნომრიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო „რამადა ენკორ თბილისი“ 2018 წლის მარტიდან მასპინძლობს სტუმრებს. 2018 წლის დეკემბრიდან ჯგუფმა სასტუმრო, დროებით სარგებლობაში, ყოველთვიური ფიქსირებული საიჯარო ქირის სანაცვლოდ, გადასცა „ჯორჯია ჰოსპიტალიტი მენეჯმენტ გრუპს“ (მოიჯარე). შედეგად, სასტუმროს მართვიდან შემოსული მოგების ან/და ნებისმიერი შემოსავლის მიღებაზე უფლებამოსილი პირია მხოლოდ მოიჯარე. მართვის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 2023 წლის დეკემბერი.

დღესდღეობით კომპანია ფლობს, როგორც საშუალო ისე ძვირადღირებული სასტუმროების ქსელს (ჯამურად 913 ოთახით, საიდანაც 398 ოთახია მოქმედი 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით).

კომპანიას აქვს 3 დასრულებული, 3 მშენებარე და 2 საწყისი დიზაინის ფაზაში მყოფი სასტუმრო, თუმცა მშენებარე სასტუმროები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეჩერებულია „საქართველოს უძრავი ქონების“ ახალი სტრატეგიის მიხედვით, რაც კომერციული და სტუმართმასპინძლობის სექტორების სრულად დატოვებას გულისხმობს.

აღსანიშნავია, რომ კომპანია, საქართველოს კაპიტალის სტრატეგიული ცვლილების შესაბამისად, დაუბრუნდა ე.წ. Asset-Light (ნაკლები ფიქსირებული აქტივების მქონე) ბიზნეს მოდელს. სტრატეგიული ცვლილების ფარგლებში, კომპანიამ უკვე გაასხვისა სამშენებლო ბიზნესში მოღვაწე შვილობილი კომპანიები - სს „ნიუ დეველოპმენტი“ და შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“ და გეგმავს სასტუმრო და კომერციული აქტივების გასხვისებასაც.

2021 წელს კომპანიამ უკვე გაასხვისა აშშ \$ 45 მ. ღირებულების კომერციული უძრავი ქონების აქტივები. აღსანიშნავია, რომ გასხვისება მიხდა 11.3% პრემიუმით. გაყიდვიდან მოზიდული სახსრები გამოყენებული იქნა კომერციული აქტივების ბიზნესის აშშ \$ 30მ. ობლიგაციის ჩასაფარად. კომერციული ბიზნესის მიმართულებით, დარჩენილი არის გასაყიდი აშშ \$ 15 მ. ღირებულების აქტივები.

კომპანიაში ასევე აქტიურად მიმდინარეობს სასტუმრო ქონებების გასხვისების პროცესი. 2021 წლის ივნისის მდგომარეობით, სასტუმრო ქონებების ჯამური ღირებულებაა აშშ\$ 53მ.

საქართველოს კაპიტალის მიერ გაცხადებული სასესხო ვალდებულებების შემცირების სტრატეგიის ფარგლებში ასევე მოხდა აშშ\$ 31 მ. სუბორდინირებული სესხის კონვერტაცია კაპიტალში.

კომპანია ფლობს 28 შვილობილ კომპანიას და ჯამურად ჰყავს 200 თანამშრომელი.

დეტალური ინფორმაცია მიმდინარე და და დასრულებული პროექტების შესახებ წარმოდგენილია „ძირითადი საქმიანობა - კომერციული უძრავი ქონება და სასტუმროს ბიზნესი“ ქვეთავში.

ემიტენტის შვილობილი კომპანიები

ემიტენტის ყველა შვილობილი კომპანია დაფუძნებულია საქართველოში.

დასახელება	ს/ნ	% წილი 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით	დაარსების თარიღი	შეძენის თარიღი	სექტორი
შპს ლენდი	405065619	100%	2014-10-03	NA	უძრავი ქონება
შპს ემკვადრათი იპოდრომთან	405108244	100%	2015-07-06	NA	ქონების მართვა
შპს ოპტიმა	405160819	100%	2016-08-03	NA	უძრავი ქონება
შპს ემკვადრათის პარკი	405116716	100%	2015-09-15	NA	უძრავი ქონება
შპს ოპტიმა საბურთალო	405116725	100%	2015-09-15	NA	უძრავი ქონება
შპს საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი	404499440	100%	2015-08-17	NA	სასტუმროების ბიზნესი
შპს საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი	405263101	100%	2018-04-10	NA	ქონების მართვა
შპს კავკაზუს ავტოჰაუსი	404397586	100%	2011-03-29	NA	ქონების მართვა
შპს ვერე უძრავი ქონება	404380013	100%	2010-03-04	6-Aug-18	ქონების მართვა
შპს მ2 რეზორტი	402117026	100%	2019-02-11	NA	სასტუმროების ბიზნესი
შპს კახეთი ვაინ ენდ სპა	402083981	100%	2018-04-23	NA	სასტუმროების ბიზნესი
შპს მ2 სვანეთი	402110452	100%	2018-11-14	NA	სასტუმროების ბიზნესი
შპს გუდაური ლოჯი	402084221	100%	2018-04-24	NA	სასტუმროების ბიზნესი
შპს მ2 მთაწმინდაზე	404480236	100%	2014-10-16	26-Dec-17	სასტუმროების ბიზნესი
შპს მ2 ზუგდიდი	402109721	100%	2018-11-07	NA	სასტუმროების ბიზნესი
შპს მ2	404465529	100%	2014-02-12	NA	სასტუმროების ბიზნესი
შპს მ2 ქუთაისი	404537756	100%	2017-05-17	NA	სასტუმროების ბიზნესი
შპს მ2 მელიქიშვილზე	404537747	100%	2017-05-15	NA	სასტუმროების ბიზნესი
შპს მ2 ნუცუბიძეზე 2	405374982	100%	2020-01-24	NA	უძრავი ქონება
შპს მ2 მეინთენანსი	405473483	100%	2021-07-20	NA	ქონების მართვა
შპს მ2 ჯგუფი	404499431	100%	2015-08-17	NA	უძრავი ქონება
შპს ემკვადრათის პარკი 3	405535693	100%	2022-05-25	NA	უძრავი ქონება
შპს ემკვადრათის პარკი 4	405535559	100%	2022-05-25	NA	უძრავი ქონება
შპს ემკვადრათის პარკი X	405543452	100%	2022-06-23	NA	უძრავი ქონება
შპს მ2 მთაწმინდის პარკთან	405501504	100%	2021-12-31	NA	უძრავი ქონება

შპს მ2 ჰაწვალის	402123634	100%	2019-04-17	NA	სასტუმროების ბიზნესი
შპს მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი	404608082	100%	2021-02-03	NA	სასტუმროების ბიზნესი
შპს საქართველოს კომერციული ქონებები	405429022	100%	2020-12-23	NA	ქონების მართვა

საოპერაციო საქმიანობა

კომპანიას შემოსავლის ძირითადი წყარო არის მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვები. კომპანია ასევე იღებს საიჯარო შემოსავალს და შემოსავალს ქონების მართვიდან, თუმცა, მომხდარი სტრატეგიული ცვლილებების ფონზე, იგეგმება აღნიშნული ბიზნეს მიმართულებების სრულად გასხვისება. სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ სააქციო საზოგადოებად დაფუძნდა 2006 წელს და 2019 წელს სს „მ2 უძრავი ქონებას“ გადაერქვა სახელი და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“. კომპანია ფლობს 28 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებაა საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა. ეს მიმართულება გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი ბინების შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. წარსულში კომპანია ასევე ჩართული იყო მშენებლობის მართვაში და ასევე ავითარებდა საინვესტიციო ქონების მართვისა და სტუმართმასპინძლობის ბიზნესებს.

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი, m^2 -ის ბრენდის ქვეშ, წამყვანი დეველოპერია. მისი ბიზნეს მიმართულებებია: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხისა და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას;

ბოლო 10 წლის განმავლობაში, „ m^2 “ დამკვიდრდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო საცხოვრებელი ბინების ბრენდი ქვეყანაში.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სამიზნე მომხმარებელი საშუალო და მაღალ ფენას წარმოადგენს, რომლებსაც თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხისა და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა 11 საცხოვრებელი სახლის პროექტი, (2022 წლის 31 აგვისტოს მონაცემებით სულ 2,872 დასრულებული ბინა, რომელთა 100% გაყიდულია). აღსანიშნავია, რომ კომპანიას წარსული დასრულებული 11 პროექტის ფარგლებში აშენებული და გაყიდული აქვს 2,872 ბინა, ხოლო მიმდინარე 4 პროექტი ჯამში ითვლის 4,618 ბინას. კერძოდ, მიმდინარე პროექტებია - m^3 საბურთალო (1,921 ბინა), m^2 ნუცუბიძე II (412 ბინა), m^2 მირცხულავაზე (1,472 ბინა), m^2 ჭყონდიდელზე (813 ბინა).

2020 წლის მეორე კვარტალში ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის მუნიციპალიტეტთან და პრობლემურ საბინაო დეველოპერებთან. აღნიშნული გარიგების პირობების თანახმად, ჯგუფმა იკისრა სახელშეკრულებო ვალდებულება დაასრულოს „სვეტის“ ბინების მშენებლობა და გადასცეს ისინი „სვეტის“ თავდაპირველ მომხმარებლებს. „სვეტის“ პროექტებია: m^2 ნუცუბიძე II; m^2 მირცხულავაზე; m^2 ჭყონდიდელზე. 2022 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით „სვეტის“ პროექტებზე 106,357 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 60%-ს.

2021 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა მიმდინარე ოთხ პროექტში გაყიდა ბინები საერთო ფართობით 64,954 კვ.მ. 46.6 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით, რაც შეეხება 2022 წლის 8 თვის მონაცემებს, მიმდინარე 4 პროექტში გაიყიდა 54,718 კვ.მ. 44.7 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების ბინები

კომპანიის დასრულებული პროექტები მოცემულია ცხრილში (2022 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით):

	სულ კვ.მ.	სულ ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %	დასრულების წელი	გაყიდვები (\$ მლნ)
დასრულები პროექტები	220,924	2,872	220,924	2,872	100%	2020	283
1 m2 ჩუბინაშვილზე	9,366	123	9,366	123	100%	2012	10
2 m2 თამარაშვილზე	40,717	525	40,717	525	100%	2016	49
3 m2 ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%	2016	31
4 მ2 ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%	2015	17
5 m2 იპოდრომთან	21,023	266	21,023	266	100%	2016	25
6 ოპტიმა ისანი	15,053	238	15,053	238	100%	2016	12
7 სქაილაინ რეზიდენსი	2,614	12	2,614	12	100%	2017	8
8 m2 იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%	2018	64
9 m2 ჭავჭავაძეზე	6,550	77	6,550	77	100%	2018	16
10 m2 ყაზბეგზე II	26,937	298	26,937	298	100%	2019	47
11 m2 მელიქიშვილზე	2,527	16	2,527	16	100%	2020	4

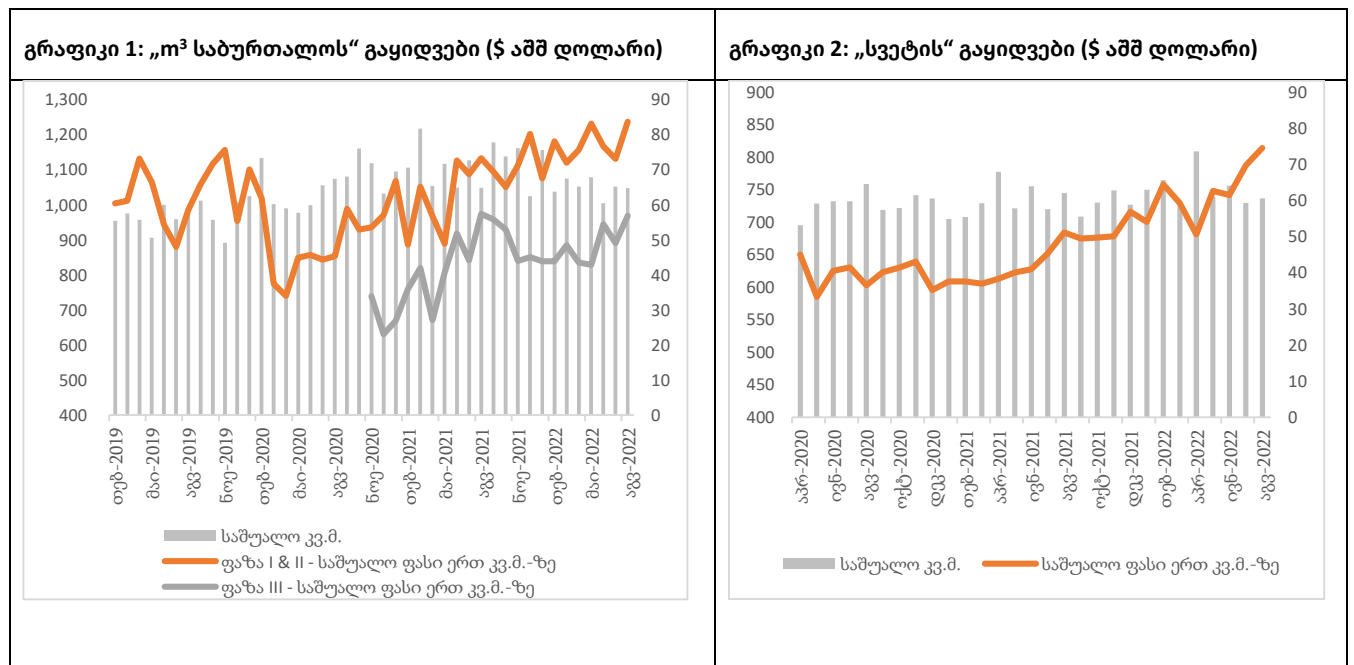
კომპანიის მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები მოცემულია ცხრილში (2022 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით):

	სულ კვ.მ.	სულ ბინების რაოდ.	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდ.	მთლიანი წილიდან გაყიდული %	პროექტის პროგრესი	პროექტის დასაწყისი	პროექტის დასასრული
მიმდინარე პროექტები	320,996	4,618	210,150	3,365	66%	33%	თებ-19	ოქტ-24
12 m3 საბურთალო (I ფაზა)	23,171	391	22,089	391	100%	100%	თებ-19	აგვ-22
13 m3 საბურთალო (II ფაზა)	47,349	560	36,770	537	95%	32%	დეკ-19	ივნ-24
14 m3 საბურთალო (III ფაზა)	72,182	970	45,935	698	71%	25%	ნოვ-20	ივნ-24
15 m2 ნუცუბიძეზე II	29,445	412	18,411	278	65%	19%	აპრ-20	დეკ-24
16 m2 მირცხულავაზე	97,418	1,472	52,506	874	55%	24%	აპრ-20	დეკ-24

17	მ2 ჭყონდილეზე	51,431	813	34,440	587	68%	37%	აპრ-20	დეკ-24
დაგეგმილი პროექტები		205,099	2,472	-	-	0%	0%	-	
18	მ3 საბურთალო (IV-VI ფაზა)	66,916	935	-	-	0%	0%	ოქტ-22	ივნ-25
19	მთაწმინდის პარკი	21,000	233	-	-	0%	0%	4Q22	4Q24
20	სხვა პროექტები ³	117,383	1,304	-	-	0%	0%	-	-
ჯამი		747,219	9,962	431,074	6,237				

მიმდინარე პროექტები

მიმდინარე პროექტები მოიცავს „სვეტის“ (რომელიც თავის მხრივ აერთიანებს, „მ² ნუცუბიძეზე 2“, „მ² მირცხულავასა“ და „მ² ჭყონდილელის“) და „მ³ საბურთალოს“ პროექტებს. ქვემოთ გრაფიკებზე მოცემულია ორივე პროექტის გაყიდვები პერიოდების, ერთ კვ.მ.-ზე საშუალო ფასისა და საშუალო კვ.მ.-ს მიხედვით.



³ აღსანიშნავია, რომ 'სხვა პროექტები' მოლაპარაკებების ეტაპზე იმყოფება, რაც ნიშნავს რომ მათი ნაწილი, ან სრულად, შეიძლება არ განხორციელდეს რეალობაში.

**შენიშვნა, მ³ საბურთალოს III ფაზის გაყიდვები დაიწყო 2020 წლის ნოემბრიდან.*

მ³ საბურთალო

მ³ საბურთალო შედგება 6 ფაზისგან. თითოეული ფაზა შედგება რამდენიმე ბლოკისგან და განსხვავდება როგორც გაყიდვის დაწყების, ისე დასრულების თარიღების კუთხით. რადგან სხვადასხვა ფაზა სხვადასხვა ბლოკს მოიაზრებს, ზოგი ფაზის მშენებლობა პარალელურად მიმდინარეობს.

ფაზები ასევე განსხვავდება ბინის ჩაბარების კონდიციის მიხედვით. I-II ფაზა ბარდება სრული რემონტით, ხოლო III ფაზა (და შემდეგი ფაზები) "თეთრი კარკასის" მდგომარეობით. ჩაბარების კონდიციის განსხვავების გამო, ფაზებს შორის მკვეთრი სხვაობაა ფასებში - სრულად გარემონტებული ბინების საშუალო ფასი მკვეთრად მაღალია „თეთრი კარკასისაზე“.

ფაზების მიხედვით ფასებზე გავლენა ასევე მოახდინა გაყიდვის პერიოდმა და ჯგუფის იმდროინდელმა სტრატეგიამ. მაგ. I ფაზა შედარებით დაბალ ფასად გაიყიდა, ვინაიდან პროექტი ახალი დაწყებული იყო, ხოლო II ფაზის გაყიდვები დიდწილად 2020 წლის COVID-19 პანდემიის პერიოდში დაიწყო, როცა ბაზარზე გასაყიდი ფასები შედარებით შემცირებული იყო. ზოგადად, ფასების ზრდაზე ასევე ბუნებრივად ზეგავლენას ახდენს მშენებლობის პროგრესიც - რაც უფრო ახლოს არის დასრულებასთან პროექტი, მით უფრო მაღალ ფასად იყიდება ბინები.

პროექტის პირველი ფაზა უკვე დასრულებული და სრულად გაყიდულია, მე-2 და მე-3 ფაზების მშენებლობა, შესაბამისად, 2020 წლის მარტსა და 2021 წლის აგვისტოში დაიწყო და მათი დასრულება და კორპუსებად ჩაბარება დაგეგმილია 2022 წლის ბოლოდან 2024 წლის ივნისამდე. 4-6 ფაზების გაყიდვის დაწყება დაგეგმილია 2022 წლის ოქტომბერში ხოლო დასრულება კი 2025 წლის ივნისში.

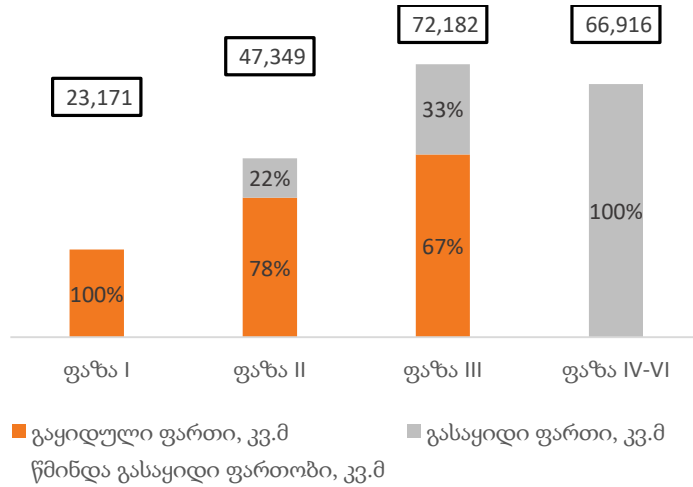
პროექტის 1-ლი და მე-2 ფაზები გულისხმობს ბინების სრული რემონტით გაყიდვას, ხოლო 3-6 ფაზები კი ე.წ. თეთრი კარკასის გაყიდვას.

აღსანიშნავია, რომ, მიუხედავად პანდემიით გამოწვეული შეფერხებებისა, კომპანიამ მოახერხა გასაყიდი ბინების ფასის მნიშვნელოვნად გაზრდა, რაც დადებითად აისახა მის შემოსავლებზე. 1-ლი და მე-2 ფაზების გასაყიდი ფასები 2019 წლიდან 2022 წლის აგვისტომდე გაზრდილია 22%-ით, ხოლო მე-3 ფაზის ფასები 49%-ით არის გაზრდილი 2020-22 წლების პერიოდზე.

მ³ საბურთალოსთან დაკავშირებით, კომპანიას უკვე აქვს დაკონტრაქტებული აშშ \$ 34 მ. დოლარის შემოსავლები, რომლებიც შემდგომ პერიოდებში უნდა მიიღოს. პროექტის ფარგლებში, 1,230 ბინასთან ერთად 2022 აგვისტოს მდგომარეობით გასაყიდი არის 24,260 კვ.მ. კომერციული ქონებები და 951 პარკინგის ადგილი.

ქვემოთ მოცემულია მ³ საბურთალოს ფაზების დასრულებისა და გაყიდვების პროგრესი და სრული გასაყიდი ფართობები:

გრაფიკი 3: მ³ საბურთალო ფაზების მიხედვით, 2022 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით



„სვეტი“

„სვეტის“ პროექტი აერთიანებს „მ² ნუცუბიძე 2“, „მ² მირცხულავასა“ და „მ² ჭყონდიდელის“ პროექტებს. სამივეს მშენებლობა დაიწყო 2020 წლის აპრილში, მათი დასრულება კი, შესაბამისად, 2024 წლის აპრილში, დეკემბერსა და მარტში იგეგმება. სამივე პროექტი გულისხმობს ე.წ. თეთრი კარკასის გაყიდვას ხელმისაწვდომი ფასის კატეგორიაში.

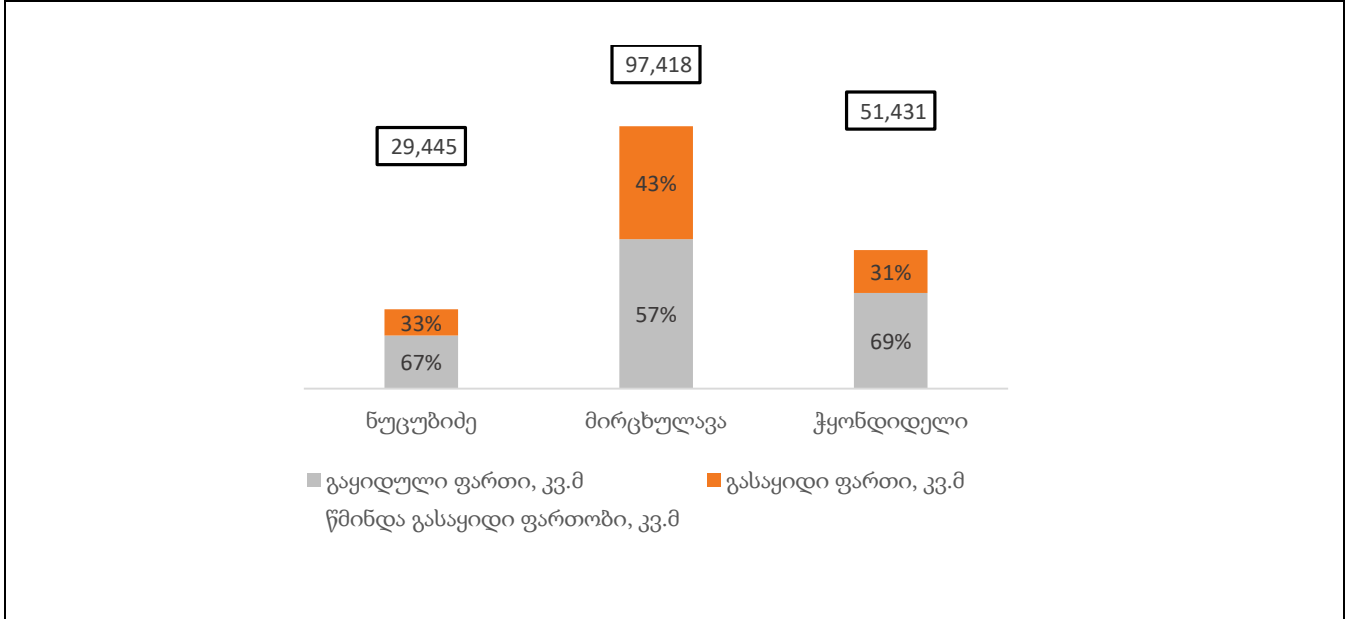
მ³ საბურთალოს მსგავსად, კომპანიამ „სვეტის“ პროექტებშიც მოახერხა გასაყიდი ფასის საგრძნობი ზრდა. მირცხულავასა და ჭყონდიდელის შემთხვევაში ზრდამ 29% შეადგინა 2020 წლიდან 2022 წლის აგვისტოს ჩათვლით პერიოდში, ხოლო ნუცუბიძის შემთხვევაში იგივე მაჩვენებელი 57% იყო. აღსანიშნავია, რომ კომპანიის შემთხვევაში 2020 წლის უძრავი ქონების ფასების შემცირებამ მცირე გავლენა იქონია. შემცირება შეეხო მხოლოდ მარტი-მაისის თვეებს. მეორე მხრივ, ფასების ზრდაზე მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა კომპანიის საფასო სტრატეგიის ცვლილებამ და სამშენებლო პროგრესის ზრდამ.

2022 წლის აგვისტოს მდგომარეობით, მოცემულ პროექტებთან დაკავშირებით კომპანიას უკვე დაკონტრაქტებული აქვს აშშ\$ 41 მ. შემოსავალი რომელსაც მომდევნო პერიოდებში მიიღებს.

2022 წლის აგვისტოს მდგომარეობით დარჩენილ 958 ბინასთან ერთად გასაყიდა 4,112 კვ.მ. კომერციული ქონება და 269 პარკინგის ადგილი.

ქვემოთ მოცემულია „სვეტის“ პროექტების დასრულებისა და გაყიდვების პროგრესი და სრული გასაყიდი ფართობები:

გრაფიკი 4: „სვეტი“ ფაზების მიხედვით, 2022 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით



„სვეტის“ პროექტებს გააჩნია განსაკუთრებული სოციალური პასუხისმგებლობის ელემენტი. 2019 წელს GRE-მ აიღო ვალდებულება, რომ კომპანია „სვეტის“ მიერ დაზარალებული ოჯახების დასახმარებლად „სვეტის“ აღნიშნულ სამ პროექტს დაასრულებდა.

პროექტების ჯამური სამშენებლო ღირებულება €275 მილიონის ფარგლებშია და ქვეყნისა და GRE ჯგუფისთვის უმნიშვნელოვანეს სოციალურ პროექტს წარმოადგენს. პროექტის ფარგლებში დაკმაყოფილება „სვეტის“ მიერ დაზარალებული ყველა მხარე, მათ შორის არქიტექტორები, მომწოდებლები, მობინადრეები, მიწის მფლობელები და ა.შ. პროექტის ფარგლებში აშენდება 4,400-ზე მეტი ბინა, სადაც დაახლოებით 1,700 ბინა „სვეტის“ მიერ დაზარალებულებს გადაეცემათ, ხოლო დარჩენილი GRE-ს მიერ იქნება გაყიდული.

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან გაფორმდა ურთიერთმხარდაჭერის მემორანდუმი, რომელიც ითვალისწინებს მერიის მხარდაჭერას პროექტის განხორციელების მანძილზე, გაზრდილ სამშენებლო კოეფიციენტებსა და გასაყიდი ბინების რაოდენობას.

„სვეტსა“ და GRE-ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება რომლის ფარგლებშიც აქტივები სრულად გადაეცა GRE-ს, მათ შორის ფიზიკური და ინტელექტუალური. გარდა ამისა, მომავალი მობინადრეების ხელშეკრულებები სრულად გადმოვიდა GRE-ზე. მობინადრეთა ნაწილმა გააუქმა ხელშეკრულება და ემიტენტისგან მიიღო თანხის ანაზღაურება, ხოლო უმრავლესობამ განაგრძო არსებული ხელშეკრულება. GRE-მ ასევე იკისრა „სვეტის“ კრედიტორების დაკმაყოფილების ვალდებულებაც.

ადრიცხვიანობის კუთხით, შემოსულობები იმ კლიენტებისგან ვინც ხელშეკრულება გააგრძელა აღირიცხება შემოსავალში. მეორე მხრივ, ბინები უსასყიდლოდ გადაეცემა გავლენას ახდენს პროექტის მშენებლობის პროგრესზე, შესაბამისად ისინი გარკვეული ღირებულებით ასევე ტარდება როგორც შემოსავალში, ისე თვითღირებულებაში და გავლენას ახდენს პროექტის საბოლოო მარჯაზე.

აღებული ვალდებულებების საპირწონედ, შეთანხმდა სპეციალური პირობები, რომელიც ითვალისწინებს გამარტივებული პროცესებით ნებართვების მოპოვებას, დამატებითი სამშენებლო კოეფიციენტების გაცემას და

ა.შ. აღნიშნული პირობები უზრუნველყოფს პროექტების კომერციულ მომგებიანობას და ფარავს მის თანმდევ რისკებს.

პროექტის წარმატებას რამდენიმე ფაქტორი უზრუნველყოფს:

1. სახელმწიფოს მხარდაჭერა პროექტის მოქნილობისა და დამატებითი სამშენებლო ფართების გაცემით.
2. არსებობს რამდენიმე ასეული ბინის კონტრაქტი რომელიც აქტიურია და მომავალი მობინადრეები ყოველთვიური შენატანებით იხდიან ბინის საფასურს.
3. მიუხედავად იმისა, რომ „სვეტის“ ყველა კორპუსი m^2 -ის ხარისხით შენდება და ამ კუთხით კომპანია თანხებს არ ზოგავს, ისეთი საკითხები, როგორც არის ფასადის სიმარტივე, მნიშვნელოვნად ამცირებს პროექტის ღირებულებას. გარდა ამისა „სვეტის“ მიერ უკვე აშენებული ან დაწყებული იყო კორპუსების ნაწილი, რომელიც GRE-მ გაამაგრა და შემდეგ დაასრულა.
4. GRE თავისი დეველოპერული მიმართულების ბრენდის, m^2 , ქვეშ ყიდის დაახლოებით 2,700 ბინას სამივე პროექტში, საიდანაც 2022 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით უკვე გაყიდულია 61% (ხოლო ჯამურად დაკონტრაქტებული მისაღები თანხა 34 მილიონ აშშ დოლარამდეა) და 4,000-ზე მეტ კვადრატულ კომერციულ ფართს. გასაყიდი ბინები და კომერციული ფართები წარმოადგენს როგორც პროექტის დაფინანსების, ისე GRE-ს მიერ მისაღები მოგების ძირითად წყაროს.

სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“ 2020 წლამდე მართავდა უძრავი ქონების პორტფელს, რომელიც მან დააგროვა m^2 -ის მიერ მართული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის ინვესტიციების, ასევე დამთავრებული ან მშენებარე აქტივების შესყიდვისა და ცალკე მდგომი სასტუმროების განვითარების შედეგად.

2020 წელს ჯგუფმა მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება, რომ დატოვოს კომერციული უძრავი ქონებისა და სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი. ჯგუფისთვის ძირითადი ბიზნეს-მიმართულება იქნება დეველოპერული სექტორი.

2021 წელს კომპანიამ უკვე გაასხვისა აშშ\$ 45 მ. ღირებულების კომერციული უძრავი ქონების აქტივები. აღსანიშნავია, რომ გასხვისება მოხდა 11.3% პრემიუმით. გაყიდვიდან მიღებულისა ხსრები გამოყენებული იქნა კომერციული აქტივების ბიზნესის აშშ\$ 30 მ. ობლიგაციის ჩასაფარად. კომერციული ბიზნესის მიმართულებით, დარჩენილი არის გასაყიდი აშშ\$ 15 მ. ღირებულების აქტივები.

კომპანიაში ასევე აქტიურად მიმდინარეობს სასტუმრო ქონებების გასხვისების პროცესი. 2022 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით კომპანიას აქვს 3 დასრულებული, 3 მშენებარე და 2 საწყისი დიზაინის ფაზაში მყოფი სასტუმრო, თუმცა მშენებარე სასტუმროები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეჩერებულია „საქართველოს უძრავი ქონების“ ახალი სტრატეგიის გამო, რაც კომერციული და სტუმართმასპინძლობის სექტორების დატოვებას გულისხმობს.

2022 წლის ივნისის მდგომარეობით, სასტუმრო ქონებების ჯამური ღირებულება აშშ\$ 53 მ. არის, სასტუმრო ბიზნესის ფლობაში არსებული მიწების ჩათვლით აღნიშნული ქონების ღირებულება აშშ\$ 67 მ. არის.

თავდაპირველად, კომპანია რეგიონული ტურიზმის სექტორში შემოვიდა ახალი ქართული ბრენდით, კერძოდ, Amber Group-ით. პირველი 152-ოთახიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო Ramada Encore, რომელიც მდებარეობს ყაზბეგის გამზირზე, თბილისში, სტუმრებს მასპინძლობს 2018 წლის მარტიდან.

2019 წლის დეკემბერში ბიზნესმა გახსნა მეორე სასტუმრო "Gudauri Lodge" გუდაურში, რომელიც მუშაობს Amber Group-ის ქვეშ. სასტუმრო მდებარეობს წამყვან სათხილამურო კურორტ გუდაურში, სათხილამურო ტრასის ფერდობზე. სასტუმრო მოიცავს 121 ნომერს, 2022 წლის 1 კვარტლის მდგომარეობით ჰყავდა 15,000 სტუმარი და სტუმრობის საშუალო მაჩვენებელი 3.1 დამა.

„გუდაური ლოჯის“ 2021-2022 წლის ზამთრის სეზონის ფინანსური მაჩვენებლები წარმოდგენილია ცხრილში:

თანხა US\$	დეკ-21	იან-22	თებ-22	მარ-22
დატვირთულობა	60%	71%	87%	68%
ADR	158	149	178	137
მთლიანი შემოსავლები	302,840	587,166	693,443	505,200
განყოფილების ხარჯ.	(128,683)	(170,806)	(225,690)	(171,027)
მთლიანი G&A	(66,237)	(83,005)	(83,921)	(67,290)
ფიქსირებული ხარჯ.	(26,060)	(41,200)	(46,125)	(37,843)
საოპერაციო მოგება	81,860	292,155	337,708	229,039

2022 წლის ივნისში ამოქმედდა 4 ვარსკვლავიანი ბიზნეს კლასის სასტუმრო Ramada Melikishvili. სასტუმროს მოიცავს 125 ნომერს.

2020-21 წლებში სასტუმროების ბიზნესი ძლიერ დაზარალდა Covid-19 პანდემიის შედეგად, კომპანიას მოუწია სასტუმროების დახურვა, მშენებლობების შეჩერება და ამ ბიზნესთან დაკავშირებული ოპერაციების სრული შეწყვეტა.

მშენებარე სასტუმროები შეჩერდა COVID-19-ის გამოწვევების ფონზე და კომპანიის სტრატეგიული გადაწყვეტილებებიდან გამომდინარე აღარ განახლებულა.

კომპანიის მარკეტინგული პროგრამის აღწერა

კომპანია საიტის, www.m2.ge, საშუალებით ათავსებს ინფორმაციას მიმდინარე საცხოვრებელი დეველოპერული პროექტების შესახებ. ამასთან ერთად კომპანია აწარმოებს ამავე სექტორის კლიენტების ბაზას, რომელთანაც ხდება პირადად დაკავშირება და პროექტების შესახებ ინფორმაციის მიწოდება. კომპანია აქტიურად ახორციელებს საცხოვრებელი ბინათმშენებლობის სეგმენტის პროექტების შესახებ სატელევიზიო რეკლამების განთავსებას და იყენებს სხვადასხვა მარკეტინგულ საშუალებებს.

ძირითადი ბაზრები

უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა

გამოყენებული ინფორმაცია

წინამდებარე პროსპექტში გამოსაყენებლად კომპანიამ ბაზრის მონაცემები მოიპოვა არაოფიციალური შიდა კვლევებიდან, დარგში მდგომარეობის ამსახველი წყაროებიდან და პროსპექტის მომზადებისას ხელმისაწვდომი საჯარო ინფორმაციიდან. ბაზარზე მდგომარეობის ამსახველი და გაცვლითი კურსის შესახებ წინამდებარე პროსპექტის მონაცემების ძირითადად წყაროს წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ბანკი. საქართველოს მაკროეკონომიკური მდგომარეობის შესახებ კომპანიამ მონაცემები მოიპოვა ძირითადად საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურისგან (შემდგომში „საქსტატი“) და საქართველოს მთავრობისგან. განსხვავებული წყაროების გამოყენების შემთხვევაში ტექსტში გაკეთებულია შესაბამისი მითითებები. კომპანია პასუხისმგებლობას კისრულობს მესამე მხარისგან მოპოვებული ინფორმაციის სწორ წარმოჩენაზე და რამდენადაც კომპანია აცნობიერებს და შეუძლია ამ მესამე პირების მიერ გამოქვეყნებული ინფორმაციის მტკიცება, არცერთი იმგვარი ფაქტი არ ყოფილა გამოტოვებული, რასაც შეეძლო მცდარი ან უზუსტო გაეხდა ამგვარი ინფორმაცია.

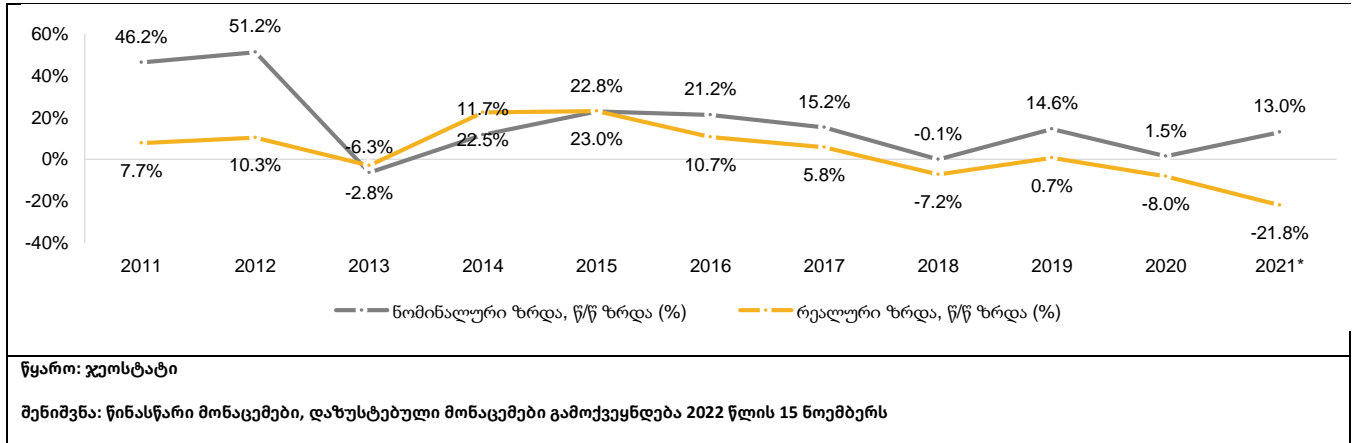
მშენებლობის სექტორი

მშენებლობის სექტორი კვლავ რჩება ეკონომიკის ხერხემლად, ვინაიდან საინვესტიციო შესაძლებლობების რეალიზება ტურიზმის ინდუსტრიაში, ენერჯეტიკაში, საცხოვრებელ და კომერციულ უძრავ ქონებაში და ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებში მოითხოვს სექტორის უშუალო ჩართულობას.

მშენებლობის სექტორი შემცირდა 21.8%-ით 2021 წელს, რასაც წინ უძღოდა სექტორის 8.0%-იანი შემცირება 2020 წელს. მშენებლობის სექტორი ეკონომიკური ზრდის მთავარ წყარო იყო და თუ გამოვრიცხავთ ერთჯერად ფაქტორებს (BP-ის გაზსადენის მშენებლობა და Covid-19 პანდემია), მშენებლობა და მთლიანი შიდა პროდუქტი, როგორც წესი მსგავსი ტემპებით იზრდება. პანდემიამ და მასთან დაკავშირებულმა შეზღუდვებმა ძალიან დიდი ნეგატიური გავლენა მოახდინა, როგორც ჯამურად ეკონომიკაზე, ისე სამშენებლო სექტორზე.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეკონომიკა ძალიან მალე დაუბრუნდა პანდემიამდე ნიშნულს და მთლიანი შიდა პროდუქტის ზრდამ 10.4% შეადგინა. თუმცა, სამშენებლო სექტორი რეალურ მაჩვენებლებში 21.8%-ით შემცირდა, რაც განპირობებული იყო სამშენებლო მასალებზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით. აღსანიშნავია რომ ნომინალურ ღირებულებაში სექტორი 13.0%-ით წ/წ გაიზარდა 2021 წელს. სამშენებლო მასალებზე უჩვეულოდ მაღალი ფასები გამოწვეული იყო გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდითა და მიწოდების ჯაჭვების მოშლით (პანდემიის ერთ-ერთი ეფექტი). გარეგან ფაქტორებს ასევე დაემატა ადგილობრივი ვალუტის მნიშვნელოვანი გაუფასურება, რამაც დამატებითი წნეხი მოახდინა მშენებლობის სექტორზე.

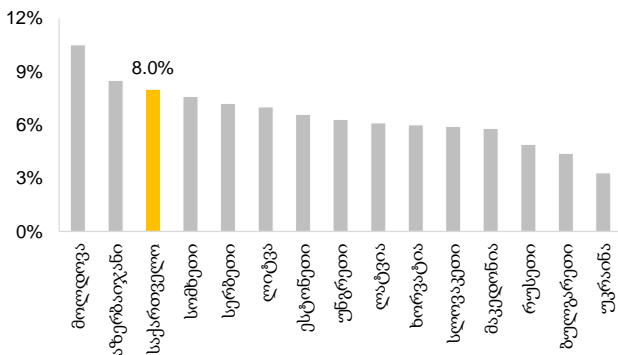
გრაფიკი 1: სამშენებლო სექტორის ნომინალური და რეალური ზრდა



შეფერხებების მიუხედავად, მშენებლობის სექტორი კვლავაც რჩება ეკონომიკის ერთ-ერთ უდიდეს სექტორად, რომელიც მშპ-ს 8.0%-ს შეადგენს. უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს მშენებლობის სექტორის წილი ეკონომიკაში წარმოადგენს მესამე უმაღლეს მაჩვენებელს #2 გრაფიკზე ნაჩვენებ 15 ქვეყანას შორის. პირველ ადგილზეა მოლდოვა - 10.5%-იანი მთლიან შიდა პროდუქტით, მეორეზე აზერბაიჯანი 8.5%-იანი წილით.

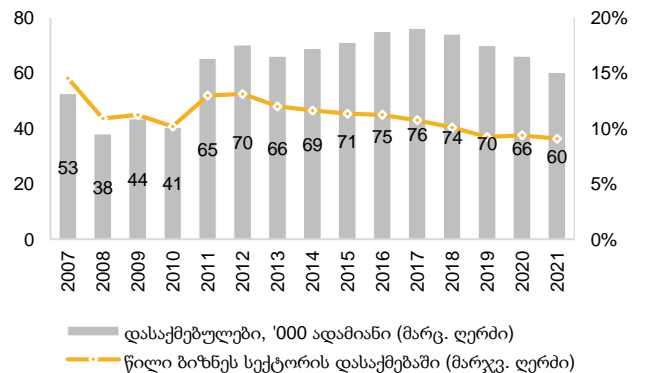
მშენებლობა საკმაოდ პრომატევადი სექტორია. ბევრი სამშენებლო კომპანია მოკლევადიან საკონტრაქტო მუშახელს იყენებს. მშენებლობის სექტორში დასაქმებული ადამიანების რაოდენობამ 2021 წელს 60,292 შეადგინა (-5.0% წ.წ). ზოგადად, მშენებლობის სექტორში დასაქმებული ადამიანების რაოდენობა მცირდება 2017 წლიდან, რაც აიხსნება ევროკავშირის ქვეყნებში მუშახელის ემიგრაციითა და ტექნოლოგიების მზარდი გამოყენებით. მშენებლობის სექტორის საშუალო თვიური ხელფასები გაიზარდა 1,972 ლარამდე (+14.3% წ/წ) 2021 წელს. მსგავსი ტენდენცია შეინიშნება ზოგადად ბიზნეს სექტორშიც, რამეთუ საშუალო თვიური ხელფასები გაიზარდა 1,432 ლარამდე (+17.0%) 2021 წელს. ხელფასების სწრაფი ზრდის მიზეზია მაღალი ინფლაცია, რომელიც როგორც წესი გარკვეული დროის შემდეგ მოქმედებს ანაზღაურების ზრდაზეც.

გრაფიკი 2: მშენებლობის წილი ნომინალურ მშპ-ში, 2021



წყარო: ჯეოსტატი, შესაბამისი ქვეყნების სტატისტიკის სამსახურები

გრაფიკი 3: დასაქმება მშენებლობის სექტორში



წყარო: ჯეოსტატი

მშენებლობის სექტორის ზრდა დამოკიდებულია საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობაზე, სასტუმრო ინდუსტრიის ზრდაზე, ჰიდროელექტროსადგურების მშენებლობაზე, ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებსა და BP-ის გახსადენის მშენებლობაზე.

საცხოვრებელი უძრავი ქონება

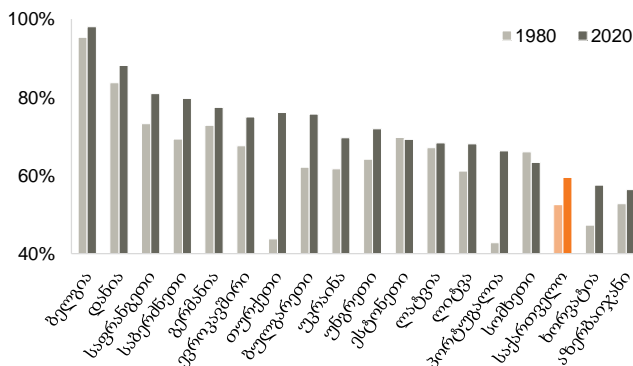
საცხოვრებელი უძრავი ქონების სექტორი საქართველოს ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალაა 2000-იანი წლების შუა პერიოდიდან. მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 2011-2021 წლებში 4.2%-ით გაიზარდა (საშუალო წლიური ზრდა), რაც პოზიტიურად მოქმედებდა საქართველოს მოსახლეობის მსყიდველობით უნარზე. შესაბამისად, მზარდმა საშუალო შემოსავლებმა და უძრავი ქონების ხელმისაწვდომობამ განაპირობა საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის ზრდა, განსაკუთრებით თბილისსა და ბათუმში.

არსებობს მოთხოვნაზე პოზიტიურად მოქმედი რამდენიმე გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ხელშემწყობი ფაქტორი. საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე არსებულ მოთხოვნაზე მოქმედი ძირითადი გრძელვადიანი ფაქტორებია: მზარდი ურბანიზაცია, მფლობელობის სტრუქტურა და საოჯახო მეურნეობის ზომა, ხოლო ძირითადი მოკლევადიანი ფაქტორებია - იპოთეკების ხელმისაწვდომობა, მოთხოვნა იმიგრანტების მხრიდან, ქართველი ემიგრანტების გზავნილები და Airbnb-ს ბაზრის ზრდა.

მოსახლეობის მიგრაცია სოფლებიდან ქალაქებში ქმნის დამატებით მოთხოვნას საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე. ურბანიზაციის დონე საქართველოში გაიზარდა 59.5%-მდე 2020 წელს, მაშინ როცა ეს მაჩვენებელი 55.5% იყო 2010 წელს. მიუხედავად ზრდისა, ურბანიზაციის მაჩვენებელი მაინც საკმაოდ ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალო ურბანიზაციის მაჩვენებელს (75.0%). ურბანიზაციის ზრდა მოსალოდნელია მომავალშიც, რაც განპირობებულია მოსახლეობის გადანაცვლებით ნაკლებად პროდუქტიული სოფლის მეურნეობის სექტორიდან უფრო მეტად პროდუქტიულ დარგებში.

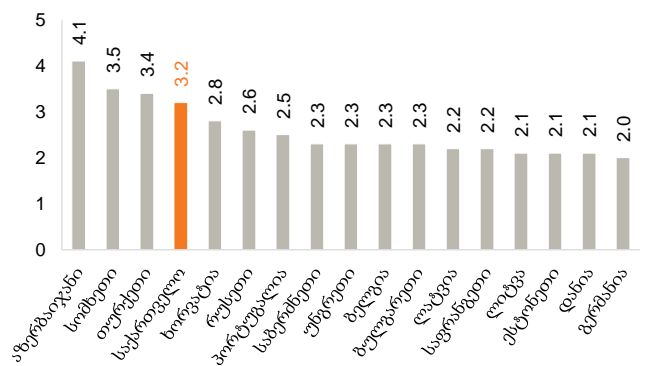
მზარდი შემოსავლები პოზიტიურად მოქმედებს დამოუკიდებლად ცხოვრების სურვილზე. ქართველები ცხოვრობდნენ დიდ ოჯახებად, თუმცა ახალგაზრდებმა ბოლო წლებში დაიწყეს ოჯახებიდან გამოყოფა. ამავე ტენდენციის შედეგად გაიზარდა საცხოვრებელზე მოთხოვნა ევროპის ქვეყნებშიც. შინამეურნეობის საშუალო ზომა შემცირდა 3.2 ადამიანამდე 2020 წელს, მაშინ როცა 2002 წელს ეს მაჩვენებელი 3.8-ს შეადგენდა. ეს მაჩვენებელიც მკვეთრად ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალოს, რომელიც 2020 წელს, 2.3-ს შეადგენდა.

გრაფიკი 4: ურბანიზაცია შესაძარ ქვეყნებში



წყარო: მსოფლიო ბანკი, ჯეოსტატი

გრაფიკი 5: საოჯახო მეურნეობის ზომა შესაძარ ქვეყნებში, 2020



წყარო: ევროსტატი, ჯეოსტატი, შესაბამისი ქვეყნების სტატისტიკის ოფისები

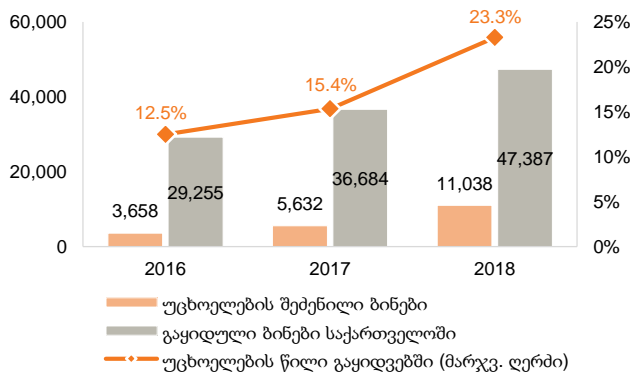
მფლობელობის სტრუქტურა საქართველოში ევროკავშირთან შედარებით ძალიან განსხვავებულია. საცხოვრებლის საკუთრების მაჩვენებელი საქართველოში 92%-ია (წყარო - მოსახლეობის საყოველთაო აღწერა, 2014), ხოლო ევროკავშირში 69% (წყარო - ევროსტატი). მკვეთრი განსხვავება შესაძლებელია აიხსნას საქართველოსა და ევროკავშირში არსებული განსხვავებული საშუალო შემოსავლებით. მაღალი კეთილდღეობის

მქონე ქვეყნებს საკუთრების უფრო დაბალი მაჩვენებლები აქვთ, რადგან ბევრი ადამიანი ცხოვრობს დაქირავებულ ბინებში. დაქირავებულ ბინებში ცხოვრების ტენდენცია იზრდება საშუალო ეროვნული შემოსავლის ზრდასთან ერთად.

ტურიზმის მიგრაცია და საინვესტიციო შესაძლებლობები მოთხოვნის ერთ-ერთი მთავარი მამოძრავებელი ფაქტორებია, თუმცა ყველა მათგანი მნიშვნელოვანი დარტყმის ქვეშ აღმოჩნდა პანდემიის გამო. ტურისტული ნაკადები მნიშვნელოვან მოთხოვნას აგენერირებდნენ საცხოვრებელი უძრავი ქონების, საცალო ვაჭრობისა და გართობის ინდუსტრიებში. თუმცა, გლობალურად დაწესებული სამოგზაურო შეზღუდვების გამო, მოთხოვნა მნიშვნელოვნად შემცირდა 2020 წლიდან 2021 წლის I ნახევრის ჩათვლით. მიუხედავად ამისა, ტურიზმის სექტორის აღდგენა სწრაფი ტემპებით დაიწყო 2021 წლის მეორე ნახევრიდან, რამაც მნიშვნელოვნად შეუწყო ხელი უძრავი ქონების ბაზარსაც.

საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფონდი საკმაოდ მოძველებულია და საჭიროებს ჩანაცვლებას. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფონდის უმეტესობა აშენებულია 1961-1990 წლებში და თბილისის საბინაო ფონდის მხოლოდ 30% არის აშენებული 1991 წლის შემდეგ. ჩასანაცვლებელი პროექტების კარგი მაგალითია „ხრუშჩოვკები“, რამეთუ თბილისში დაახლოებით 500 ასეთი შენობაა და თითოეულში დაახლოებით 30 შინამეურნეობა ცხოვრობს. ხრუშჩოვკების უდიდესი ნაწილი საბურთალოზე, დიდომსა და ვარკეთილში მდებარეობს.

გრაფიკი 6: უცხოელების მიერ შეძენილი უძრავი ქონება

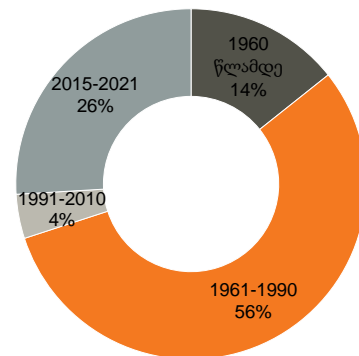


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი, მიგრაციის პროფილი 2019

შენიშვნა 1: მოიცავს თბილისის, ბათუმს, ბაკურიანის და ფუადურის გაყიდვებს

შენიშვნა 2: მიგრაციის პროფილი ქვეყნდება 2 წელიწადში ერთხელ

გრაფიკი 7: უძრავი ქონების საბინაო ფონდი თბილისში



წყარო: ჯეოსტატი, გალტ & თაგარტი

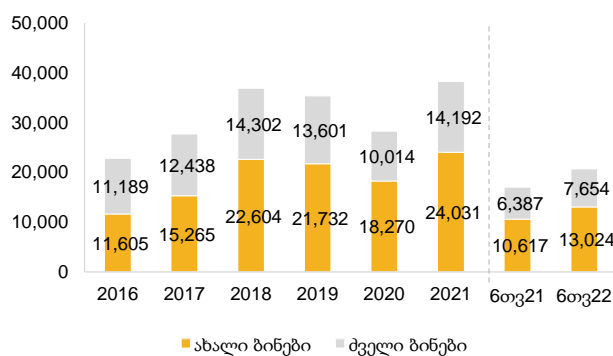
2018 წელს რეკორდული ზრდის შემდეგ, ბინების გაყიდვები 2019 წელს შემცირდა - ბინების გაყიდვების რაოდენობამ 2018 წელს 36,906 ერთეულს მიაღწია, ხოლო 2019 წელს შემცირდა 35,333 ერთეულამდე. უძრავი ქონების ბაზარი მძიმედ დაზარალდა Covid-19-ის გამო 2020 წლის პირველ ნახევარში. მოთხოვნაზე ძლიერად იმოქმედა გაუარესებულმა ეკონომიკურმა პერსპექტივებმა, რასაც თან ახლდა გაურკვევლობა. თუმცა, სახელმწიფოს მიერ ინიცირებული პროცენტის სუბსიდირების სქემის წყალობით, გაყიდვები შედარებით აღდგა 2020 წლის განმავლობაში. სქემის ფარგლებში, 2020 წელს აღებულ ლარში დენომინირებულ იპოთეკურ სესხებზე სახელმწიფო ასუბსიდირებდა საპროცენტო განაკვეთის 4 პროცენტულ პუნქტს. საბოლოო ჯამში, გაყიდვები 20.0%-ით წ/წ შემცირდა 2020 წელს.

მიუხედავად Covid-19-ის პანდემიის, ვალუტის მერყეობისა და გაურკვევლობისა, 2021 წელს უძრავი ქონების გაყიდვების რაოდენობა რეკორდულად მაღალი იყო, გაიზარდა 35.1%-ით წ/წ და 8.2%-ით 2019 წელთან

შედარებით. გაყიდული ფართობის მოცულობა ასევე მზარდი იყო. თბილისში გაყიდული ფართობის მთლიანმა მოცულობამ 2.5 მლნ კვადრატული მეტრი შეადგინა, რაც 34.8%-ით წ/წ, ხოლო 2019 წელთან შედარებით 5.8%-ით მეტია. 2022 წლის 6 თვის მდგომარეობით წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით გაყიდული ბინების ფართობი გაიზარდა 23%-ით, ხოლო გაყიდული ბინების რაოდენობა კი 22%-ით.

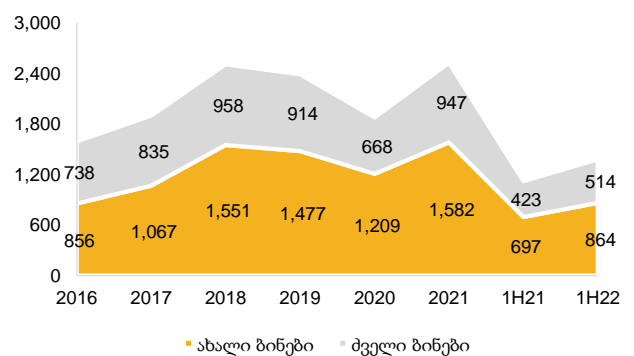
აღსანიშნავია, რომ გაყიდული ფართობის ზრდა (+5.8%) ნაკლებია გაყიდული ბინების რაოდენობაზე (+8.2%) 2021 წელს 2019 წელთან შედარებით, რაც ასახავს ბინების საშუალო ზომის მცირე კლებას. ბინების საშუალო ზომა 2021 წელს 66 კვადრატული მეტრი იყო 2019 წელს 68 კვადრატულ მეტრთან შედარებით.

გრაფიკი 8: ბინების გაყიდვები თბილისში, რაოდენობა



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 9: ბინების გაყიდვები თბილისში, '000 კვ.მ.

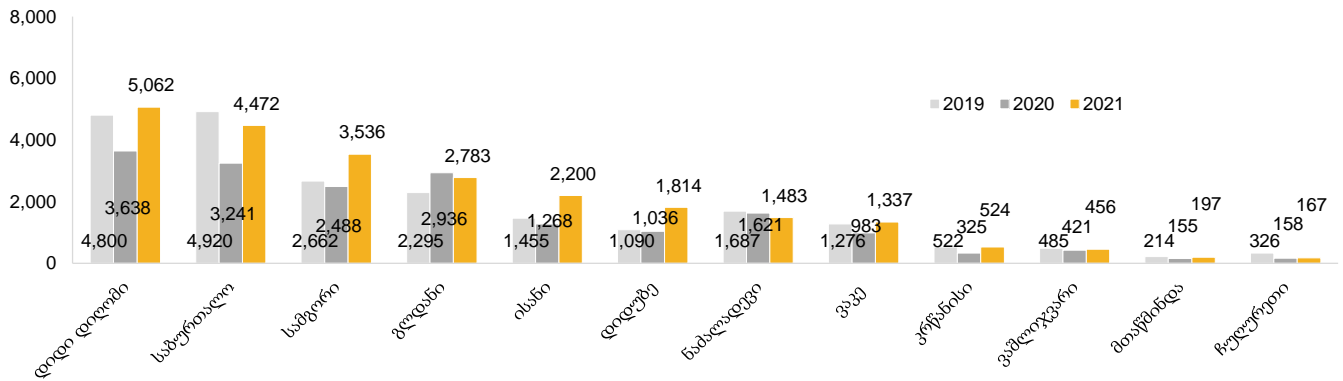


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

მოთხოვნა გაზრდილია გარეუბნების ხელმისაწვდომ ბინებზე, რაც გაყიდვების ნახევარზე მეტს წარმოადგენს. ხელმისაწვდომობის, საკრედიტო რეგულაციებისა და თბილისის ცენტრალურ უბნებში მშენებლობების შეზღუდვის გამო, კიდევ უფრო გაიზარდა საცხოვრებელი ბინების გაყიდვა გარეუბნებში. მიუხედავად იმისა, რომ გარეუბნის მომხმარებელთა ბაზა არის ყველაზე ელასტიკური და მგრძობიარე ეკონომიკური რყევების მიმართ, გარეუბნები განაგრძობდა გაყიდვებში დომინირებას 2021 წელს. დიდი დიდმის, სამგორის და გლდანის წილი მთლიან გაყიდვებში შეადგენდა 47%-ს, რაც წარმოადგენს 2021 წელს აბალი ბინების გაყიდვების თითქმის ნახევარს.

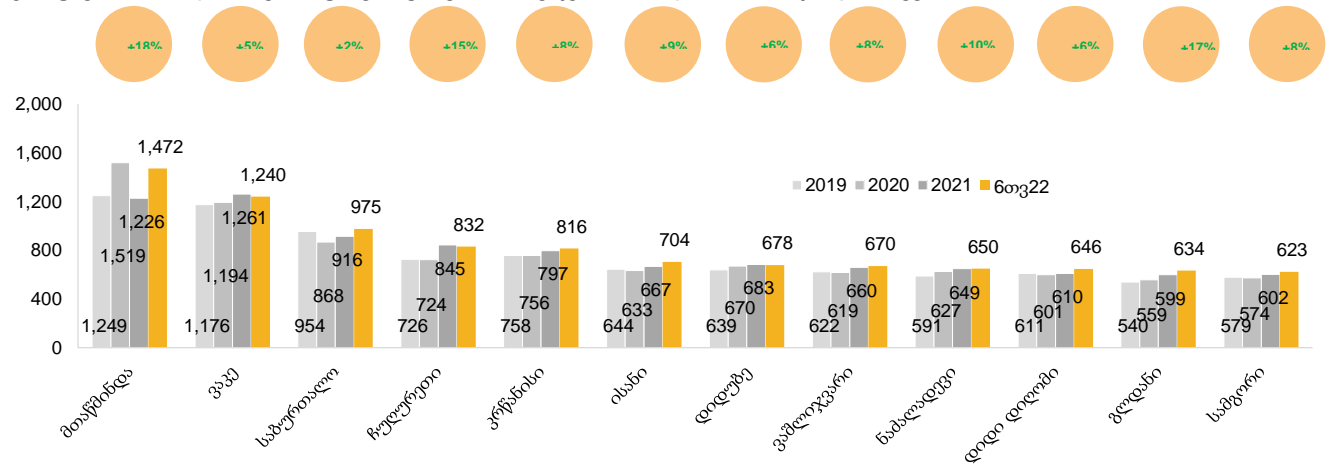
ბინების ფასები თითქმის ყველა რაიონში გაიზარდა. 2019 წელთან შედარებით, ყველაზე ძვირადღირებული რაიონი არის მთაწმინდა (1,472 აშშ დოლარით 1 მ²-ზე), შემდეგ მოდის ვაკე (1,240 აშშ დოლარი) და საბურთალო (975 აშშ დოლარი). უბნები, სადაც ყველაზე მეტი გაყიდვებია, ჩვეულებრივ ყველაზე იაფია კვადრატულ მეტრზე ფასების მიხედვით. კერძოდ, გლდანში, სამგორსა და დიდ დილომში კვადრატულ მეტრზე ფასმა, შესაბამისად, 634 აშშ დოლარი, 623 აშშ დოლარი და 646 აშშ დოლარი შეადგინა. უძრავი ქონების ფასებმა მატება დაიწყო ბოლო თვეებში, რაც სავარაუდოდ გაგრძელდება სამშენებლო რეგულაციების (დადგენილება 41) და სამშენებლო მასალების ხარჯების ზრდის გამო.

გრაფიკი 10: ახალი ბინების გაყიდვები უბნების მიხედვით თბილისში, რაოდენობა



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 11: ახალი ბინების ფასები უბნების მიხედვით თბილისში, აშშ დოლარი/კვ.მ.



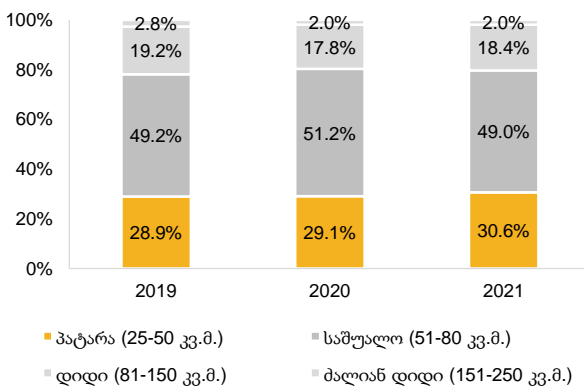
წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

მომხმარებლებში ყველაზე პოპულარული არის საშუალო ზომის ბინები (51-80 მ²), რომელიც 2021 წელს მთლიანი გაყიდვების 49.0%-ს შეადგენდა. აღსანიშნავია, რომ მაღალი ლიკვიდურობის გამო მცირე ზომის ბინების (25-50 მ²)

წილი ოდნავ გაიზარდა 29.1%-დან 30.6%-მდე 2021 წელს 2019 წელთან შედარებით, ხოლო დიდი ზომის (81-150 მ²) და ძალიან დიდი ზომის (151-250 მ²) ბინების რაოდენობა შემცირდა.

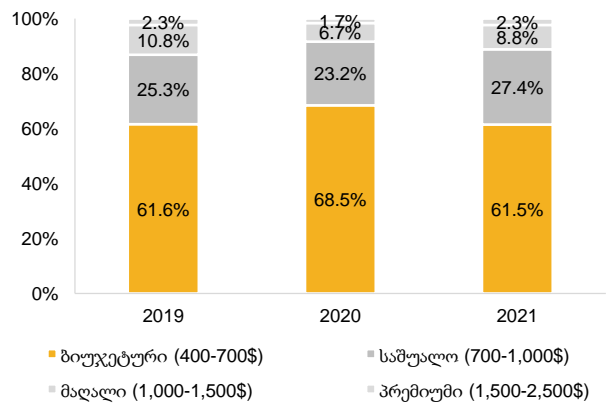
ყველაზე მოთხოვნადია დაბალი ფასების სეგმენტი, რაც ნიშნავს იმას, რომ დაბალი და საშუალო შემოსავლის მქონე ოჯახები განაპირობებენ მოთხოვნას ბინების ბაზარზე და ჩვეულებრივ ყიდულობენ ბინებს გარეუბნებში (გლდანი, სამგორი, დიდი დილომი). გაყიდული ბინების მთლიანი რაოდენობის 61.5% ბიუჯეტურ სეგმენტზე მოდის, ხოლო პრემიუმ სეგმენტმა 2021 წელს მთლიანი რაოდენობის 8.8% შეადგინა (10.8% 2019 წელს). საშუალო მასშტაბის ბინების წილი 27.4%-მდე გაიზარდა 23.2%-დან 2020-21 წლებში, რაც ასახავს საშუალო ფასების ზრდას უძრავი ქონების ბაზარზე.

გრაფიკი 12: ბინების გაყიდვები ზომის მიხედვით თბილისში, რაოდენობა



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

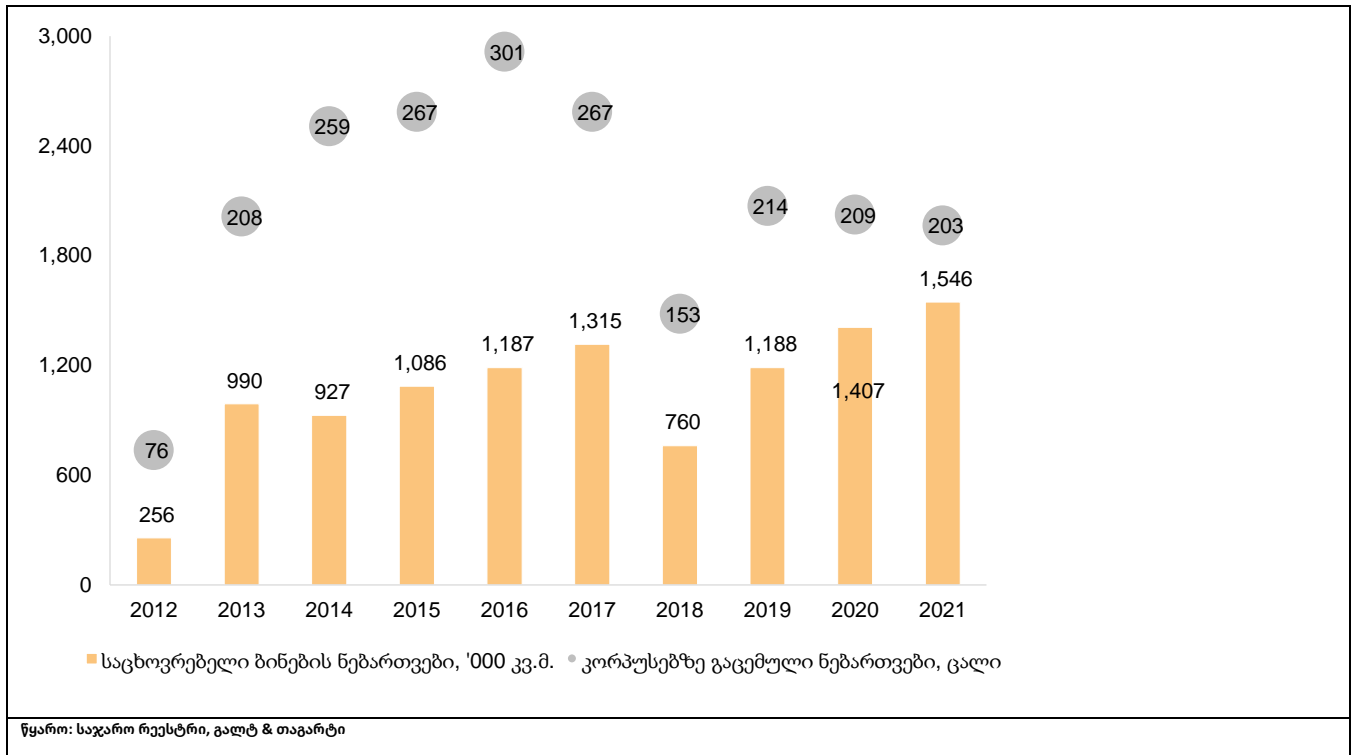
გრაფიკი 13: ბინების გაყიდვები სეგმენტის მიხედვით თბილისში, რაოდენობა



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

ნებადართულ საცხოვრებელი ფართების მოცულობამ პიკს 2021 წელს მიაღწია. 2021 წელს გაცემული იყო 203 ნებართვა, რომელთა ჯამური საცხოვრებელი ფართი (გასაყიდი ფართი) რეკორდულად მაღალი - 1.5 მლნ. კვ.მ. იყო. ნებართვების რაოდენობა მუდმივად მცირდება, ხოლო სამშენებლო კორპუსების საშუალო ზომა იზრდება - საშუალო გასყიდი ფართობი 1.9-ჯერ გაიზარდა თითო ნებართვაზე 2016-2021 წლებში.

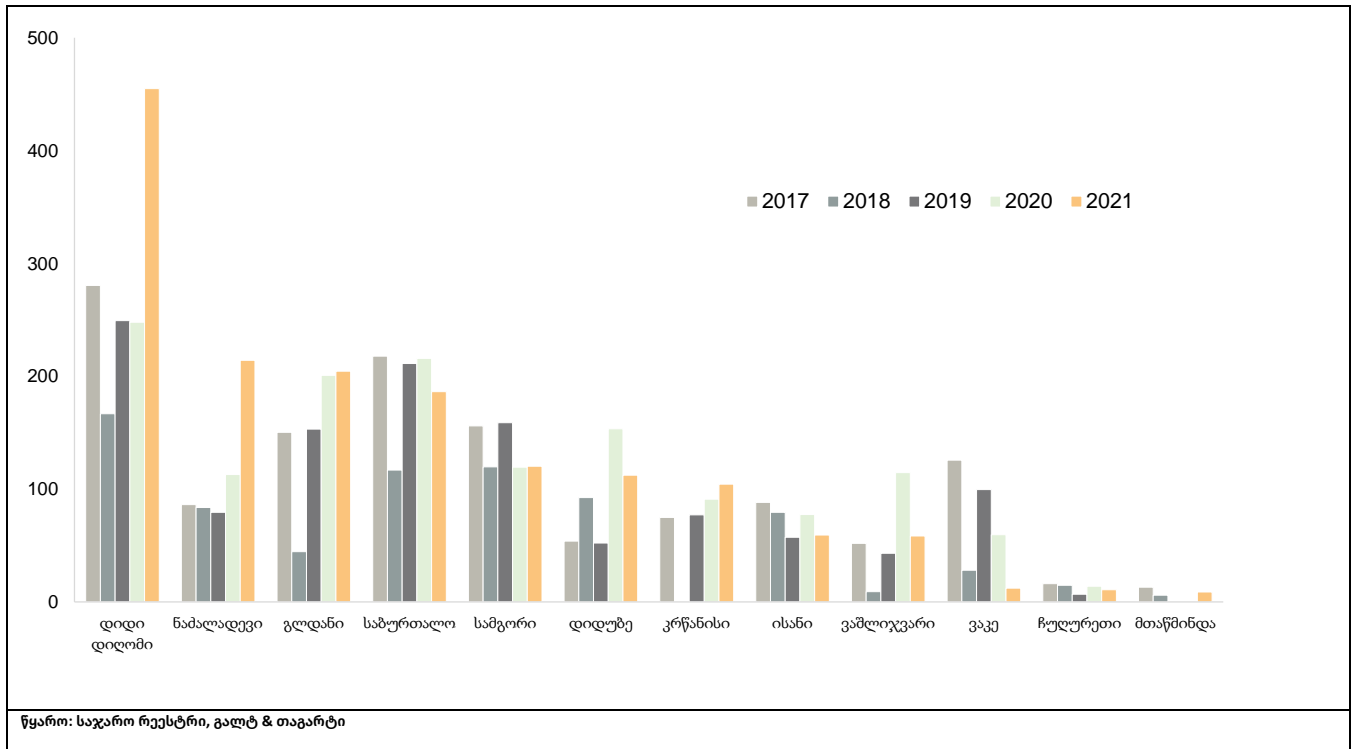
გრაფიკი 14: საცხოვრებელი ნებართვის გაცემა თბილისში (გასაყიდი ფართი)



ნებადართული გასაყიდი ფართობის თითქმის მესამედი უკავია დიდ დილომს, ხოლო კიდევ ერთი საცხოვრებელი უბანი, რომელიც ცოტა ხნის წინ გააქტიურდა ბაზარზე არის ნაძალადევი, სადაც 2021 წელს დაიშვა რამდენიმე ფართომასშტაბიანი პროექტი - ძირითადად კიკვიძის პარკისა და ქსნის/გურამიშვილის ქუჩის კვთების ირგვლივ.

რაც შეეხება საბურთალოს, ნებადართული ფართობის რიცხვი ოდნავ შემცირდა - გაცემული ნებართვების 80%-ზე მეტი ჯიქიასა და ნუცუბიძის/ლისის ზონებს უკავია.

გრაფიკი 15: საცხოვრებელი ნებართვის გაცემა უბნის მიხედვით, „000 მ²



სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა

პანდემიამდე საქართველოს ტურიზმის სექტორი ძალიან სწრაფად ვითარდებოდა, რაც განპირობებული იყო 100–ზე მეტ ქვეყანასთან უვიზო მიმოსვლით, მდიდარი კულტურით, მომსახურების გაუმჯობესებითა და მთავრობის მხარდაჭერით (2016 წლიდან დაწყებული რეფორმების ოთხპუნქტიანი გეგმის ერთ-ერთი ძირითადი კომპონენტი სწორედ ტურიზმია). საქართველოს საზღვაო კურორტები, სამედიცინო და გამაჯანსაღებელი კურორტები, ზამთრის სათხილამურო კურორტები, ოთხ სეზონიანი კურორტები, ღვინის ტურიზმი, კულტურული ღირსშესანიშნაობები და სათამაშო ბიზნესი ტურიზმს აქცევდა მომსახურების სფეროს საკვანძო სექტორად.

მსოფლიომ უკვე აღმოაჩინა საქართველო, როგორც პოპულარული ტურისტული მიმართულება, რამეთუ ტურისტების რიცხვი პანდემიამდე მნიშვნელოვნად აჭარბებდა ქვეყნის შიდა მოსახლეობას, რომელიც 3.7 მილიონს უტოლდება. საქართველოში 2003-2019 წლების პერიოდში ტურისტული შემოსავლები არასდროს შემცირებულა (თუნდაც 2009 და 2015 წლებში) 2020 წლამდე, შესადარი ქვეყნებისგან განსხვავებით. 2009 წლის გლობალურმა ფინანსურმა კრიზისმა და 2015 წლის სასაქონლო ფასების შემცირებამ მნიშვნელოვნად შეამცირა ტურიზმის შემოსავლები საქართველოს შესადარ ქვეყნებში, მაშინ როცა ტურიზმის შემოსავლები საქართველოში ბოლო 15 წლის განმავლობაში მუდმივად იზრდებოდა. ტურისტული სექტორი უდიდესი გამოწვევების წინაშე დადგა 2020 წელს, როდესაც პანდემიის გამო მკვეთრად შემცირდა ტურისტების რიცხვი და ტურიზმიდან მიღებული შემოსავალიც.

პანდემიის დაწყების შემდეგ ტურიზმის სექტორი უპრეცედენტო გამოწვევების წინაშე აღმოჩნდა, რაც განპირობებული იყო საზღვრების ჩაკეტვით და საერთაშორისო მიმოსვლის თითქმის სრულად შეჩერებით. შედეგად, საქართველოს ტურიზმის ინდუსტრიამ მნიშვნელოვანი დანაკარგები განიცადა: 2020 წელს საერთაშორისო ვიზიტორების რიცხვი შემცირდა 80.4%-ით (წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია), ხოლო ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები 83.4%-ით. შედეგად, რისკის ქვეშ აღმოჩნდა ტურიზმის სექტორში არსებული ათიათასობით სამსახური და ათასობით კომპანია მიუხედავად სახელმწიფოს მიერ მათთვის შეთავაზებული

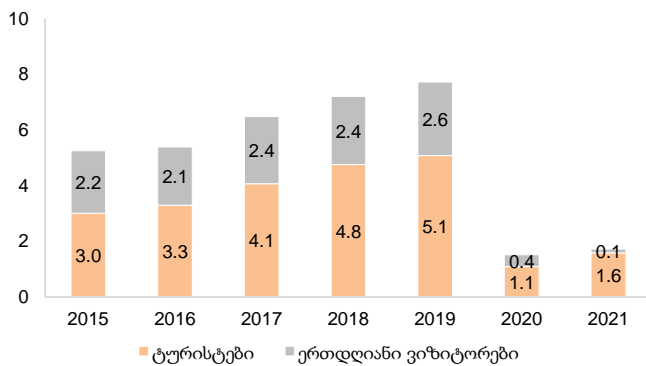
დახმარების პაკეტისა. აღსანიშნავია, რომ ტურიზმის სექტორი პოსტ პანდემიურ პერიოდშიც გამოწვევების წინაშე დადგება, რამეთუ აღდგენა და 2019 წლის მაჩვენებლებთან დაბრუნება ერთბაშად ვერ მოხდება და ინდუსტრიის სრულ გაჯანსაღებას რამდენიმე წელი დასჭირდება.

ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის ინფორმაციით, საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობა (ტურისტები და ერთდღიანი ვიზიტორები) 2011-19 წლების განმავლობაში საშუალოდ 14.0%-ით გაიზარდა და მიაღწია 7.7 მილიონს 2019 წელს. შედეგად, ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები ასევე გაიზარდა საშუალოდ 16.6%-ით 2011-2019 წლებში და 2019 წელს საქართველომ ტურიზმიდან 3.3 მილიარდი აშშ დოლარი მიიღო (+1.4% წ/წ).

2020 წელს კი ვიზიტორების რაოდენობა ყველა ქვეყნიდან ძალიან მკვეთრად შემცირდა. საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობა 2020 წელს შემცირდა 80.4%-ით წ/წ და მათი რიცხვი შემცირდა ყველა ძირითადი ქვეყნიდან: აზერბაიჯანიდან ვიზიტორების კლებამ 80.7 წ/წ შეადგინა, თურქეთიდან 71.0%, სომხეთიდან 80.9%, რუსეთიდან 85.8%, საქართველოს არარეზიდენტი მოქალაქეების მხრიდან 71.3%, ხოლო დანარჩენი ქვეყნებიდან 84.1%. 2020 წელს შემცირდა როგორც ტურისტების, ისე ერთდღიანი ვიზიტორების რიცხვი შესაბამისი 78.6% წ/წ და 83.9%-ით წ/წ.

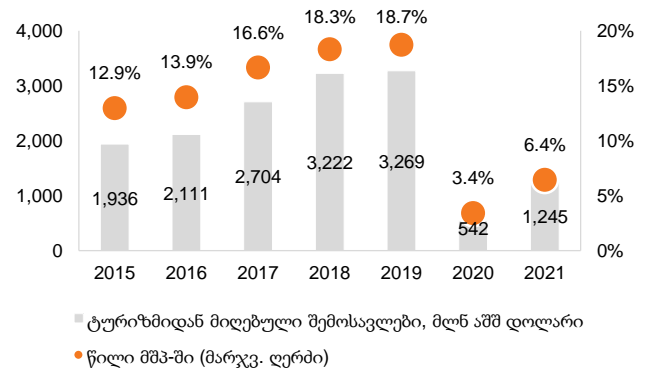
ტურიზმის სექტორის აღდგენა დაიწყო 2021 წლის მეორე ნახევრიდან, როდესაც ნაწილობრივ გაიხსნა საზღვრები რიგ ქვეყნებთან, რამაც გამოიწვია სექტორის თანდათანობითი აღდგენა. თუმცა, სექტორის აღდგენის მასშტაბები მაინც მნიშვნელოვნად მცირე იყო 2019 წელთან შედარებით. საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობამ 2021 წელს შეადგინა 1.7 მლნ, ხოლო ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავალმა 1.3 მლრდ აშშ დოლარი, რაც 2019 წლის მაჩვენებლების 22.3%-ს და 38.0%-ს შეადგენდა, შესაბამისად.

გრაფიკი 1: საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობა, მლნ ადამიანი



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

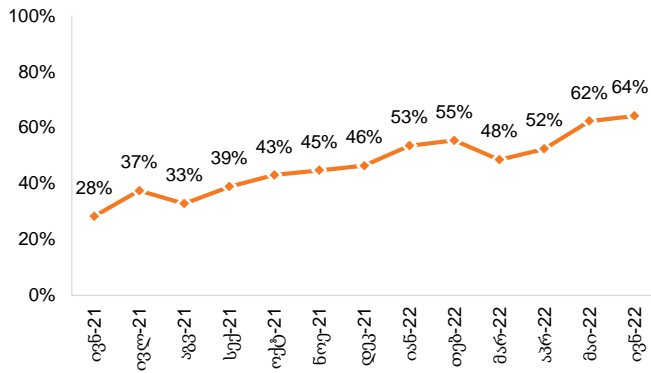
გრაფიკი 2: ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები



წყარო: ეროვნული ბანკი

აღდგენის დინამიკა გაუმჯობესდა 2022 წელს, მიუხედავად გამწვავებული გეოპოლიტიკური მდგომარეობისა და მასთან დაკავშირებული რისკებისა. 2022 წლის I ნახევარში საქართველოს 1.4 მლნ საერთაშორისო ვიზიტორი სტუმრობდა, რაც 210.2%-იანი წლიური ზრდაა და 2019 წლის დონის 44.6%-ია. ეს ზრდა ძირითადად განპირობებული იყო ტურისტების რაოდენობის ზრდით, რომელმაც 2019 წლის დონის 56,8% შეადგინა. ერთდღიანი ვიზიტორების რაოდენობა კვლავ მცირეა და 2019 წლის დონის 20.9% შეადგინა 2022 წლის I ნახევარში, რაც განპირობებულია მეზობელ ქვეყნებთან კვლავც შენარჩუნებული სასაზღვრო რეგულაციებით. ყველაზე მეტი ვიზიტორი თურქეთიდან (ჯამურის 18.2%) შემოვიდა, შემდეგ მოდის რუსეთი (17.2%) და სომხეთი (13.2%). აღსანიშნავია, რომ ისრაელიდან, ყაზახეთიდან, ბელარუსიდან, საუდის არაბეთიდან და უზბეკეთიდან ჩამოსული ვიზიტორების რაოდენობამ 2019 წლის დონეს გადააჭარბა.

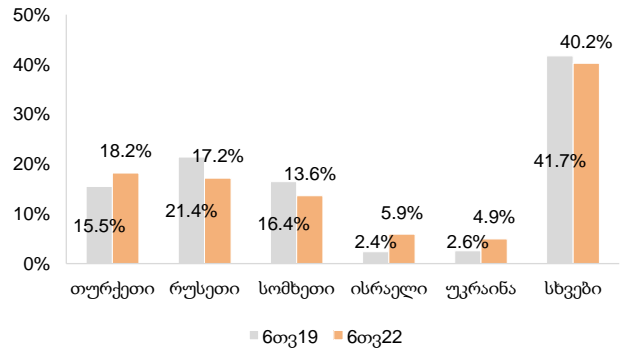
გრაფიკი 3: ტურისტული ვიზიტების აღდგენა 2019 წელთან შედარებით



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

შენიშვნა: ტურისტული ვიზიტები მოიცავს იმ პირებს, რომლებიც საქართველოს ტოვებენ საანგარიშო თვეში და არ მოიცავს მიგრანტებს.

გრაფიკი 4: ვიზიტორები ტოპ-5 ქვეყნიდან, წილი ჯამურ ვიზიტორებში (რაოდენობის მიხედვით)

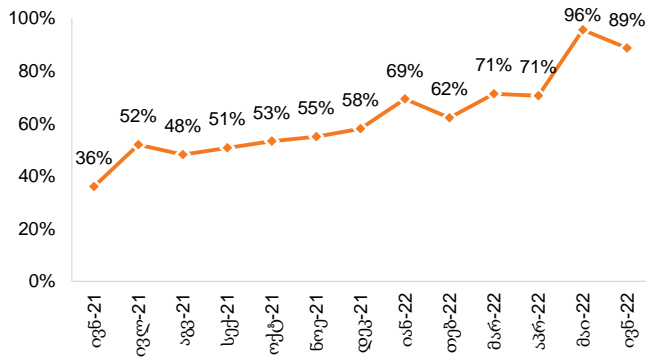


წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

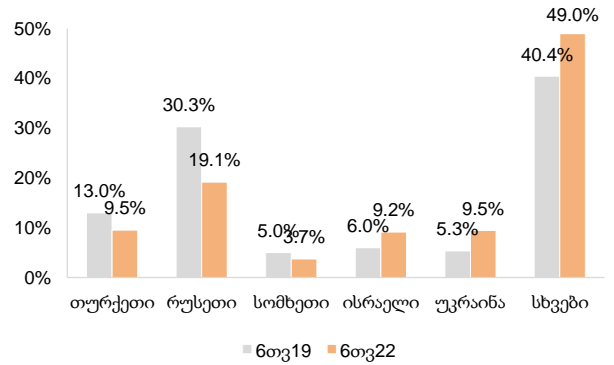
საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობასთან ერთად ასევე მნიშვნელოვნადაა გაზრდილი ტურიზმიდან მიღებული შემოსავალიც. ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავალმა 1.1 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა (+281.3% წ/წ და 2019 წლის დონის 78.5%) 2022 წლის ექვს თვეში. აღსანიშნავია, რომ ტურისტული შემოსავლები ასევე მოიცავს მიგრანტების (რუსეთიდან, ბელარუსიდან, უკრაინიდან) დანახარჯებს. ჩვენი შეფასებით, საქართველოში 80,000-120,000 ვიზიტორი იმყოფება იმაზე ხანგრძლივი ვადით, ვიდრე ჩვეულებრივი ტურისტები. ყველაზე მეტი შემოსავალი დაგენერირდა რუსეთიდან (ჯამურის 19.1%), რასაც მოჰყვება ბელარუსი (10.7%), ევროკავშირის ქვეყნები (10.6%), თურქეთი (9.5%) და უკრაინა (9.5%).

გრაფიკი 5: ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების აღდგენა 2019 წელთან შედარებით, აშშ დოლარი

გრაფიკი 6: ვიზიტორები ტოპ-5 ქვეყნიდან, წილი ჯამურ ვიზიტორებში (შემოსავლების მიხედვით)



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი
მუნიშვნა: მონაცემები მოიცავს მიგრანტების (რუსეთი, ბელარუსი, უკრაინა) დანახარჯებს 2022 წლის მარტიდან.

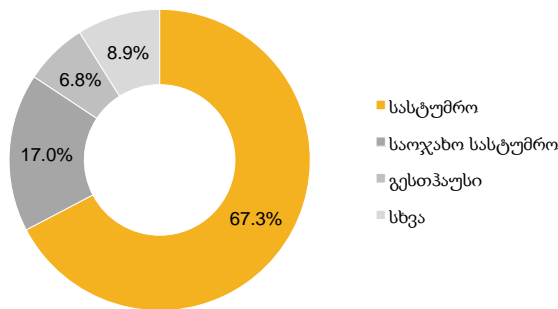


წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

განთავსების ობიექტების ოთახებიდან უმეტესობა სასტუმროებში (32,293 ოთახი ან ჯამური ოთახების 67.3%) გვხვდება. განთავსების ობიექტების სხვა ფორმებს მიეკუთვნება: საოჯახო სასტუმროები (8,151 ოთახი ან ჯამური ოთახების 17.0%), გესტჰაუსები (3,246 ოთახი ან ჯამური ოთახების 6.8%) და სხვა ფორმები (4,280 ოთახი ან ჯამური ოთახების 8.9%).

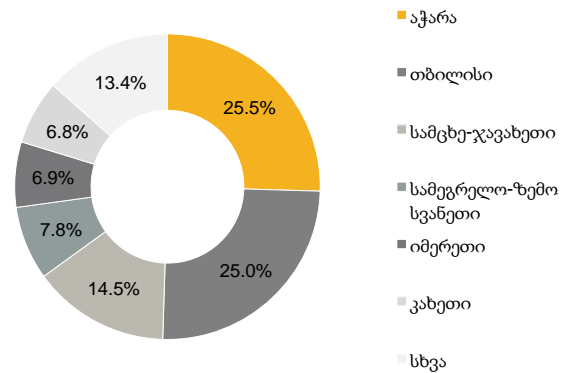
თბილისი და აჭარა ბოლო წლების ერთ-ერთი ყველაზე აქტიური ადგილია განთავსების ობიექტებში ინვესტიციებისთვის. აჭარის რეგიონი განთავსების ობიექტებში არსებული ოთახებით ყველაზე დიდ წილს იკავებს (მთლიანი ოთახების 25.5%), რომელსაც თბილისი მოჰყვება (მთლიანი ოთახები 25.0%). სამცხე-ჯავახეთში ასევე დიდი რაოდენობითაა ოთახები განთავსების ობიექტები (მთლიანი ოთახების 14.5%).

გრაფიკი 7: განთავსების ობიექტების ოთახები ტიპების მიხედვით



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

გრაფიკი 8: განთავსების ობიექტების ოთახები რეგიონების მიხედვით



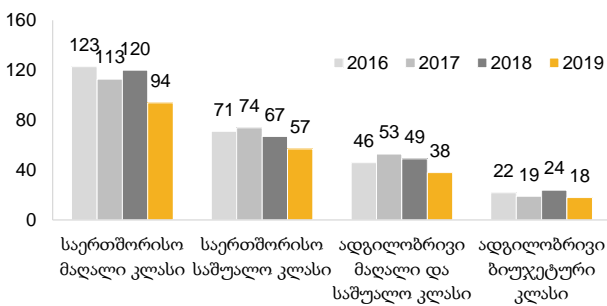
წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

სასტუმროების ბაზარზე საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროები დომინირებენ. ამჟამად, საქართველოში ფუნქციონირებს 37 საერთაშორისო ბრენდული სასტუმრო, სადაც ჯამში 4,784 ოთახია, რომლის უმეტესი ნაწილიც მდებარეობს თბილისსა და ბათუმში. საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროების რაოდენობა კიდევ უფრო გაიზრდება, რადგან დაგეგმილია კიდევ 38 სასტუმროს გახსნა 2025-26 წლამდე, სულ 5,786 ოთახით.

მას შემდეგ, რაც თბილისში კონკურენცია გამძაფრდა, ინვესტორებმა ყურადღება ნაწილობრივ გადაიტანეს რეგიონალური სასტუმროების განვითარებაზე. თუმცა მიუხედავად ამისა, ბრენდირებული სასტუმროების უმეტესი ნაწილი კვლავ თბილისში იქნება 2024 წლისთვის. დაგეგმილი 38 სასტუმროდან, 17-ს აშენება დაგეგმილია თბილისში (2,733 ოთახი), მაშინ როცა 8 სასტუმროს აშენება არის დაგეგმილი ბათუმში (1,497 ოთახი), ხოლო დანარჩენი 13 სასტუმროს აშენება დაგეგმილია საქართველოს სხვა რეგიონებში (1,556 ოთახი).

თბილისში მდებარე სასტუმროებს ბოლო წლების განმავლობაში მოუხდათ ფასების კორექტირება გაზრდილი კონკურენციის გამო, თუმცა მაინც ინარჩუნებდნენ მაღალ დატვირთულობას ტურისტული ნაკადების ზრდის ფონზე. გამონაკლისი იყო 2019 წელი, როდესაც რუსეთის მიერ ფრენებზე დაწესებული სანქციების გამო საშუალო დატვირთულობა შემცირდა 60-62%-მდე სხვადასხვა კლასის სასტუმროებში. შემცირებული ფასების ფონზე, ბუნებრივია შემცირდა RevPar-იც (შემოსავლები ერთ ოთახზე) 2015-2019 წლების განმავლობაში.

გრაფიკი 9: შემოსავლები ერთ ოთახზე (RevPar) თბილისში, აშშ დოლარი



წყარო: კოლეის ინტერნეიშენალი
შენიშვნა: დღ-ს გარეშე

ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარებაში მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა

2006	<ul style="list-style-type: none"> კომპანია დაარსდა სს. "საქართველოს ბანკის" მიერ.
2010	<ul style="list-style-type: none"> დაიწყო ხელმოსაწვდომი სახლის საცდელი პროექტი ჩუბინაშვილის ქ.-ზე.
2012-2016	<ul style="list-style-type: none"> საცხოვრებელი უძრავი ქონების კომპლექსებისა და სასტუმროების განვითარებისთვის მოიზიდა 45 მლნ. აშშ დოლარი IFI-ებისგან, კერძოდ: FMO, IFC და GGF.
2014	<ul style="list-style-type: none"> გამოიცა პირველი კორპორატიული (არა-ფინანსური ინსტიტუტების) საჯარო ობლიგაციები საქართველოში, დაიფარა IFC-ის სესხი.
2015	<ul style="list-style-type: none"> ხელი მოეწერა ხელშეკრულებას Wyndham თან Ramada Encore Hotels-ის გახსნასთან დაკავშირებით.
2016	<ul style="list-style-type: none"> დაინერგა ფრანჩაიზინგის პლატფორმა, რათა განვითარებულიყო მესამე პირის მიწის ნაკვეთები და წახალისებულიყო საკომისიოს გამომმუშავებელი ბიზნესი.
2017	<ul style="list-style-type: none"> კომპანიამ შეისყიდა "ბიქვი კონსტრაქშენი", შედეგად კომპანიის საქმიანობას სამშენებლო მენეჯმენტის მიმართულება დაემატა.
2018	<ul style="list-style-type: none"> გაიმიჯნა სს "საქართველოს ბანკი" (BGEO) და სს "საქართველოს კაპიტალი" (კომპანიის აქციონერი); კომპანიამ დაიწყო ოპერირება სტუმართმომყვარეობის ბიზნეს სეგმენტში, და თანდათანობით საქართველოს მასშტაბით შეიძინა 12 სხვადასხვა ეტაპზე მყოფი სასტუმრო აქტივი;
2019	<ul style="list-style-type: none"> 2019 წლის თებერვალში ჯგუფში შემავალმა შვილობილმა კომპანია შპს "m2 კომერციული აქტივებმა" წარმატებით განახორციელა 2018 წლის 31 დეკემბერს გამოშვებული 30 მილიონიანი აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციის სრული განთავსება. აღნიშნული ობლიგაციები დაიშვა სავაჭროდ საქართველოს საფონდო ბირჟაზე.
2021	<ul style="list-style-type: none"> სტუმართმასპინძლობისა და კომერციული უძრავი ქონების აქტივების განკარგვიდან სტრატეგიის შეცვლა და ფოკუსირება საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარებაზე. გაიყიდა კომერციული აქტივების პორტფელის 76% (45 მლნ. აშშ დოლარის ღირებულების) საბოლოოდ გამოვიდა სამშენებლო ბიზნესიდან და გაყიდა შვილობილი კომპანია "BK Construction", რომლის 50% 2020 წელს ჰქონდა გაყიდული.
2022	<ul style="list-style-type: none"> ADB-ისგან მოიზიდა 10 მლნ. აშშ დოლარი "სვეტის" პროექტებისთვის. "საქართველოს კაპიტალის" მხრიდან აშშ\$ 31 მ. ვალდებულებების კაპიტალში კონვერტაცია.

სტრატეგია და ამოცანები

2020 წლიდან მშობელი კომპანია საქართველოს კაპიტალის სტრატეგიული ცვლილების შესაბამისად, კომპანია დაუბრუნდა ე.წ. Asset-Light (ნაკლები ფიქსირებული აქტივების მქონე) ბიზნეს მოდელს. სტრატეგიული ცვლილების ფარგლებში, კომპანიამ უკვე გაასხვისა სამშენებლო ბიზნესში მოღვაწე შვილობილი კომპანიები - სს „ნიუ დეველოპმენტი“ და შპს „ბკ ქონსთრაქშენი“ და გეგმავს სასტუმრო და კომერციული აქტივების გასხვისებასაც.

2021 წელს კომპანიამ უკვე გაასხვისა აშშ \$ 45 მ. ღირებულების კომერციული უძრავი ქონების აქტივები. კომერციული ბიზნესის მიმართულებით, დარჩენილი არის გასაყიდი აშშ \$ 15 მ. ღირებულების აქტივები. კომპანიაში ასევე აქტიურად მიმდინარეობს სასტუმრო ქონებების გასხვისების პროცესი. 2022 წლის ივნისის მდგომარეობით გასხვისებულია შოვის, მესტია სვანეთის და კახეთის სასტუმროები ჯამური ღირებულებით აშშ \$ 2.25 მ. 2022 წლის ივნისის მდგომარეობით, სასტუმრო ქონებების ჯამური საბალანსო ღირებულებაა აშშ \$ 53მ (მიწების ჩათვლით აღნიშნული რიცხვი უტოლდება აშშ \$ 67 მ.).

საქართველოს კაპიტალის მიერ გაცხადებული ვალიანობის (leverage) შემცირების სტრატეგიის ფარგლებში ასევე მოხდა აშშ \$ 31 მ. სუბორდინირებული სესხის კონვერტაცია კაპიტალში.

კომპანიამ უკვე მოიპოვა ნებართვები და 2022 წლის ოქტომბრიდან გეგმავს m^3 საბურთალოს IV ფაზის გაყიდვების (ხოლო V-VI ფაზის ნებართვების მოპოვება მოსალოდნელია 2022 წლის ბოლომდე). მშენებლობის დასრულება სრულად იგეგმება 2025 წლის ივნისში. ჯამში პროექტის წმინდა გასაყიდი ფართობი 66,916 კვ.მ.-ს, ხოლო ბინების რაოდენობა 935-ს შეადგენს.

კომპანია ასევე მუშაობს პროექტზე “ m^2 მთაწმინდის პარკთან”, რომელიც პირველი „ფრენჩაიზული პროექტი“ იქნება კომპანიის მხრიდან. პროექტის წმინდა გასაყიდი ფართობი დაახლოებით 21,000 კვ.მ იქნება და 233 ბინას მოიცავს. მშენებლობის დაწყება იგეგმება 2023 წლის პირველ კვარტალში და დასრულდება 2024-ის ბოლოს.

გარდა ამისა, მოლაპარაკებები მიმდინარეობს 5 მიწის ნაკვეთზე, რომელთა ჯამური ფართობი დაახლოებით 70,000 კვ.მ.-ს უტოლდება. აღნიშნული პროექტების შემუშავებაც იგეგმება „ფრენჩაიზ მოდელით“ და მოსალოდნელია რომ ჯამური წმინდა გასაყიდი ფართობი დაახლოებით 125,000 კვ.მ.-ს გაუტოლდება და მოიცავს 1,300 ბინას. პროექტების ფარგლებში ასევე მოხდება 1,000-მდე პარკინგის ადგილის გასხვისება.

ემიტენტის სამშენებლო ნებართვები

GRE ამ ეტაპზე საცხოვრებელი და სასტუმრო უძრავი ქონებების განვითარების მიმართულებით ოპერირებს. ეს ორივე მიმართულება საგრძნობლად არის დამოკიდებული სამშენებლო ნებართვების დროულად მოპოვებაზე.

ამ კუთხით ემიტენტს 10 წელზე მეტი გამოცდილება აქვს და სამშენებლო ნებართვების უმრავლესობას დაგეგმილ ვადაში იღებს.

მიმდინარე საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარების პროექტებში ყველა კორპუსზე სამშენებლო ნებართვა მოპოვებულია და მშენებლობა მიმდინარეობს. სასტუმროების ყველა ობიექტს გააჩნია ნებართვა, თუმცა სტრატეგიული ცვლილებებიდან გამომდინარე მშენებლობები შეჩერებულია და აქტივების გაყიდვის პროცესი მიმდინარეობს.

ჯგუფი მუდმივად მუშაობს როგორც ახალი პროექტების სამშენებლო ნებართვების მოპოვების, ისე სასტუმრო უძრავი ქონების სამშენებლო ნებართვების გაგრძელების კუთხით.

ჯგუფმა პროექტის m^3 საბურთალო ახალი, მეოთხე ფაზის, სამშენებლო ნებართვა აგვისტოში მოიპოვა უმოკლეს ვადაში, ხოლო ამჟამად მიმდინარეობს მეხუთე და მეექვსე ფაზების სამშენებლო ნებართვების აღებაზე მუშაობა, რომელთა მოპოვებაც, მენეჯმენტის მოლოდინით, მოხდება 2022 წლის ბოლოს.

ამას გარდა GRE აქტიურად მუშაობს ახალი საცხოვრებელი პროექტის, m^2 მთაწმინდის პარკთან, სამშენებლო ნებართვის მოპოვებაზე. ამჟამად მიმდინარეობს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროცესი,

რომელიც მოსალოდნელია, რომ 2022 წლის სექტემბერში დასრულდება, ხოლო წლის ბოლომდე ჯგუფი სამშენებლო ნებართვის მიღებასაც ელოდება.

რაც შეეხება სასტუმრო აქტივების მიმართულებას, 2023 წელს ვადა ეწერება ქუთაისისა და მესტიის სამშენებლო ნებართვებს, რომელთა განხორციელების მიზნით მუშაობის დაწყება უახლოეს მომავალში იგეგმება.

ჯგუფი ასევე განიხილავს სხვა ახალ პროექტებს საცხოვრებელი უძრავი ქონების მიმართულებით, თუმცა ამ კუთხით ნებართვების მიღების პროცესი არ დაწყებულა, ვინაიდან მიმდინარეობს მესამე მხარეებთან კომერციული პირობების შეთანხმება.

ინვესტიციები

„საქართველოს უძრავი ქონების“ ინვესტიციები ყოველწლიურად ძირითადად მოდის სასტუმროებზე. 2020 წლის დეკემბრისთვის კომპანიის ჯამურმა ინვესტიციებმა შეადგინა 35,718 ათასი ლარი, ხოლო 2021 წლის დეკემბრისთვის - 6,009, რაც 83%-იანი კლებაა. რაც შეეხება 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობას, ჯამური ინვესტიციები შეადგენს 2,606 ათას ლარს, რომლის დაახლოებით 63% მოდის მელიქიშვილის სასტუმროზე. ამასთან, კომპანია მუდმივად ცდილობს მიშვიდველი პირობებით განკარგოს თავისუფალი სახსრები, რის გამოც 2021 წელს კომპანიამ კომერციული აქტივების რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხების ინვესტირება განახორციელა ერთ-ერთი ბანკის სავალო ფასიანი ქაღალდებში 15 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც შესაბამისად დაიფარა 2021 წლის ბოლოს.

უძრავი ქონება	31-დეკ-2020	31-დეკ-2021	31-ივნ-2022
კაპიტალური დანახარჯები საინვესტიციო უძრავ ქონებაზე	(34,589)	(5,013)	(2,606)
მელიქიშვილი	(10,607)	(1,563)	(1,649)
ქუთაისი	(3,495)	(149)	(89)
ზუგდიდი	(765)	(226)	(221)
კემპინსკი	(4,553)	(651)	(454)
გუდაური ლოჯი	(4,383)	(711)	(3)
სვანეთი მესტია	(309)	-	(96)
თელავი	(2,890)	(757)	-
შოვი	(256)	(37)	-
კახეთი ვაინ ენდ სპა	(3,898)	(133)	(22)
სვანეთი სეტი	(762)	(198)	(65)
ონი	(24)	(15)	-
კომერციული აქტივები	(2,496)	(573)	(7)
რამადა ენქორი ყაზბეგი	(151)	-	-
საინვესტიციო ქონების შექმნა - მცხეთა (2020) / სხვა (2021)	(1,129)	(997)	-
სულ ინვესტიციები	(35,718)	(6,009)	(2,606)

კონკურენტუნარიანი პოზიციონირება ბაზარზე

ემიტენტი ერთ-ერთი უმსხვილესი დეველოპერია საქართველოში. კომპანიის მშენებლობის უდიდეს ნაწილს საცხოვრებელი სახლების პროექტები წარმოადგენს სხვადასხვა კატეგორიაში: დაბალი, საშუალო, პრემიუმი. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი ხასიათდება ასეულობით მოთამაშით, თუმცა არცერთ მათგანს არ აქვს ბაზარზე დომინანტის პოზიცია. შესაბამისად, ემიტენტს ჰყავს კონკურენტები ყველა სეგმენტში, რომელშიც

ოპერირებს. მსხვილ დეველოპერებს, რომლების მასშტაბურ პროექტებს ახორციელებენ, მიეკუთვნებიან: არქი ჯგუფი, აქსისი, ღომუს დეველოპმენტი და სხვები.

ძირითადი მაჩვენებლები '000 ლარი	2020 GRE*	2020 არქი	2020 აქსისი	2020 ღომუს დეველოპმენტი
მოგება-ზარალი				
შემოსავალი	83,281	14,563	8,041	21,292
EBITDA	3,870	1,296	2,285	260
EBITDA მარჟა	4.65%	8.90%	28.41%	1.22%
საბალანსო უწყისი				
სულ აქტივები	273,973	22,410	54,792	83,553
სულ ვალდებულებები	258,957	25,958	50,272	89,116
სულ კაპიტალი	15,016	(3,548)	4,520	(5,563)
სულ სესხები	37,911	10,035	9,722	12,710
კოეფიციენტები				
სესხები/EBITDA	9.80	7.74	4.26	48.88
სესხები/მთლიანი აქტივები	0.14	0.45	0.18	0.15
აქტივების ბრუნვა	-6%	3%	1%	-3%
კაპიტალის ბრუნვა	-266%	-19%	23%	54%

*ცხრილში წარმოდგენილია "GRE"-ის საბინაო მშენებლობის განვითარების სექტორთან დაკავშირებული ფინანსური მონაცემები
წყარო: SARAS, „reportal“

ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა

აღნიშნულ ქვეთავში შეჯამებულია კომპანიის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები, რომლებიც 2021 და 2020 წლებისთვის ეფუძნება ემიტენტის აუდიტირებულ IFRS ფინანსურ ანგარიშგებებს და 2022 და 2021 წლების 6 თვის მდგომარეობით - ნახევარი წლის IFRS ფინანსურ ანგარიშგებას.

2021 წელს კომპანიაში მოხდა რამდენიმე მნიშვნელოვანი ცვლილება, რამაც გავლენა მოახდინა კომპანიის საოპერაციო და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

ამ მოვლენათაგან ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესია სტრატეგიული ცვლილება, რომელიც მოიცავდა „asset-light“ მიდგომაზე გადასვლას, კომერციული და სასტუმრო ბიზნესებიდან გამოსვლის დაწყებას. აღნიშნული ცვლილებები დეტალურად არის აღწერილი ქვეთავში *ძირითადი საქმიანობა*.

აღსანიშნავია, რომ 2021 წლის მონაცემებზე ასევე დიდი გავლენა იქონია შემოსავლების აღრიცხვის მიდგომის ცვლილებამ. კერძოდ, საგრძნობლად გაზრდილი სამშენებლო ხარჯების ფონზე, მენეჯმენტმა შეცვალა მიმდინარე პროექტების ჯამური ბიუჯეტის შეფასება. შედეგად, პროექტის შესრულების მაჩვენებელი შემცირდა (გაწეული დანახარჯები უცვლელი დარჩა, მაგრამ ჯამური ბიუჯეტის მაჩვენებელი გაიზარდა, რამაც შეამცირა მათი ფარდობა), აღნიშნულმა ცვლილებამ გამოიწვია ნაკლები შემოსავლისა და მაღალი თვითღირებულების აღიარება მოგება-ზარალის უწყისში.

2021 წელს ასევე მოხდა ცვლილება კომპანიის მენეჯმენტის გუნდშიც. მიმდინარე მენეჯმენტის გუნდის სრული შემადგენლობა მოცემულია ქვეთავში *მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი*

2021 წლისთვის მომზადებული ემიტენტის აუდიტირებული IFRS წლიური ფინანსური ანგარიშგებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის უპირობო. ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და დამატებითი დეტალები შესაბამისად მითითებულია თანდართულ ანგარიშგებაში.

ფინანსური მდგომარეობა

კონსოლიდირებული საბალანსო უწყისი (000' ლარი)	30-ივნ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	104,775	133,282	289,628	225,498
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	85,510	108,040	107,624	174,587
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	129,180	136,917	110,341	81,496
მომხმარებლებთან გრძელვადიანი კონტრაქტის აქტივები	34,361	26,740	13,882	5,545
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო ინსტიტუტებში	36,956	45,949	30,803	-
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	12,871	14,963	58,904	72,512
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები	403,653	465,891	611,182	559,638
მიმდინარე აქტივები				
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	21,698	23,209	18,834	31,348
წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივები	39,396	26,419	22,204	22,359
სხვა მიმდინარე აქტივები	19,904	22,547	41,525	35,151
მთლიანი მიმდინარე აქტივები	80,998	72,175	82,563	88,858
სულ აქტივები	484,651	538,066	693,745	648,496
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	96,216	6,027	6,027	5,997
დამატებითი შენატანები კაპიტალში	168,227	167,228	161,209	158,939
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	5,200	5,200	6,974	10,533
გაუნაწილებელი მოგება (დაგროვილი ზარალი)	(187,627)	(140,444)	(100,811)	53,652
მთლიანი სააქციო კაპიტალი	82,016	38,011	73,399	229,121
არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები	-	-	374	679
სულ კაპიტალი	82,016	38,011	73,773	229,800
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	70,229	143,958	177,037	75,583
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	-	107,381	185,888
გადავადებული შემოსავალი	136,811	129,435	96,808	15,524
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	18,753	21,399	258	1,406
მთლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები	225,793	294,792	381,484	278,401
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული გრძელვადიანი სესხის მოკლევადიანი წილი	44,763	61,954	61,234	110,674
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	104,170	110,006	106,598	696
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13,945	11,385	30,593	11,020
გადავადებული შემოსავალი	3,901	12,630	21,115	4,726

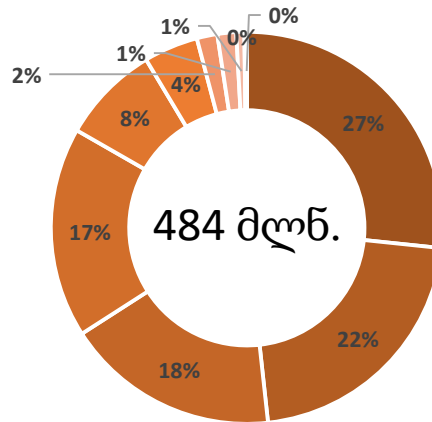
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	10,063	9,288	18,948	13,179
მთლიანი მიმდინარე ვალდებულებები	176,842	205,263	238,488	140,295
სულ ვალდებულებები	402,635	500,055	619,972	418,696
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	484,651	538,066	693,745	648,496

მთლიანი აქტივები

კომპანიის მთლიანი აქტივები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 484,651 ათას ლარს და 2021 წლის 31 დეკემბრიდან შემცირდა 10%-ით (31/12/2021: 538,066 ათას ლარს). ცვლილება 2021 წლის 31 დეკემბრიდან ძირითადად გამოიწვია საინვესტიციო ქონების აქტივების, მშენებარე საინვესტიციო ქონების, მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებისა და საკრედიტო ინსტიტუტებში ვადიანი დეპოზიტების შემცირებამ. მთლიანი აქტივების მიმდინარე და გრძელვადიანი ნაწილები შეადგენენ 17% და 83%-ს 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით (31/12/2021: 13% და 87%).

მთლიანი აქტივები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით

- მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება
- საინვესტიციო ქონება
- მშენებარე საინვესტიციო ქონება
- სხვა გრძელვადიანი აქტივები
- ავანსები და სხვა აქტივები
- ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში
- სხვა მიმდინარე აქტივები
- მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება
- ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში
- სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები
- შეზღუდული წევლის დეპოზიტები



საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებს და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად გასავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

საინვესტიციო ქონება არის ის ქონება, რომელიც არ გამოიყენება ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება. პირველადი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი (საბაზრო) ღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული მოგება ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა. საინვესტიციო ქონება შეფასდა "Colliers International Georgia" - ს მიერ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

კომპანიას სრულად აქვს დაზღვეული მის მფლობელობაში არსებული საინვესტიციო ქონება, მათ შორის სასტუმროები და კომერციული ქონებები. სადაზღვევო დაფარვა გულისხმობს აფეთქებისა თუ ხანძრის შედეგად მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას, ნებისმიერი ტიპის სტიქიური უბედურებით თუ ბუნებრივი კატასტროფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებას, სახმელეთო თუ საჰაერო ტრანსპორტის შეჯახების/ჩამოვარდნის შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებას, მესამე მხარის მიერ განზრახ მიყენებული ზარალის, მათ შორის, ქურდობისა თუ შეღწევის შედეგად.

2020 წელს მთლიანი საინვესტიციო ქონება გაიზარდა 28%-ით - 225,498 ათასიდან 289,628 ათას ლარამდე. ზრდის ძირითადი გამომწვევი მიზეზები იყო - გუდაურის სასტუმროს ექსპლუატაციაში შესვლა, რამაც 38,167 ათასი ლარის რეკლასიფიკაცია გამოიწვია მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში; და 32,702 ათასი ლარის მიწის რეკლასიფიკაცია მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში. ამ უკანასკნელის მიზეზი იყო, მიწაზე სამშენებლო პროექტის შეჩერება.

2021 წლის განმავლობაში საინვესტიციო ქონების ბალანსი შემცირდა 54%-ით, 289,628 ათასი ლარიდან 133,282 ათას ლარამდე. წლის განმავლობაში კომპანიამ წარმატებით გაყიდა ჯამური 134,794 ათასი ლარის ღირებულების კომერციული აქტივები. აღნიშნული გასხვისება შეესაბამებოდა ახლად მიღებულ სტრატეგიას, რაც სასტუმრო და კომერციული აქტივების მართვის ბიზნესიდან გამოსვლას გულისხმობდა. აღსანიშნავია, რომ გასხვისება მოხდა აქტივების სამართლიან ღირებულებასთან 11.3%-იანი პრემიუმით. გარდა ამისა, 25,096 ათასი ლარის ღირებულების ვაკანტური მიწა გადავიდა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში სამშენებლო პროექტის დეველოპმენტის მიზნით.

2022 წლის 30 ივნისისთვის მთლიანი საინვესტიციო ქონება შემცირდა 21%-ით 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით და შეადგინა 104,775 ათასი ლარი. (31/12/2021: 133,282 ათასი ლარი). შემცირების ძირითადი მიზეზი 2022 წლის განმავლობაში უძრავ ქონების გადაფასებისგან აღიარებული 33,793 ათასი ლარის გაუფასურების ზარალი იყო. (გაუფასურების ზარალის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილეთ ქვეთავი 'საოპერაციო შედეგები')

საინვესტიციო ქონების კომპონენტები	30 ივნისი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
შემოსავლიანი აქტივები	3,734	4,340	124,889	134,794
სასტუმრო	61,507	76,983	75,869	47,168
თავისუფალი მიწის ნაკვეთები	39,446	51,343	85,768	39,423
სხვა საინვესტიციო ქონება	88	616	3,102	4,113
მთლიანი საინვესტიციო ქონება:	104,775	133,282	289,628	225,498

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე (დაუმთავრებელი) საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომელიც მშენებლობის პროცესშია და რომელიც ჯერ არ შესულა ექსპლუატაციაში როგორც საინვესტიციო ქონება.

მშენებარე საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება. პირველადი აღიარების შემდეგ მშენებარე საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი (საბაზრო) ღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული მოგება ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა. მშენებარე საინვესტიციო ქონება სრულად შეფასდა "Colliers International Georgia" - ს მიერ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

საინვესტიციო ქონების მსგავსად, კომპანიას სრულად აქვს დაზღვეული მშენებარე საინვესტიციო ქონება. დაზღვეული რისკების ჩამონათვალი იდენტურია, რაც საინვესტიციო ქონების შემთხვევაში.

2020 წელს მშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან საინვესტიციო ქონებაში გადავიდა 39,275 ათასი ლარის ღირებულების მიწის ნაკვეთები. გარდა ამისა, სასტუმროებზე კომპანიამ გაწია 33,388 ათასი ლარის კაპიტალური და სხვა ხარჯები და გადაფასებიდან დაიწერა 83,181 ათასი ლარის ზარალი. ამ ყველაფერმა მთლიანი მშენებარე საინვესტიციო ქონება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 2019 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შეამცირა დაახლოებით 38%-ით.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობისთვის მშენებარე საინვესტიციო ქონების ჯამური ღირებულება ფაქტობრივად უცვლელია, ჯამურად გაიზარდა 0.39%-ით.

ჯგუფის მთლიანი აქტივების თითქმის 18% მოდის მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე, რომელიც 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 2021 წლის 31 დეკემბრიდან შემცირდა დაახლოებით 21%-ით და შეადგენს 85,510 ათას ლარს (31/12/2021: 108,040 ათასი ლარი). შემცირების ძირითადი მიზეზი იყო 17,428 ათასი ლარის გაუფასურების ზარალი რომელიც აღიარებული იყო 2022 წლის პირველ ნახევარში. (გაუფასურების ზარალის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილეთ ქვეთავი 'საოპერაციო შედეგები') მშენებარე საინვესტიციო ქონება შედგება მშენებარე შემოსავლიანი აქტივებისა და მშენებარე სასტუმროებისგან.

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კომპონენტები	30 ივნისი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020	31 დეკემბერი 2019
შემოსავლიანი დაუმთავრებელი მშენებლობა	4,379	1,642	0	88
სასტუმრო	81,131	106,398	107,624	174,499
მთლიანი მშენებარე საინვესტიციო ქონება:	85,510	108,040	107,624	174,587

საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების შეფასება და გადაფასება

კომპანიის საინვესტიციო ქონების შეფასება ხდება ყოველწლიურად გარე შემფასებლის „Colliers International Georgia“-ს მიერ.

გარდა ამისა, ჯგუფის მენეჯმენტი ამოწმებს თავისი საინვესტიციო პორტფელის შეფასებას, აქტივების გასხვების სტრატეგიიდან გამომდინარე, და ძირითადად საბალანსო ღირებულებას ამცირებს Colliers International-ის მიერ დადგენილ სამართლიან ღირებულებებთან შედარებით, რაც ასახავს კომპანიის მენეჯმენტის კონსერვატიულ მიდგომას. ჯამში, 2022 წლის პირველი ნახევრის მდგომარეობით პორტფელის საბალანსო ღირებულება 2019 წელთან შედარებით დაახლოებით 150 მლნ-ით არის შემცირებული, რაც მენეჯმენტის ხედვით ასახავს აქტივების მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას.

შიდა შემოწმება/შეფასებები ეფუძნება რამდენიმე ძირითად მეტრიკას (სხვა ფაქტორებთან ერთად), დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასებას, რომელიც მომზადებულია მენეჯმენტის შეფასებით ყველა აქტივთან მიმართებაში. მენეჯმენტის შეფასება ითვალისწინებს ბაზრის კვლევას, საბაზრო ფასებსა და ბაზარზე არსებულ აქტივობას საინვესტიციო ქონებების გაყიდვის კუთხით.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო და მშენებარე საინვესტიციო ქონებების საბალანსო ღირებულება ამავე პერიოდისთვის კოლიერსის მიერ შეფასებულ სამართლიან ღირებულებასთან შედარებით 7%-ით ნაკლები იყო, ხოლო იგივე მაჩვენებელი 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით უკვე 17%-ს შეადგენდა (საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით/კოლიერსის შეფასებულ სამართლიან ღირებულებასთან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით);

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანიც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა, და არა იჯარით გაცემა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომლებიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე; იგი ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებისთვის გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორების და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნაღები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნაღები ხარჯი და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, რომელიც დისკონტირდება ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის მიმართულებით ჯგუფს, 2022 წლის 31 აგვისტოს მდგომარეობით, აქვს 11 დასრულებული პროექტი (სულ 2,872 ბინა) და ოთხი მიმდინარე პროექტი: m³ საბურთალო, m² ნუცუბიძეზე 2, m² მირცხულავაზე და m² ჭყონდიდელზე.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება დაყოფილია მიმდინარე და გრძელვადიან მარაგებად. მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების პორტფელი შედგება საცხოვრებელი სახლებისგან, რომლებიც დასრულებულია და დაუყოვნებლივ ხელმისაწვდომია გასაყიდად.

მიმდინარე და გრძელვადიანი მარაგების პორტფელი შედგება შემდეგი კომპონენტებისგან:

<i>თანხები '000 ლარში</i>			
პროექტი:	30-ივნ-22	31-დეკ-21	31-დეკ-20
m ³ საბურთალო II ფაზა	10,732	11,316	13,846
m ³ საბურთალო III ფაზა	59,879	59,835	39,480
„სვეტი“	58,569	65,766	57,015
გრძელვადიან მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	129,180	136,917	110,341
პროექტი:	30-ივნ-22	31-დეკ-21	31-დეკ-20
m ³ საბურთალო I ფაზა	1,365	1,179	703
ახალი იპოდრომი	5,515	5,659	7,233
სხვა	638	271	253
მიმდინარე მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	7,518	7,109	15,784
მიმდინარე მარაგები:	136,698	144,026	126,125

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები შედგება მესაკუთრების მიერ დაკავებული შენობებისგან, სამშენებლო მოწყობილობებისგან, საოფისე ავეჯისა და მოწყობილობებისგან, კომპიუტერული აღჭურვილობისგან, სატრანსპორტო საშუალებებისა და საიჯარო ქონების გაუმჯობესებებისგან, რომლებსაც ჯგუფი ყოველდღიურ საქმიანობაში იყენებს.

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობასთან შედარებით გაიზარდა 67%-ით, რაც ძირითადად გამოწვეული იყო 7,237 ათასი ლარის ღირებულების შემოსავლიანი აქტივების, ძირითადად ოფისების, საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში გადატანით და 4,477 ათასი ლარის ღირებულების სამშენებლო აღჭურვილობის შესყიდვით.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობასთან შედარებით შემცირდა 77%-ით, რაც ძირითადად გამოწვეული იყო „BK Construction“-ის (ს/6404537809) გასხვისებასთან დაკავშირებული 13,335 ათასი ლარის ღირებულების შენობებისა და 3,081 ათასი ლარის კომპიუტერების გაყიდვითა და 17,099 ათასი ლარის სამშენებლო აღჭურვილობის გასხვისებით. „BK Construction“-ის ტრანზაქციასთან დაკავშირებით დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი დაკავშირებული მხარის ტრანზაქციები.

2022 წლის 30 ივნისისთვის ძირითადი საშუალებები ფაქტობრივად უცვლელია, შემცირდა დაახლოებით 3%-ით 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით და შეადგენს 8,706 ათასი ლარს. (12/31/2021: 8,960 ათასი ლარი).

კომპანიას სრულად აქვს დაზღვეული m^3 საბურთალოსა და „სვეტის“ პროექტების ყველა სამშენებლო რისკი. ყველა მიმდინარე პროექტის სამშენებლო სამუშაოები დაზღვეულია უშუალოდ მშენებლობის დაწყებიდან დასრულებამდე პერიოდში. ობიექტი დაზღვეული იქნება ყველა რისკისგან, რომლებიც შეიძლება მიაღწეს მას მშენებლობის მსვლელობისას. პოლისი ასევე ითვალისწინებს ანაზღაურების გაცემას იმ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო სამუშაოების მსვლელობისას ზარალი მიაღწა მესამე პირთა ქონებასა თუ ჯანმრთელობას.

ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას 30,803 ათასი ლარის ვადიანი დეპოზიტი (31/12/2019: 0) აქვს საკრედიტო ინსტიტუტში, რაც უკავშირდება შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებს, რომლებიც მომხმარებლის მიერ ბინის საყიდლად იპოთეკური სესხის აღების შემდეგ დეპოზიტზე გროვდება შეზღუდული წვდომით და თავისუფლდება მშენებლობის გარკვეული პროგრესის მიღწევის შემდეგ, 1-4 წლამდე ვადაში.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობასთან შედარებით გაიზარდა 63%-ით და შეადგინა 50,330 ათასი ლარი ხოლო 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, აქტივის ღირებულებამ შეადგინა 41,207 ათასი ლარი (აქედან, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიმდინარე ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში წარმოადგენდა 4,381 ათასი ლარს, ხოლო 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით - 4,251 ათას ლარს). ზემოთ წარმოდგენილ ანგარიშგებაში, მოკლევადიანი ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში დაჯგუფებულია სხვა მიმდინარე აქტივების მუხლში.

სხვა მიმდინარე და გრძელვადიანი აქტივები

სხვა მიმდინარე და გრძელვადიანი აქტივები წლების მიხედვით იკონსოლიდირებდა სხვადასხვა მუხლებს, რომლებიც უახლესი 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ნაკლებად არსებითია საბალანსო უწყისის სხვა მუხლებთან შედარებით.

სხვა მიმდინარე და გრძელვადიანი აქტივების ჩაშლა წლების მიხედვით:

თანხები '000 ლარში	30-ივნ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	12,871	14,963	58,904	72,512

ძირითადი საშუალებები	8,706	8,960	39,564	23,733
ავანსები და სხვა აქტივები	2,382	2,426	5,038	33,928
აქტივის გამოყენების უფლება	1,783	3,577	633	2,855
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	-	-	2,057	1,516
შეკავშირებული საწარმოებში ინვესტირება	-	-	11,612	10,480
სხვა მიმდინარე აქტივები	19,904	22,547	41,525	35,151
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	7,518	7,109	15,784	14,312
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	4,251	4,381	-	-
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	3,209	3,506	3,714	3,171
კლიენტებთან გაფორმებულ მოკლევადიან ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	2,475	3,648	6,485	3,584
აქტივის გამოყენების უფლება	1,011	-	-	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	801	2,189	11,254	10,448
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	469	201	2,030	2,234
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	170	1,513	2,258	1,402

წინასწარ გადახდები და სხვა აქტივები

შინაარსობრივად, წინასწარ გადახდები და სხვა აქტივები წარმოადგენს ავანსის ტიპის აქტივებს. აქედან, გრძელვადიანი ავანსები ზემოთ წარმოდგენილ ანგარიშგებაში დაჯგუფებულია სხვა გრძელვადიანი აქტივების მუხლში. აღნიშნული აქტივებისთვის, არსებით მოვლენებს წარმოადგენდა შემდეგი:

- 2022 წლის 30 ივნისისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მნიშვნელოვნად გაზრდილია მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები ;
- 2021 წელს არამატერიალური აქტივების შემცირება ძირითადად მიეწერება შპს „ბკ ქონსტრაქშენის“ გასხვისებას (დეტალებისთვის იხ. ქვეთავი „დაკავშირებული მხარის გარიგებები“);
- 2019 წელს არამატერიალური აქტივების მაღალი მაჩვენებელი ძირითადად, განპირობებულია 2019 წელს გადახდილი 3,177 ლარის ოდენობის კომპენსაციით, რომელიც უკავშირდება კონკურენციის გაწვევისგან თავის შეკავების ვალდებულებას;

ავანსები და სხვა აქტივების ჩამლა წლების მიხედვით:

თანხები '000 ლარში	30-ივნ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
ავანსები და სხვა აქტივები	41,778	28,845	27,242	54,500
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	2,382	2,426	5,038	32,141
არამატერიალური აქტივები, წმინდა	2,382	2,426	4,572	3,875
საინვესტიციო ქონებაზე გადახდილი ავანსები	-	-	466	28,266
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	39,396	26,419	22,204	22,359
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადახდილი ავანსები	31,521	20,285	9,456	13,689
წინასწარ გადახდილი დღგ	5,102	2,408	3,448	6,465
სხვა პროდუქტებსა და მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	2,773	3,355	-	398
სხვა მიმდინარე აქტივები	-	371	-	-
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული გადახდები	-	-	9,300	1,807

მთლიანი კაპიტალი

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „საქართველოს უძრავი ქონების“ მთლიანი კაპიტალი შემცირდა დაახლოებით 68%-ით, რაც ძირითადად განპირობებული იყო 100,811 ათასი ლარის დაგროვილი ზარალით და ჯამურად შეადგინა 73,773 ათასი ლარი.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მთლიანი კაპიტალი შემცირდა დაახლოებით 48%-ით, რაც ასევე გამოწვეული იყო კომპანიის 140,444 ათასი ლარის დაგროვილი ზარალით.

რაც შეეხება 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობას, დაგროვილი ზარალი შეადგენს 187,627 ათას ლარს, თუმცა საწესდებო კაპიტალის 90,189 ათასი ლარით (1,496%-ით) ზრდამ გამოიწვია ჯამური კაპიტალის 116%-ით ზრდა და შეადგინა 82,016 ათასი ლარი. საწესდებო კაპიტალის ზრდა ძირითადად დაკავშირებულია მშობელი კომპანიის, საქართველოს კაპიტალის მხრიდან სუბორდინირებული ვალდებულებების კაპიტალში კონვერტაციასთან, რაც მშობელი კომპანიის გაცხადებულ სასესხო ვალდებულებების შემცირების სტრატეგიას შეესაბამება.

	30-ივნ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
საწესდებო კაპიტალი	96,216	6,027	6,027	5,997
დამატებითი შენატანები კაპიტალში	168,227	167,228	161,209	158,939
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	5,200	5,200	6,974	10,533
გაუნაწილებელი მოგება (დაგროვილი ზარალი)	(187,627)	(140,444)	(100,811)	53,652
მთლიანი სააქციო კაპიტალი	82,016	38,011	73,399	229,121
არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები	-	-	374	679
სულ კაპიტალი	82,016	38,011	73,773	229,800

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, სააქციო კაპიტალი შეიცავდა 475,428,873 ჩვეულებრივ აქციას (31/12/2021: 417,994,663; 31/12/2020: 417,994,663) და 184,625,468 „ა“ კლასის პრივილეგირებულ აქციას ((31/12/2021: 184,625,468; 31/12/2020: 184,625,468) და 20,000,000 „ბ“ კლასის აქციებს (31/12/2021: 20,000,000; 31/12/2020: 20,000,000). 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ყველა ჩვეულებრივი აქცია და პრივილეგირებული აქციები სრულად იყო განთავსებული. თითოეული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0.01 ლარი.

პრივილეგირებული და „ბ“ კლასის აქციის მფლობელებს არ გააჩნიათ ხმის უფლება.

- „ა“ კლასის პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს აქვთ უპირატესი უფლება ლიკვიდაციიდან მიღებული შემოსავლის ნაწილზე, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებთან შედარებით, მაგრამ არ აქვთ ხმის მიცემის უფლება აქციონერთა კრებაზე.
- „ბ“ კლასის აქციები მათ მფლობელებს ანიჭებს უფლებას დივიდენდებზე და მის ლიკვიდაციიდან მიღებულ შემოსავალზე, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელთა მსგავსად. „ბ“ კლასის აქციების გაყიდვა შეიძლება მხოლოდ ჯგუფის არსებულ აქციონერებზე. „ბ“ კლასის აქციების ემისია გამიზნულია „საზოგადოების“ მენეჯმენტის ან/და თანამშრომლების კომპენსაციის მიზნით, მათთან გაფორმებული შრომითი ხელშეკრულებების ან/და სამეთვალყურეო საბჭოს შესაბამისი გადაწყვეტილებების საფუძველზე. „ბ“ კლასის აქციას არ გააჩნია ხმის უფლება აქციონერთა საერთო კრებაზე;

	ჩვეულებრივი აქციები	"A ტიპის" პრივილეგირებული აქციები	"B ტიპის აქციები"
31 დეკემბერი, 2020 წ.	417,994,663	184,625,468	20,000,000
31 დეკემბერი, 2021 წ.	417,994,663	184,625,468	20,000,000
აქციების ემისია	57,434,210	-	-
30 ივნისი, 2022 წ.	475,428,873	184,625,468	20,000,000
„ა“ კლასის 1 აქცია მფლობელს ანიჭებს ერთი ხმის უფლებას			

კომპანიას 2021 და 2020 წლებში დივიდენდები არ გამოუცხადებია და გადაუხდია.

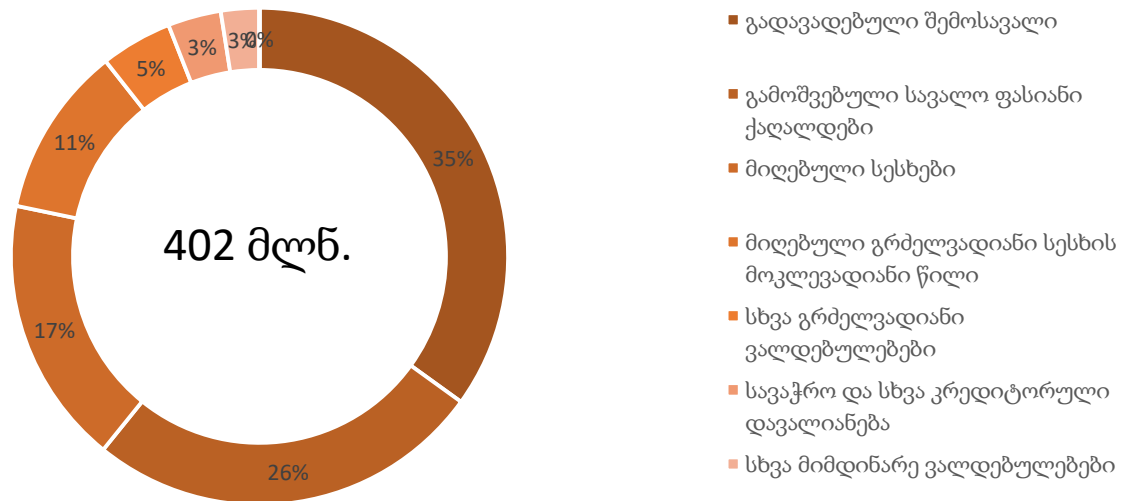
მთლიანი ვალდებულებები

კომპანიის მთლიანი ვალდებულებები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 402,635 ათას ლარს (31/12/2021: 500,055 ათას ლარს). მთლიანი ვალდებულებების მიმდინარე და გრძელვადიანი ნაწილები შეადგენს 44% და 56%-ს 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით (31/12/2021: 41% და 59%). მთლიანი ვალდებულებების 54% მოდის მიღებულ სესხებსა და გამოშვებული ობლიგაციებიდან მოზიდულ სახსრებზე.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, მიღებული გრძელვადიანი სესხები 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შემცირებულია 51%-ით, 143,958 ათასი ლარიდან 70,229 ათას ლარამდე. კლების ძირითადი გამომწვევი ფაქტორი, სწორედ ზემოაღნიშნული სუბორდინირებული სესხის კონვერტაცია იყო კაპიტალში კომპანიის აქციონერის მხრიდან. გარდა ამისა, გავლენა მოახდინა ლარის 5% და 12%-იანმა გამყარებამ აშშ დოლარსა და ევროსთან მიმართებაში, შესაბამისად. შედეგად, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული სესხების ბალანსები შემცირდა.

მთლიანი ვალდებულებები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გამოიყურება შემდეგნაირად:

მთლიანი ვალდებულებები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით



მიღებული სესხები და გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

მიღებული სესხები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით:

	ვალუტა	კადა	30-ივნ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-20	31-დეკ-19
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	ივნ–2021 ივნ–2033	79,888	97,297	127,794	107,747
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	იან–2022 ნოემ–2032	35,104	21,326	16,002	-
მშობელი კომპანიისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	იან–2023 ნოე–2032	-	87,289	94,475	78,510
ნასესხები სახსრები, სულ			114,992	205,912	238,271	186,257
მოკლევადიანი ნაწილი			44,763	61,782	61,234	110,674

გრძელვადიანი ნაწილი

70,229

144,130

177,037

75,583

2020 წლის განმავლობაში კომპანიის მიერ ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები გაიზარდა 33%-ით, რაც ძირითადად m^3 საბურთალოს პროექტის დაფინანსებას შეეხებოდა. 2021 წლის 31 დეკემბერს მიღებული სესხები წინა წელთან შედარებით 14%-ით იყო შემცირებული, რაც ძირითადად მოზიდული სესხების გასტუმრებით იყო გამოწვეული.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით ნასესხები სახსრები 44%-ით იყო შემცირებული, რაც ძირითადად მშობელი კომპანიისგან ნასესხები სახსრების კაპიტალში კონვერტაციით იყო გამოწვეული.

სავალო ფასიანი ქაღალდები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით:

	30-ივნ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-20	31-დეკ-19
აშშ დოლარში დენომინირებული 2022 წლის ობლიგაციები	104,170	110,006	115,984	101,065
აშშ დოლარში დენომინირებული 2021 წლის ობლიგაციები	-	-	97,995	85,519
სულ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	104,170	110,006	213,979	186,584
მოკლევადიანი ნაწილი	104,170	110,006	106,598	696
გრძელვადიანი ნაწილი	-	-	107,381	185,888

2019-20 წლებში სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვება და ჩაფარვა არ მომხდარა. 2021 წელს, კომერციული ქონების გასხვისების შემდგომ კომპანიამ გაისტუმრა კომერციული ქონების აშშ \$ 30 მ. ობლიგაციები, რომელიც 2018 წლის დეკემბერს იყო გამოშვებული (ISIN: 405263101). 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, გამოშვებული ფასიანი ქაღალდების ნაწილში მატერიალური ცვლილებები არ ყოფილა.

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

„საქართველოს უძრავმა ქონებამ“ 2012-2021 წლებში ჯამრად მოიზიდა \$180 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების დაფინანსება ობლიგაციებისა და IFI სესხების სახით.

კომპანიას ასევე დიდი ხნის ურთიერთობა აქვს საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტებთან და ის იყო პირველი, რომელმაც მოიზიდა IFI-ის დაფინანსება საცხოვრებლის განვითარებისთვის საქართველოში. „საქართველოს უძრავი ქონება“ იყო ADB-ის პირველი პარტნიორი კერძო სექტორის საბინაო განვითარების პროექტისთვის კავკასიისა და ცენტრალური აზიის რეგიონებში და მოიზიდა \$10 მილიონი აშშ დოლარი ხელმისაწვდომი საბინაო პროექტებისთვის.

„საქართველოს უძრავმა ქონებამ“ სესხების სახით მოიზიდა:

- 2012 წელს FMO-სგან \$10 მილიონი აშშ დოლარი საცხოვრებელი პროექტის განვითარებისთვის 2017 წელს დაფარვის პირობით.
- 2014 წლის თებერვალში IFC-სგან \$5 მილიონი აშშ დოლარი საცხოვრებელი პროექტისთვის 2016 წელს დაფარვის პირობით.
- 2016 წლის თებერვალში IFC-სა და GGF-სგან \$23 მილიონი აშშ დოლარის სესხი საცხოვრებელი პროექტების განვითარებისთვის 2019 წელს დაფარვის პირობით.

- 2017 წლის ოქტომბერში IFC-სგან \$7 მილიონი აშშ დოლარის სესხი სტუმართმოყვარეობის პროექტის განვითარებისათვის 2026 წელს დაფარვის პირობით.

ყველა მათგანი კომპანიამ წინსწრებით დაფარა.

„საქართველოს უძრავ ქონებას“ აქტიური აქვს 2021 წლის ოქტომბერში ADB-სგან მოზიდული \$10 მილიონი აშშ დოლარის სესხი ხელმისაწვდომი საცხოვრებლის ორი პროექტისთვის („სვეტი“) ენერგოეფექტურობის კომპონენტით.

რაც შეეხება ობლიგაციებს, „საქართველოს უძრავი ქონების“ ჯგუფმა 2014-2019 წლებში მოიზიდა \$125 მილიონი და 6 საჯარო აშშ დოლარში დენომინირებული კორპორატიული ობლიგაცია, რომელთაგან ბაზარზე ყველაზე დიდი 2019 წელს მოზიდული \$35 მილიონი აშშ დოლარია. ყველა მათგანი სრულად და წარმატებით განთავსდა მინიმალურ ღროსა და კუპონის მოსალოდნელ დიაპაზონში.

კომპანიამ გამოუშვა:

- 2014 წლის 4 აპრილს \$5 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია (ISIN GE2700503214);
- 2013 წლის 6 ივნისს \$10 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია (ISIN GE2700503222);
- 2015 წლის 30 მარტს \$20 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია (ISIN GE2700603295);
- 2016 წლის 10 ოქტომბერს \$25 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია (ISIN GE2700603436);
- 2018 წლის 30 დეკემბერს \$30 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია (ISIN GE2700603733);
- 2019 წლის 7 ოქტომბერს \$35 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაცია (ISIN GE2700603865);

კაპიტალიზაციისა და დავალიანების სტრუქტურა შესაბამისი პერიოდების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

('000 ლარი)	30-ივნ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.
ვალდებულებები:				
მიღებული სესხები	114,992	205,912	238,271	186,257
გამომშვებელი სავალო ფასიანი ქაღალდები	104,170	110,006	213,979	186,584
სულ პროცენტის ვალდებულებები	219,162	315,918	452,250	372,841
კაპიტალი:				
საწესდებო კაპიტალი	96,216	6,027	6,027	5,997
დამატებითი შეტანილი კაპიტალი	168,227	167,228	161,209	158,939
გაუნაწილებელი მოგება/(აკუმულირებული ზარალი)	-187,627	-140,444	-100,811	53,652
გადაფასების და სხვა რეზერვი	5,200	5,200	6,974	10,533
მთლიანი კაპიტალი	82,016	38,011	73,399	229,121
მთლიანი კაპიტალიზაცია	301,178	353,929	525,649	601,962

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის პროცენტის ვალდებულებები 21%-ით გაიზარდა, რაც ძირითადად m^3 საბურთალოს დაფინანსების მიზნით მოზიდული სესხებით არის გამოწვეული.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით პროცენტური ვალდებულებები 315,918 ათას ლარამდე შემცირდა, რაც ძირითადად კომერციული აქტივების გაყიდვის შემდგომ 2018 წელს გამოშვებული (ISIN: 405263101) აშშ 30 მ. ობლიგაციების ჩაფარვით იყო გამოწვეული.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით პროცენტური ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 31%-ით შემცირდა, რაც აქციონერის მიერ სუბორდინირებული ვალდებულებების კაპიტალში კონვერტაციით იყო გამოწვეული. შემცირებაზე ასევე გავლენა მოახდინა ლარის 5% და 12%-ანმა გამყარებამ აშშ დოლარსა და ევროსთან მიმართებაში, შესაბამისად.

2019 წლის 31 დეკემბრიდან 2021 წლის იმავე პერიოდამდე კომპანიის მთლიანი კაპიტალი 83%-ით შემცირდა, რაც 2020 და 2021 წლების წმინდა ზარალის (154,463 და 39,633 ათასი ლარი, შესაბამისად) ხარჯზე შემცირებული გაუნაწილებელი მოგებით იყო გამოწვეული.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით 116%-ით გაზრდილი კაპიტალი 2021 წლის 31 დეკემბერთან მიმართებით კომპანიის აქციონერის სასესხო ვალდებულებების შემცირების სტრატეგიის შესაბამისად სუბორდინირებული სესხების კაპიტალში კონვერტაციით არის გამოწვეული, რამაც საწესდებო კაპიტალი 6,027 ათასი ლარიდან 96,216 ათას ლარამდე გაზარდა.

2020 და 2021 წლების 31 დეკემბრის და 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით კომპანიის სასესხო ვალდებულებები ათას ლარში შემდეგნაირად გამოიყურება:

31-დეკ-20

გამსესხებელი	ვალუტა	დარჩენილი ვადა	ძირითადი თანხა *	დარიცხული პროცენტი *	ნომინალური პროცენტი	უზრუნველყოფა
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	აშშ დ	0-3 წელი	212,979	1,623	7.50%	არა
სს „საქართველოს ბანკის“ და „იმ ბანკის“ სესხი	ევრო	3+ წელი	29,425	882	5.75%	რამადა ენქორ ყაზბეგი
სს „ლიბერთი ბანკის“ სესხი	აშშ დ	3+ წელი	10,023	-	9.00%	რამადა მელიქიშვილი
სს „ლიბერთი ბანკის“ სესხი	ევრო	3+ წელი	14,082	-	9.00%	რამადა მელიქიშვილი
სს „ქართუ ბანკის“ სესხი	ევრო	0-3 წელი	-	-	0.00%	რამადა მელიქიშვილი
სს „ქართუ ბანკის“ სესხი	აშშ დ	0-3 წელი	-	-	0.00%	რამადა მელიქიშვილი
სს „ქართუ ბანკის“ სესხი	აშშ დ	3+ წელი	-	-	0.00%	არა
სს „ლიბერთი ბანკის“ სესხი	აშშ დ	0-3 წელი	-	-	0.00%	არა
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	0-3 წელი	51,009	115	5.99%	კემპინსკი და ქუთაისი
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	3+ წელი	32,235	56	5.75%	სასტუმრო გუდაური
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	აშშ დ	0-3 წელი	6,553	c	8.50%	სასტუმრო მიწის ნაკვეთი „ემ კუბის“ პროექტში
სს საქართველოს კაპიტალი	აშშ დ	3+ წელი	88,468	6,023	9.00%	არა
სულ პროცენტური ვალდებულებები:			444,775	8,718		

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აშშ 60 მლნ. სასტუმრო აქტივები იყო დაგირავებული ვალდებულებებში.

გამსესხებელი	ვალუტა	დარჩენილი ვადა	ძირითადი თანხა *	31-დეკ-21		უზრუნველყოფა
				დარიცხული პროცენტი *	ნომინალური პროცენტი	
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	აშშ დ	0-3 წელი	108,416	1,285	7.50%	არა
სს „საქართველოს ბანკის“ და „იმ ბანკის“ სესხი	ევრო	3+ წელი	23,534	402	8.50%	რამადა ენქორ ყაზბეგი
სს „ლიბერთი ბანკის“ სესხი	აშშ დ	3+ წელი	8,661	155	9.00%	რამადა მელიქიშვილი
სს „ლიბერთი ბანკის“ სესხი	ევრო	3+ წელი	10,552	3	9.00%	რამადა მელიქიშვილი
სს „ქართუ ბანკის“ სესხი	ევრო	0-3 წელი	1,785	-	3.80%	რამადა მელიქიშვილი
სს „ქართუ ბანკის“ სესხი	აშშ დ	0-3 წელი	2,082	-	4.47%	რამადა მელიქიშვილი
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	0-3 წელი	32,097	41	6.84%	კემპინსკი და ქუთაისი
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	3+ წელი	28,071	-	6.50%	სასტუმრო გულაური
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	აშშ დ	0-3 წელი	10,968	55	8.50%	სასტუმრო მიწის ნაკვეთი „ემ კუბის“ პროექტში
სს საქართველოს კაპიტალი	აშშ დ	3+ წელი	81,777	9,537	10.00%	არა
სულ პროცენტიანი ვალდებულებები:			307,942	11,478		

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაგირავებული იყო აშშ 53 მლნ. სასტუმრო აქტივები.

გამსესხებელი	ვალუტა	დარჩენილი ვადა	ძირითადი თანხა *	30-ივნ-22		უზრუნველყოფა
				დარიცხული პროცენტი *	ნომინალური პროცენტი	
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	აშშ დ	0-3 წელი	102,512	1,071	7.50%	არა
აზიის განვითარების ბანკის სესხი	აშშ დ	0-3 წელი	15,377	136	5%+ 3m Libor	შპს ოპტიმას აქციების 100%; 100% ოპტიმას მომავალი შემოსავლები;
სს „საქართველოს ბანკის“ და „იმ ბანკის“ სესხი	ევრო	3+ წელი	19,353	388	8.50%	რამადა ენქორ ყაზბეგი
სს „ლიბერთი ბანკის“ სესხი	აშშ დ	3+ წელი	8,190	196	9.00%	რამადა მელიქიშვილი
სს „ლიბერთი ბანკის“ სესხი	ევრო	3+ წელი	9,281	2	9.00%	რამადა მელიქიშვილი
სს „ქართუ ბანკის“ სესხი	ევრო	0-3 წელი	1,570	-	3.80%	რამადა მელიქიშვილი
სს „ქართუ ბანკის“ სესხი	აშშ დ	0-3 წელი	1,968	1	4.47%	რამადა მელიქიშვილი

სს „ქართუ ბანკის“ სესხი	აშშ დ	3+ წელი	1,118	-	9.00%	რამადა მელიქიშვილი მ3 საბურთალოს პროექტის IV ფაზის შემოსავლების 100%
სს „ლიბერთი ბანკის“ სესხი	აშშ დ	0-3 წელი	8,787	2	9.50%	კემპინსკის და ქუთაისის სასტუმროები გუდაური ლოჯი
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	0-3 წელი	25,014	22	6.88%	
სს „თიბისი ბანკის“, სესხი	ევრო	3+ წელი	23,153	-	6.50%	
სულ პროცენტები ვალდებულებები:			216,322	1,818		

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით დაგირავებულია აშშ\$ 50 მლნ. სასტუმრო აქტივები.

კომპანიის სესხები ვალუტებისა და სესხის გადახდის ტიპის მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ⁴:

31-დეკ-20

ვალუტა/გადახდის ტიპი	ნაწილობრივ ამორტიზებული (ათასი ლარი)	ამორტიზებული (ათასი ლარი)	სულ (ათასი ლარი)
ევრო	19,153	108,650	127,803
აშშ დოლარი	214,602	111,088	325,689
სულ	233,755	219,738	453,493

31-დეკ-21

ვალუტა/გადახდის ტიპი	ნაწილობრივ ამორტიზებული (ათასი ლარი)	ამორტიზებული (ათასი ლარი)	სულ (ათასი ლარი)
ევრო	18,429	78,054	96,483
აშშ დოლარი	111,783	111,154	222,936
სულ	130,212	189,208	319,420

30-ივნ-22

ვალუტა/გადახდის ტიპი	ნაწილობრივ ამორტიზებული (ათასი ლარი)	ამორტიზებული (ათასი ლარი)	სულ (ათასი ლარი)
ევრო	16,210	62,574	78,784
აშშ დოლარი	105,551	33,806	139,357
სულ	121,762	96,379	218,140

⁴ წარმოდგენილია საკონტრაქტო (ნომინალური) ბალანსები განსხვავებით საბალანსო ღირებულებებისა, რომლებიც კაპიტალიზაცია და დავალიანების ცხრილში წარმოდგენილია ამორტიზირებული ღირებულებებით

ნაწილობრივ ამორტიზირებული: იგულისხმება ძირითადი და საპროცენტო ხარჯის ისეთი პერიოდული გადახდები, რომლის შემთხვევაშიც ვადიანობის დადგომისას ძირითადი და ძირითადი ნაწილი იფარება.
 ამორტიზირებული: იგულისხმება ძირითადი და საპროცენტო ხარჯის ყოველთვიური ანუიტეტის პრინციპით გადახდა.

კომპანიის სესხები ვალუტებისა და სესხის გადახდის პერიოდების (წლების) მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

31-დეკ-20

ვალუტა / ვადიანობა	0-1	1-3	3+
ევრო	0	51,124	76,680
აშშ დოლარი	104,871	116,304	104,515
სულ	104,871	167,428	181,194

31-დეკ-21

ვალუტა / ვადიანობა	0-1	1-3	3+
ევრო	18,429	15,494	62,561
აშშ დოლარი	122,806	0	100,130
სულ	141,235	15,494	162,691

30-ივნ-22

ვალუტა / ვადიანობა	0-1	1-3	3+
ევრო	16,210	10,396	52,177
აშშ დოლარი	105,551	24,302	9,504
Total	121,762	34,698	61,681

საშუალო შეწონილი საპროცენტო განაკვეთი ფინანსურ ვალდებულებებზე სხვადასხვა ვალუტების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

	30-06-22	31-12-21	31-12-20
აშშ დოლარი	7.46%	8.58%	8.00%
ევრო	7.33%	7.33%	6.28%

ფინანსური კოვენანტები

ემიტენტს აქვს კოვენანტები ADB-ის \$US10mln სესხზე, როგორც უშუალოდ მსესხებელ კომპანიაზე (შპს ოპტიმა), ასევე გარანტორებზე (სს საქართველოს უძრავი ქონება, შპს მ2 ჯგუფი). როგორც ცხრილიდან ჩანს, 2022 წლის ივნისის მდგომარეობით სამივე კომპანიაზე მოცემულ კოვენანტებს დაკმაყოფილებულია.

რაც შეეხება 2021 წლის 31 დეკემბრის კოვენანტებს, გარანტორებზე (GRE, შპს მ2 ჯგუფი) დარღვეული იყო ორი კოვენანტი. დარღვევის მიზეზი იყო შემდეგი - კოვენანტის ფორმულაში ვალდებულებებიდან გამორიცხული იყო სუბორდინირებული სესხები, თუმცა ის არ იყო გამორიცხული აქტივების, ვალდებულებებისა და

არამატერიალური აქტივების სხვაობის დათვლიდან (ე.წ. Tangible Net Worth). კომპანიამ შესაბამისად მოითხოვა და მიღო Vaiwer კოვენანტის დარღვევაზე.

კომპანია	მსესხებელი	კოვენანტის ტიპი	ლიმიტი	6/30/2022	აკმაყოფილებს (კი/არა)
სს საქართველოს უძრავი ქონება	აზიის განვითარების ბანკის სესხი	ვალდებულებები შეფარდებული აქტივებს გამოკლებული ვალდებულებები და არამატერიალური აქტივები - არ უნდა აღემატებოდეს 8x-ს	< 8	5.44	კი
სს საქართველოს უძრავი ქონება	აზიის განვითარების ბანკის სესხი	აქტივებს გამოკლებული ვალდებულებები და არამატერიალური აქტივები არ უნდა იყოს აშშ\$ 20,000,000-ზე ნაკლები	> 20,000,000	25,272,969	კი
სს საქართველოს უძრავი ქონება	აზიის განვითარების ბანკის სესხი	სესხების ფარდობა ჯამური აქტივებისა და არამატერიალური აქტივების სხვაობასთან არ უნდა იყოს 65%-ზე მეტი	< 65%	49.6%	კი
შპს მ2 ჯგუფი	აზიის განვითარების ბანკის სესხი	ვალდებულებები შეფარდებული აქტივებს გამოკლებული ვალდებულებები და არამატერიალური აქტივები - არ უნდა აღემატებოდეს 9x-ს	< 9	4.25	კი
შპს მ2 ჯგუფი	აზიის განვითარების ბანკის სესხი	აქტივებს გამოკლებული ვალდებულებები და არამატერიალური აქტივები არ უნდა იყოს აშშ\$ 7,000,000-ზე ნაკლები	> 7,000,000	16,190,720	კი
შპს მ2 ჯგუფი	აზიის განვითარების ბანკის სესხი	სესხების ფარდობა ჯამური აქტივებისა და არამატერიალური აქტივების სხვაობასთან არ უნდა იყოს 40%-ზე მეტი	< 40%	14.7%	კი
შპს ოპტიმა	აზიის განვითარების ბანკის სესხი	12 თვის EBITDA-ს ფარდობა 12 თვის სესხებზე გადასახდელ პროცენტთან	> 1.5 (2021-ში) > 4 (2022-დან)	8.30	კი
შპს ოპტიმა	აზიის განვითარების ბანკის სესხი	კვარტლური სესხის მომსახურებისთვის ხელმისაწვდომი ფულადი ნაკადის ფარდობა კვარტლურ სესხის მომსახურების ფულად ნაკადთან	> 1.5	6.00	კი
შპს ოპტიმა	აზიის განვითარების ბანკის სესხი	მიმდინარე კოეფიციენტი	> 1.1	1.54	კი

კომპანიას ასევე აქვს კოვენანტები სასტუმრო ბიზნესის სესხებზე. სასტუმროების სესხებზე ძირითადი ფინანსური კოვენანტი არის DSCR, რომელიც ყველა სასტუმროზე ირღვევა შექმნილი სიტუაციიდან გამომდინარე (პანდემია, რუსეთ-უკრაინის ომი). სასტუმროებს შეფერხებები აქვთ ოპერაციებში და ვერ აგენერირებენ შემოსავალს, რომ მოემსახურონ debt service-ს. კომპანია იღებს ცნობას ბანკებისგან იმის თაობაზე რომ კოვენანტების დარღვევის გამო ბანკები არ მოითხოვენ სესხების დაფარვას. ასევე, რაც შეეხება ვადას, სასტუმროების ყველა სესხი რესტრუქტურირებულია. რესტრუქტურირაცია ასევე მოიაზრებს კომპანიისგან გათავისუფლებას კოვენანტების შესრულების აუცილებლობისგან.

კომპანია	მსესხებელი	კოვენანტი	31-დეკ-2021	30-ივნ-2022	ლიმიტი	აკმაყოფილებს კოვენანტებს რესტრუქტურირაციამდე
შპს მ2	BOG, IsBank	Debt Service Coverage Ratio	NMF	NMF	> 1.1	არა
შპს მ2 მელიქიშვილზე	ლიბერთი ბანკი	Debt Service Coverage Ratio	NMF	NMF	> 1.2	არა
შპს გუდაროვი	TBC ბანკი	Debt Service Coverage Ratio	NMF	NMF	> 1.3	არა

კომპანია	მსესხებელი	კოვენანტისტიპი	ლიმიტი	31/12/2021 სუბ. სესხის გამოკლებით	აკმაყოფილებს (კი/არა)	31/12/2021 სუბ. სესხის ჩათვლით	აკმაყოფილებს (კი/არა)
სს საქართველოს უძრავი ქონება სს	ADB სესხი	ვალდებულებები მეფარდებული აქტივებს გამოკლებული ვალდებულებები და არამატერიალური აქტივები - არ უნდა აღარბედდეს 8x-ს	<8	3.0	კი	10.4	არა
სს საქართველოს უძრავი ქონება სს	ADB სესხი	აქტივებს გამოკლებული ვალდებულებები და არამატერიალური აქტივები არ უნდა იყოს აშშ\$ 20,000,000-ზე ნაკლები	>20,000,000	43,764,850	კი	15,586,260	არა
სს საქართველოს უძრავი ქონება სს	ADB სესხი	სესხების ფარდობა ჯამური აქტივებისა და არამატერიალური აქტივების სხვაობასთან არ უნდა იყოს 65%-ზე მეტი	<65%	46.9%	კი	63.2%	კი
შპს მ2 ჯგუფი	ADB სესხი	ვალდებულებები მეფარდებული აქტივებს გამოკლებული ვალდებულებები და არამატერიალური აქტივები - არ უნდა აღარბედდეს 9x-ს	<9	5.60	კი	(11)	არა
შპს მ2 ჯგუფი	ADB სესხი	აქტივებს გამოკლებული ვალდებულებები და არამატერიალური აქტივები არ უნდა იყოს აშშ\$ 7,000,000-ზე ნაკლები	>7,000,000	11,366,758	კი	(7,587,810)	არა
შპს მ2 ჯგუფი	ADB სესხი	სესხების ფარდობა ჯამური აქტივებისა და არამატერიალური აქტივების სხვაობასთან არ უნდა იყოს 40%-ზე მეტი	<40%	15.0%	კი	36.9%	კი
შპს ოპტიმა	ADB სესხი	12 თვის EBITDA-ს ფარდობა 12 თვის სესხებზე გადასახდელ პროცენტთან	> 1.5 (2021-ში) > 4 (2022-დან)	21.10	კი	NA	NA
შპს ოპტიმა	ADB სესხი	კვარტლური სესხის მომსახურებისთვის ხელმისაწვდომი ფულადი ნაკადის ფარდობა კვარტლურ სესხის მომსახურების ფულად ნაკადთან	>1.5	8.48	კი	NA	NA
შპს ოპტიმა	ADB სესხი	მიმდინარე კოეფიციენტი	>1.1	2.63	კი	NA	NA

საოპერაციო შედეგები

კომპანია შემოსავალს აგენერირებს შემდეგი წყაროებიდან - მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან, ქონების იჯარისა და მართვიდან. 2020 წელს კომპანიას დამატებით ჰქონდა შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან, ხოლო 2019 წელს - სამშენებლო მომსახურებიდან. 2017 წლიდან კომპანია სამშენებლო მომსახურებიდან შემოსავალს იღებდა „ბკ ქონსტრაქშენის“ მეშვეობით, რომელიც 2021 წელს გაყიდა.

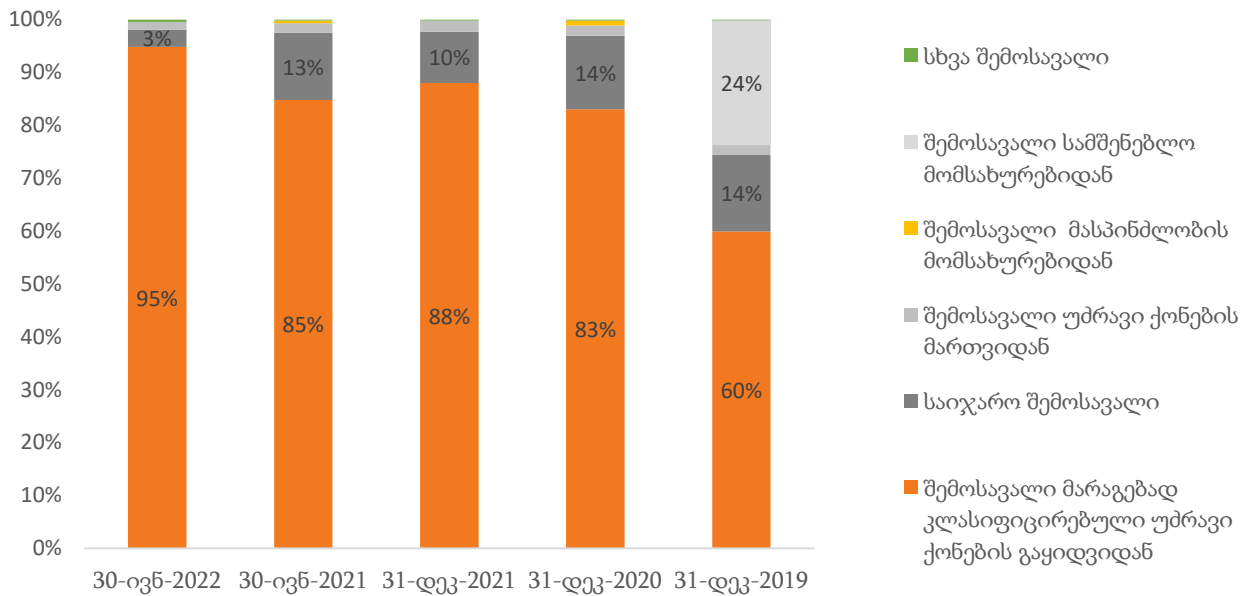
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (შემოკლებული) (000' ლარი)	30-ივნ-2022	30-ივნ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	69,305	44,543	80,511	82,765	55,413
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(61,644)	(35,548)	(84,459)	(66,416)	(47,802)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება	7,661	8,995	(3,948)	16,349	7,611
საიჯარო შემოსავალი	2,381	6,674	8,878	13,872	13,377
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	(588)	(1,505)	(2,518)	(2,515)	(3,025)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	1,793	5,169	6,360	11,357	10,352
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	-	-	-	-	21,835
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	-	-	-	-	(19,411)
საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან	-	-	-	-	2,424
შემოსავალი ქონების მართვიდან	1,069	969	1,920	1,926	1,721
ქონების მართვის ხარჯები	(1,309)	(1,059)	(2,295)	(2,210)	(1,663)
წმინდა შემოსავალი ქონების მართვიდან	(240)	(90)	(375)	(284)	58
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	-	236	-	947	-
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება	-	-	(7)	(1,466)	-
საერთო მოგება სასტუმრო მომსახურებიდან	-	236	(7)	(519)	-
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	(51,221)	(666)	9,291	(110,137)	23,146
სხვა შემოსავალი	335	118	189	184	115
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(10,536)	(5,265)	(19,806)	(20,182)	(27,613)
ცვთა და ამორტიზაცია	(1,529)	(1,212)	(2,011)	(4,098)	(3,347)
არარეგულარული ხარჯები	(1,863)	-	964	(2,025)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	(55,600)	7,285	(9,343)	(109,355)	12,746
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	496	573	3,882	844	837
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(12,691)	(17,569)	(31,279)	(28,697)	(15,894)
ასოცირებულის დაკარგვის წილი	-	-	-	(344)	-
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმოშობილი წმინდა ზარალი	20,612	4,265	7,974	(14,759)	(1,163)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	-	523

მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე	(47,183)	(5,446)	(28,766)	(152,311)	(2,951)
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	(376)
წლის მოგება / (ზარალი) უწყვეტი საქმიანობიდან	(47,183)	(5,446)	(28,766)	(152,311)	(3,327)
ზარალი გადასახადის შემდეგ შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	(12,174)	(9,924)	(2,152)	-
წლის მოგება / (ზარალი) უწყვეტი საქმიანობიდან	(47,183)	(17,620)	(38,690)	(154,463)	(3,327)
- მიკუთვნებადი არასაკონტროლო პაკეტისთვის	-	943	943	1,960	(28)
- მიკუთვნებადი კომპანიის აქციონერებისთვის	(47,183)	(18,563)	(39,633)	(156,423)	(3,299)

შემოსავლის განაწილება სხვადასხვა პერიოდის მიხედვით:

	30-ივნ-2022	30-ივნ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	69,305	44,543	80,511	82,765	55,413
საცხოვრებელი ფართი	66,825	43,850	77,557	78,900	51,216
ავტოსადგომი	1,334	394	1,705	2,392	4,197
კომერციული ფართი	1,146	299	1,249	1,473	-
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	1,069	969	1,920	1,926	1,721
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	-	236	-	947	-
საკვები და სასმელი პროდუქტები	-	236	-	947	-
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	-	-	-	-	21,835
კომერციული ფართი	-	-	-	-	15,961
სასტუმრო	-	-	-	-	2,828
საცხოვრებელი სივრცე	-	-	-	-	2,487
სხვა	-	-	-	-	559
სხვა შემოსავალი	335	118	189	184	115
მთლიანი შემოსავალი მომხმარებლებთან ხელშეკრულებიდან	73,090	52,540	82,620	85,822	79,084
ადიარებული გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	69,305	44,543	80,511	82,765	77,248
ადიარებული დროის გარკვეულ მომენტში	3,785	7,997	2,109	3,057	1,836
საიჯარო შემოსავალი	2,381	6,674	8,878	13,872	13,377
სულ შემოსავალი	73,090	52,540	91,498	99,694	92,461

შემოსავლების პროცენტული განაწილება პერიოდების მიხედვით



მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვები

საბინაო მშენებლობის სეგმენტი მომხმარებლებს სთავაზობს ხელმისაწვდომ საცხოვრებელს და ასევე მოიცავს საერთო სარგებლობის ტერიტორიების მოვლა-პატრონობას დასუფთავების, უსაფრთხოების და ა.შ. უზრუნველყოფით მათ მიერვე განაშენიანებულ საცხოვრებელ ტერიტორიებზე.

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ კონტრაქტული ვალდებულება სრულად არ შესრულდება. ბუღალტრულად, შემოსავლების აღიარება ხდება დღემდე გაწეული დანახარჯებისა და მთლიანი პროექტის მოსალოდნელი დანახარჯების ფარდობის საფუძველზე. ვალდებულების შესრულების პროცენტული მაჩვენებელი, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით, გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღსადრიცხად.

მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი ეფუძნება კომპანიის მიმდინარე პროექტებს.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით შემოსავლის 95% ძირითადად გენერირებულია საცხოვრებელი ფართების გაყიდვით, თუმცა მთლიანი შემოსავლის 1.9% პარკირების ადგილების გაყიდვაზე მოდის (2021 წლის ნახევარში: 0.9%), ხოლო 1.7% კი კომერციული ფართების გაყიდვებზე. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ კომერციული ფართების გაყიდვები დაიწყო 2020 წლიდან, როდესაც კომპანიამ გადაწყვიტა აღნიშნული ტიპის ქონების მართვის ბიზნესიდან გამოსვლა.

საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლები 2022 წლის განმავლობაში შემდეგნაირად განაწილდებოდა გაყიდვების ტიპების მიხედვით - 70% შიდა განვადება, 12% საბანკო სესხი, 18% სრული დაფარვა.

სხვადასხვა წყაროდან შემოსავლის კლასიფიკაცია ასე გამოიყურება:

	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021 12 თვე	2020 12 თვე	2019 12 თვე
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	69,305	44,543	80,511	82,765	55,413
საცხოვრებელი ფართები	66,825	43,850	77,557	78,900	51,216
პარკინგის ადგილები	1,334	394	1,705	2,392	4,197
კომერციული ფართები	1,146	299	1,249	1,473	-

2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან გაიზარდა 49%-ით 2019 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით და შეადგინა 82,765 ათასი ლარი, (31/12/2019: 55,413 ათასი ლარი), რაც ძირითადად გამოწვეულია გაყიდული ბინების რაოდენობის 241%-იანი ზრდით, 2019 წელს 336 ბინიდან 1,145-მდე 2020-ში.

კომპანიის იგივე კატეგორიის შემოსავლებმა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგინა 80,511 ათასი ლარი (3%-იანი შემცირება 2020 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით). აღნიშნული კვლების მიზეზი გაყიდული ბინების რაოდენობის 10%-იანი კლება იყო, რაც ნაწილობრივ დაკომპენსირდა ბინების გასაყიდი ფასის ზრდით. ხოლო რაც შეეხება 2022 წლის 30 ივნისს, წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით შემოსავალი გაზრდილია 56%-ით (30/06/2022: 69,305). აღნიშნული ზრდის ძირითადი მიზეზი იმავე პერიოდში ბინების ფასების დრამატული ზრდა იყო - m^3 საბურთალოს I და II ფაზების საშუალო ფასები 16%-ით გაიზარდა, ხოლო III ფაზის კი 15%. „სვეტის“ ნუცუბიძის პროექტის შემთხვევაში იგივე მაჩვენებელი 30%-ს გაუტოლდა, ხოლო მირცხულავასა და ჭყონდიდელის შემთხვევაში 13%. ზრდა ძირითადად განპირობებულია კომპანიის ფასწარმოქმნის სტრატეგიის ცვლილებასა და 2021-2022 წელს სამშენებლო ფასების ზრდასთან. ასევე პროექტების პროგრესი, როგორც სამშენებლო, ისე გაყიდვებისა და ინფრასტრუქტურის ნაწილში საგრძნობლად წავიდა წინ, შესაბამისად მოხდა ფასების დაკორექტირებაც. ფასების დინამიკისა და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი *საოპერაციო საქმიანობა*.

აღსანიშნავია, რომ 2021 წლის მონაცემზე ასევე დიდი გავლენა იქონია აღრიცხვის მიდგომის ცვლილებამ. კერძოდ, საგრძნობლად გაზრდილი სამშენებლო ხარჯების ფონზე, მენეჯმენტმა შეცვალა მიმდინარე პროექტების ჯამური ბიუჯეტის შეფასება. შედეგად, პროექტის შესრულების მაჩვენებელი შემცირდა (გაწეული დანახარჯები უცვლელი დარჩა, მაგრამ ჯამური ბიუჯეტის მაჩვენებელი გაიზარდა, რამაც შეამცირა მათი ფარდობა), აღნიშნულმა ცვლილებამ გამოიწვია ნაკლები შემოსავლის აღიარება მოგება-ზარალის უწყისში. შედეგად, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემოსავალი შემცირდა 22,193 ათასი ლარით. სვეტის პროექტის ფასების დინამიკის და შემოსავლების აღრიცხვის მიდგომის შესახებ ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი *საოპერაციო საქმიანობა*.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფის მიერ გაქირავებული კომერციული ქონება გულისხმობს შემოსავლიანი ქონების პორტფელის მართვას, რომელიც მოიცავს კომერციულ ფართებს საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში და კომერციული მიზნებისთვის შექმნილ ფართებს, აგრეთვე სასტუმროების აშენებას და იჯარით გაცემას.

2019-20 წლებში საიჯარო შემოსავალი ძირითადად სტაბილური იყო - მხოლოდ 3.7%-ით გაიზარდა და 13,872 ათას ლარს გაუტოლდა. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემოსავალი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობასთან შედარებით შემცირებულია 36%-ით, რაც განპირობებულია კომერციული აქტივების პორტფელის 97%-ის გასხვისებით (მიწების გამოკლებით). ამავე მიზეზით აიხსნება 2022 წლის პირველ ნახევარში 64%-ით შემცირებული საიჯარო შემოსავალიც.

მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება

მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება შედგება იმ ხარჯთაგან, რომლებიც დაკავშირებულია ამგვარი ქონების მშენებლობასთან და მის საბოლოო გასაყიდ ფორმაში მოყვანასთან. მოგება-ზარალის ეს მუხლი შემდეგი კომპონენტებისგან შედგება:

	2022 6 თვე	2021 6 თვე	2021 12 თვე	2020 12 თვე	2019 12 თვე
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	61,644	35,548	84,459	66,416	47,802
საცხოვრებელი ფართების თვითღირებულება	59,601	34,679	80,295	62,994	42,035
პარკინგის ადგილების თვითღირებულება	1,057	631	2,798	2,298	5,767
კომერციული ფართების თვითღირებულება	986	238	1,366	1,124	-

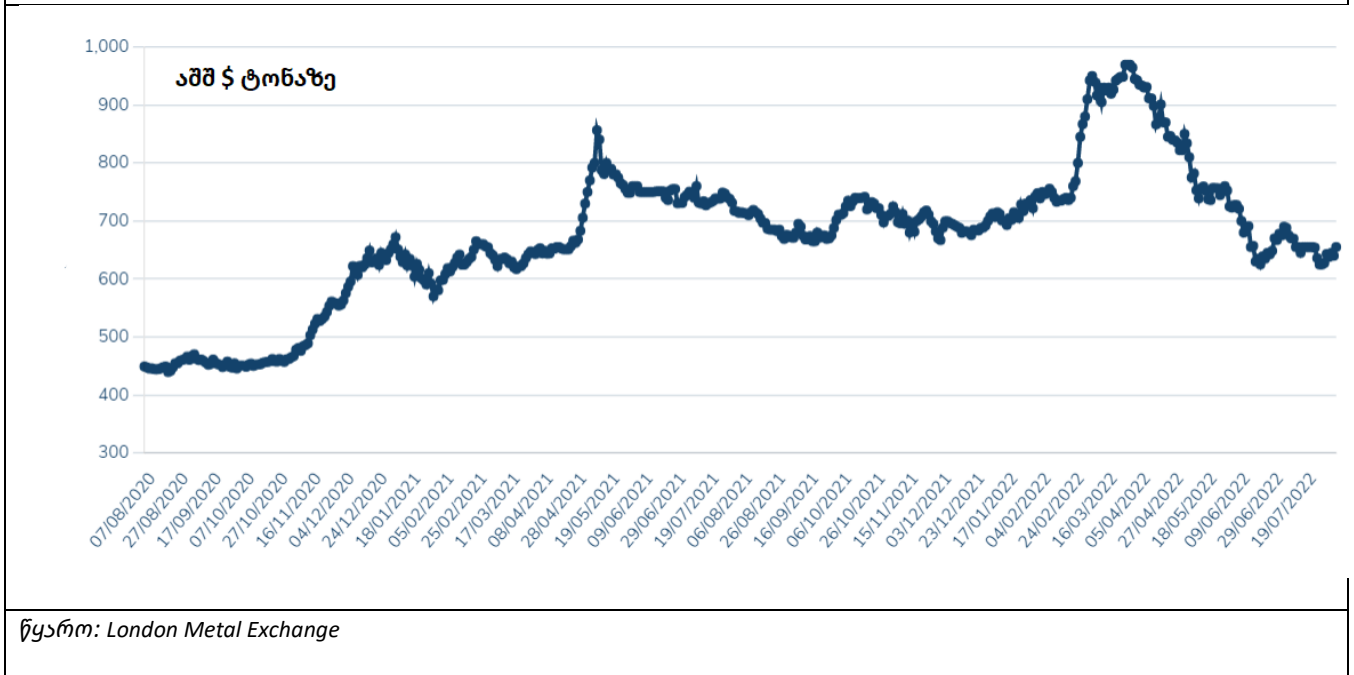
კომპანიის მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება 2020 წელს წინა წელთან შედარებით 39%-ით გაიზარდა და 66,416 ათას ლარს გაუტოლდა. აღსანიშნავია, რომ ამავე წლის შემოსავლის ზრდა 49% იყო, რის შედეგადაც კომპანიის საერთო მოგების მარჟა 13.7%-იდან 20%-მდე გაუმჯობესდა.

2021 წელს კომპანიის მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება 27%-ით გაიზარდა, ხოლო შემოსავალი კი 2.7%-ით შემცირდა, რამაც საერთო მოგების მარჟა უარყოფით 5%-მდე შეამცირა. აღნიშნული კლების ძირითადი გამომწვევი მიზეზი იყო სამშენებლო მასალების მნიშვნელოვანი გაძვირება და საადრიცხო მიდგომის ცვლილება (დეტალები იხილეთ ზემოთ, გაყიდვების აღწერაში).

საცხოვრებელი კომპლექსის ღირებულების დაახლოებით 20% მოდის ფოლადის არმატურაზე. 2020 წლის ბოლოდან ფოლადის ფასები საგრძნობლად გაძვირდა COVID-19 პანდემიით გამოწვეული მიწოდების არხების პრობლემებიდან გამომდინარე. როგორც ქვემოთ მოცემულ გრაფიკზეა ნაჩვენები, 2021 წლის დასაწყისში ფოლადის არმატურის ფასმა საგრძნობლად მოიმატა და წლის განმავლობაში საშუალოდ აშშ\$ 700 ივაჭრებოდა, 2020 წლის აშშ\$ 450-თან შედარებით (56%-იანი ზრდა). 2022 წლის დასაწყისში რუსეთ-უკრაინის ომიდან გამომდინარე, ფოლადის არმატურის ფასმა ისევ მოიმატა, თუმცა მას შემდეგ შემცირდა და დაახლოებით აშშ\$ 650 დოლარის ფარგლებში ივაჭრება. მოსალოდნელია, რომ გლობალური ეკონომიკური მდგომარეობის ცვლილებასთან ერთად ფოლადის ფასებიც შემცირდება, რაც კომპანიის ბიზნესზე დადებით გავლენას მოახდენს.

2022 წლის 30 ივნისის მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება 2021 წლის ამავე პერიოდთან შედარებით გაიზარდა 73%-ით, რომლის 97%-იც (59,601 ათასი ლარი) საცხოვრებელი ფართების თვითღირებულებამ შეადგინა. თვითღირებულების ზრდის ძირითადი გამომწვევი მიზეზი იყო 2022 წელს მშენებლობის საგრძნობლად მაღალი პროგრესი 2021 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით.

ფოლადის ფასები აშშ \$ ტონაზე



საოპერაციო ხარჯები

საოპერაციო ხარჯების ჩამლა პერიოდების მიხედვით მოცემულია ცხრილში:

	30-ივნ-2022	30-ივნ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
ადმინისტრაციულ დაქირავებულ პირთა გასამჯელოს ხარჯი	(6,900)	(2,480)	(10,115)	(6,105)	(9,093)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,023)	(1,469)	(5,888)	(10,731)	(12,782)
მარკეტინგის და რეკლამის ხარჯი	(1,613)	(1,316)	(3,316)	(4,628)	(5,738)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,529)	(1,212)	(2,011)	(4,098)	(3,347)
არარეგულარული ხარჯები	(1,863)	-	962	(743)	-
საოპერაციო საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(13,928)	(6,477)	(20,366)	(26,305)	(30,960)

2020 წლის განმავლობაში კომპანიის საოპერაციო ხარჯები შემცირდა 15%-ით და გაუტოლდა 26,305 ათას ლარს, რომელიც დადგინდა ხელფასისა და ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების და მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯების შემცირების ხარჯზე.

2021 წლის დეკემბრისთვის საოპერაციო საქმიანობაზე გაწეული ხარჯები შემცირდა- 23%-ით 20,366 ათას ლარამდე, რაც ძირითადად გამოიწვია მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯებისა და ცვეთისა და ამორტიზაციის შემცირებამ, ხოლო დაქირავებულ პირთა ხელფასებისა და ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ზრდა/კლება ერთმანეთში დაკომპენსირდა.

რაც შეეხება 2022 წლის 30 ივნისის მონაცემებს, 115%-ით არის გაზრდილი 2021 წლის 30 ივნისის მონაცემთან შედარებით და ადგენს 13,928 თას ლარსს. ზრდა ძირითადად გამოიწვია ხელფასის ხარჯებმა. ხელფასის ხარჯის მკვეთრი ზრდა დაკავშირებულია კომპანიის მენეჯმენტის მხრიდან ხარჯთაღრიცხვის მეთოდის ცვლილებასთან.

კერძოდ, მენეჯმენტი აღარ ახორციელებს თანამშრომლების ხელფასების კაპიტალიზაციას დაწყებული 2021 წლიდან, რამაც გამოიწვია ხარჯის ზრდა მოგება-ზარალის უწყისში.

გადაფასება

	30-ივნ-2022	30-ივნ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	(51,221)	(666)	9,291	(110,137)	23,146

2020 წლის პანდემიიდან გამომდინარე კომპანიის მენეჯმენტმა გადააფასა კომპანიის ბალანსზე არსებული აქტივები და მოხდა მათი ჩამოფასება სწორედ 110,137 ათასი ლარის გაუფასურება იყო საოპერაციო ხარჯების ზრდის ძირითადი გამომწვევი მიზეზი 2020 წელს (საინვესტიციო ქონების გადაფასებასთან დაკავშირებით, იხილეთ ზემოთ საინვესტიციო ქონების შეფასებისა და გადაფასების მიდგომების აღწერა).

2021 წელს კომპანიას არ ჰქონია მსხვილი გაუფასურების ხარჯი, შესაბამისად საოპერაციო ზარალიც შედარებით დასტაბილურდა და 9,343 ათას ლარს გაუტოლდა.

2022 წლის პირველ ნახევარში კომპანიის მენეჯმენტმა კვლავ გადააფასა საინვესტიციო ქონება და მშენებარე საინვესტიციო ქონება, რომლის შედეგადაც გამოვლინდა, რომ კომპანიის არსებული საინვესტიციო (მათ შორის, მშენებარე საინვესტიციო) ქონება 51 მ. ლარით ჩამოფასდა. გაუფასურება ძირითადად სამომავლო შემოსავლების პროგნოზის ცვლილებასთან იყო დაკავშირებული.

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშების მიმოხილვა

	30-ივნ-2022	30-ივნ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები					
ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	73,499	54,050	109,954	151,457	51,567
ბინების განვითარებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები	(73,126)	(41,612)	(80,607)	(76,349)	(32,686)
წმინდა შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	(133)	(254)	(774)	8,855	7,675
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე წმინდა გადატანა	-	-	-	(543)	-
მასპინძლობის მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	-	1,880	-
მასპინძლობის მომსახურებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები	-	-	-	(1,865)	-
სამშენებლო საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	-	-	29,574
სამშენებლო საქმიანობასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები	-	-	-	-	(30,208)
წმინდა შემოსავალი იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან	-	-	-	-	-
წმინდა შემოსავალი იჯარიდან	3,765	6,289	8,877	-	-
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები	(10,642)	(7,466)	(19,717)	(17,009)	(27,674)
მიღებული პროცენტი	497	288	2,474	281	235
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები	(1,966)	(7,804)	(12,521)	(6,624)	(7,596)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები უწყვეტი საქმიანობიდან	(8,106)	3,491	7,686	60,083	(9,113)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	932	932	(3,259)	-

საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(8,106)	4,423	8,618	56,824	(9,113)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან					
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	-	-	(997)	(1,129)	(29,197)
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	1,843	6,846	133,191	9,829	-
სხვა აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	13,206	-	5,228
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(2,606)	(2,957)	(5,012)	(34,588)	(57,749)
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა	-	(747)	(47,322)	-	-
შემოსულობა საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების დაფარვიდან	1,102	-	46,575	-	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(724)	(140)	(667)	(559)	(4,443)
გადატანები ვადიან ანაბრებზე	9,123	(2,445)	(20,232)	(30,097)	-
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე წმინდა გადატანა	297	1,468	207	-	-
გაცემული სესხები	(487)	-	(200)	(300)	(50)
გაცემული სესხების დაფარვა	208	524	2,089	-	-
				-	-
შვილობილი კომპანიის გასხვისება, გაცემული თანხის გამოკლებით	-	(46)	(46)	-	(1,295)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები	315	-	-	-	-
დაკავშირებული პირების შეძენა	-	-	-	-	(10,823)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები უწყვეტი საქმიანობიდან	9,071	2,503	120,792	(56,844)	(98,329)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	(287)	(287)	2,696	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	9,071	2,216	120,505	(54,148)	(98,329)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები					
გამომშვებელი სავალო ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული ფულადი სახსრები	-	-	-	-	152,546
გამომშვებელი სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	-	-	(92,883)	-	(74,143)
აღებული სესხები	43,446	5,081	8,224	30,460	137,356
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(32,503)	(1,442)	(5,924)	(22,141)	(107,934)
პროცენტთან ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი	(8,984)	(12,991)	(29,810)	(21,740)	(29,443)
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	(727)	(98)	(531)	(565)	(1,472)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	(135)	(35)	(386)	(52)	(264)
პრივილეგირებული აქციების გამომშვებიდან მიღებული ფულადი სახსრები	-	-	-	1,137	36,519
გადახდილი დივიდენდი	-	-	-	-	(10,000)
არსებული შვილობილი კომპანიების არასაკონტროლო წილების შეძენა	-	-	-	-	(702)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები უწყვეტი საქმიანობიდან	1,097	(9,485)	(121,310)	(12,901)	102,463
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	(659)	(659)	(2,303)	-
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	1,097	(10,144)	(121,969)	(15,204)	102,463
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე უწყვეტი საქმიანობიდან	(3,573)	(1,722)	(2,779)	14	1,753
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება) უწყვეტი საქმიანობიდან	(1,511)	(5,227)	4,375	(12,514)	(3,226)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	(14)	(14)	(12,514)	-
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)	(1,511)	(5,241)	4,361	(25,028)	(3,226)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში უწყვეტი საქმიანობიდან	23,209	18,834	18,834	31,348	34,573

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს უწყვეტი საქმიანობიდან	21,698	13,607	23,209	18,834	31,347
--	--------	--------	--------	--------	--------

ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან

2020 წელს ფულადი შემოსავლები საოპერაციო საქმიანობიდან გაიზარდა და შეადგინა 56,824 ათასი ლარი (31/12/2019: -9,113 ათასი ლარი). სხვაობა ძირითადად გამოწვეულია ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის 194%-იანი ზრდით, 51,567 ათასი ლარიდან 151,457 ათას ლარამდე. შემოსავლის ზრდა დიდწილად გამოწვეული იყო გაყიდული ბინების რაოდენობის 241%-იანი ზრდით, 2019 წელს გაყიდული 336 ბინიდან 1,145-მდე 2020-ში.

კომპანიის წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან 2021 წელს შემცირდა 87%-ით და შეადგინა 7,686 ათასი ლარი. შემცირების მიზეზი, ერთი მხრივ, გაყიდული ბინების 10%-იანი კლება და მასთან დაკავშირებული შემოსავლების 27%-იანი კლება, ხოლო, მეორე მხრივ, ბინების განვითარებასთან დაკავშირებით გაღიწვნილი ფულადი სახსრების 6%-იანი მატება იყო.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, გაყიდული ბინების 15%-იანი კლება გასაყიდი ბინების საშუალო ფასის საგრძნობმა ზრდამ დააკომპენსირა, შედეგად ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი 36%-ით არის გაზრდილი. უნდა აღინიშნოს, რომ გასაყიდი ბინების კვადრატული მეტრის ფასი 2022 წლის პირველ ნახევარში, 2021 წლის ამავე პერიოდის მაჩვენებელთან შედარებით, 17%-ით არის გაზრდილი მ³ საბურთალოს და 18%-ით „სვეტის“ პროექტების შემთხვევაში.

ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან

2019 წელს კომპანიას 29,197 ათასი ლარის ფულადი გასავალი ჰქონდა საინვესტიციო ქონების შესყიდვასთან დაკავშირებით, რაც ძირითადად სასტუმრო აქტივების შესყიდვას უკავშირდებოდა. 2020 წელს გასვლები საინვესტიციო ქონების შესყიდვით ფაქტობრივად არ ჰქონია (1,129 ათასი ლარი), რაც წინა წელთან შედარებით 96%-ით ნაკლებია. ამასთან, კომპანიის კაპიტალური დანახარჯები საინვესტიციო ქონებაზე 40%-ით, 57,749 ათასი ლარიდან 34,588 ლარამდე შემცირდა 2020 წელს. COVID-19-ის პანდემიის შედეგად მოხდა კომპანიის სასტუმროების მშენებლობებში შეფერხებები, რაც აღნიშნული კვლების ძირითადი გამოწვევი მიზეზი იყო. კომპანიამ 2019 წელს ასევე შეიძინა შპს „იტოგ კავკასუსის“-ს 28.9%-იანი წილი, რაშიც 10,823 ათასი ლარი გადაიხდა. აღნიშნული კომპანია არის ბლოკის მწარმოებელი და მოღვაწეობს საქართველოში. ასევე, „საქართველოს უძრავმა ქონებამ“ ამავე წელს შეიძინა სს „ლიტერას“ 50%-იანი წილი, რომელიც მოღვაწეობს საკვებისა და სასმელების ინდუსტრიაში და კომპანიის სტუმართმოყვარეობის მიმართულების განსავითარებლად იქნა შექმნილი. 2020 წელს შვილობილი კომპანიების შექმნა არ მომხდარა. ზემოაღნიშნული ცვლილებების ხარჯზე, საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული საინვესტიციო სახსრები (98,330) ათასი ლარიდან (56,844) ათას ლარამდე, ანუ 42%-ით, შემცირდა 2020 წელს.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობისთვის ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან შეადგინა 120,792 ათას ლარს, რომლის ძირითადი ნაწილიც დააგენერირა საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებულმა შემოსავალმა, კერძოდ 133,191 ათასი ლარი. აღნიშნული შემოსავალი მთლიანად უკავშირდებოდა კომპანიის მიერ 2021 წელს გახვისებულ კომერციულ ქონებას. 2021 წელს ჯგუფს ანაბარზე ჭარბი ფულადი სახსრები ჰქონდა, რომლის დანიშნულებაც მოახლოებული ობლიგაციების ჩაფარვაც იყო. ობლიგაციების ჩაფარვის თარიღამდე სარგებლის მისაღებად ჯგუფმა შეიძინა ქართული ფინანსური დაწესებულების მიერ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები 47,322 ათას ლარად, რომლის გამოსყიდვა დროულად მოხდა ამავე თანხით 2021 წლის დეკემბერში.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობისთვის კომპანიის ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან შეადგენს 9,071 ათას ლარს, რაც 2021 წლის 30 ივნისთან შედარებით 3.6-ჯერ მეტია. აღნიშნული ზრდის ძირითადი განმაპირობებელი ფაქტორი ვადიანი დეპოზიტიდან გამოთავისუფლებული 9,123 ათასი ლარია.

ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან

2018 წლის დეკემბერში კომპანიამ გამოუშვა აშშ\$ 30 მ. სავალო ფასიანი ქაღალდები (ISIN: 405263101) საიდანაც აშშ\$ 22,700 ათასის განთავსება მოხდა 2019-ში. ასევე, კომპანიამ 2019 წლის ოქტომბერში გამოუშვა აშშ\$ 35,000 ათასის სავალო ფასიანი ქაღალდები. ჯამში, კომპანიის გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებულმა ფულადმა შემოსავალმა 152,546 ლარი შეადგინა 2019-ში. ამავე წელს კომპანიამ ჩაფარა 74,143 ლარის სავალო ფასიანი ქაღალდები. 2020-ში სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვება და ჩაფარვა არ მომხდარა. 2020 წელს აღებული სესხების ოდენობა შემცირებულია 73%-ით. შედეგად, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობის ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან წარმოადგენს უარყოფით 12,901 ათას ლარს (31/12/2019: 102,463 ათასი ლარი).

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „საქართველოს უძრავი ქონების“ ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან წარმოადგენს უარყოფით 121,310 ათას ლარს. 2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ ჩაფარა 2018 წლის დეკემბერს გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები (ISIN: 405263101) კომერციული აქტივების გაყიდვებით მიღებული შემოსავლებით.

2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით სესხებით მოზიდული სახსრები 2021 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით გაიზარდა 8.55-ჯერ და შეადგინა 43,446 ათასი ლარი. ამასთან, ამავე პერიოდში, მოხდა 32,503 ათასი ლარის ნასესხები სახსრების ჩაფარვა, რაც წინა წლის ამავე პერიოდის მაჩვენებელთან შედარებით 22.5-ჯერ მეტია. შედეგად კომპანიის მიერ ფინანსური საქმიანობით მოზიდული სახსრები გაიზარდა და 1,097 ათასი ლარი შეადგინა.

მარეგულირებელი გარემო

კრედიტებთან დაკავშირებული რეგულაციები

2019 წელს ძალაში შევიდა კრედიტებთან დაკავშირებული ახალი რეგულაციები, რომლებიც ეხება იპოთეკის ხელმისაწვდომობას და რომლის მიღებამდეც, მსგავსი შემზღვეველი რეგულაციები არ მოქმედებდა/დამოკიდებული იყო საბანკო დაწესებულებების შიდა მიდგომებსა და ბიზნეს პროცესებზე. ახალი რეგულაციების მიზანია ხელი შეუწყოს ჯანსაღ გასესხებას კლიენტების კრედიტუნარიანობის შემოწმების სტანდარტების გამოყენებით. საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა დაადგინა მსესხებლის საკრედიტო გადასახდელის მის შემოსავალთან შეფარდების (PTI) სტანდარტები ჭარბვალიანობის შესაზღუდად და „კრედიტი/ღირებულების“ კოეფიციენტი (LTV), რათა შეეზღუდა იპოთეკის წილი აქტივის უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით. ჰეჯირებულ და არაჰეჯირებულ მსესხებლებს სხვადასხვა სტანდარტები აქვთ.

დელოლარიზების პოლიტიკის შესაბამისად საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა მიიღო გარკვეული ზომები საქართველოს ეკონომიკის დოლარიზების შემცირების მიზნით. საქართველოს ეროვნული ბანკის ქმედებები მოიცავდა შემდეგს:

- 200,000 ლარზე ნაკლები ნებისმიერი საბანკო სესხი 2019 წლიდან გაიცემა ლარებში;
- ყველანაირი საქონლის და მომსახურების, მათ შორის უძრავი ქონების, ფასის დაფიქსირება მოითხოვება ლარში.

ცხრილი 1: გადასახდელი/შემოსავლის (PTI) სტანდარტები ახალი რეგულაციის მიხედვით				
ყოველთვიური წმინდა ხელფასი, ლარი	ყოველთვიური PTI			
	ჰეჯირებული მსესხებელი		არაჰეჯირებული მსესხებელი	
	მაქსიმალური პირობები	საკონტრაქტო პირობები	მაქსიმალური პირობები	საკონტრაქტო პირობები
<1,000	25%	35%	20%	25%
1000-2000	35%	45%		
2000-4000	45%	55%	25%	30%
4,000-ზე მეტი	50%	60%	30%	35%

ცხრილი 2: კრედიტი/ღირებულება (LTV) სტანდარტები ახალი რეგულაციების მიხედვით	
ვალუტა	LTV
ლარი	85%
უცხოური ვალუტა	70%

მშენებლობასთან დაკავშირებული ახალი რეგულაციები

- სახანძრო უსაფრთხოების რეგულაციები (ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე), რომლებიც მიღებული იქნა 2017 წელს და ძალაშია 2019 წლიდან, მოითხოვს უსაფრთხოების უფრო მკაცრ წესებს მშენებლებისთვის და ხარისხის უფრო მკაცრ სტანდარტებს სამშენებლო პროდუქციის მწარმოებლებისგან/იმპორტიორებისგან.
- 2019 წლის დასაწყისში ქალაქის მერიამ გამოაცხადა, რომ აიკრძალება K2 კოეფიციენტის გაყიდვა. ამგვარად, მშენებლობის მოცულობა შეიზღუდება საწყის პროექტში მითითებული მაჩვენებლის მიხედვით და გაუქმდება აქამდე არსებული პრაქტიკა, რომელიც გულისხმობდა იმას რომ გარკვეული თანხის სანაცვლოდ ხდებოდა არსებული კოეფიციენტის გაზრდა.
- 2019 წლის მარტში ქალაქის მერიამ მიიღო თბილისის განაშენიანების გენერალური გეგმა, რომელიც განსაზღვრავს თბილისის საზღვრებში განსახორციელებელი მშენებლობების საერთო პარამეტრებსა და შეზღუდვებს.

სამშენებლო ნებართვები

მშენებლობის მიზნით შენობები დაყოფილია ხუთ ტიპად:

- პირველი კლასის შენობები - არ მოითხოვება სამშენებლო ნებართვა
- მეორე კლასის შენობები - შენობები დაბალი რისკის ფაქტორებით
- მესამე კლასის შენობები - შენობები საშუალო რისკის ფაქტორებით
- მეოთხე კლასის შენობები - შენობები მაღალი რისკის ფაქტორებით
- მეხუთე კლასის შენობები - შენობები ძალიან მაღალი რისკის ფაქტორებით

ნებართვის გაცემის პროცესი

საფეხური I - ურბანული მშენებლობის პირობების განცხადება

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

საფეხური II - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის დამტკიცება

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

საფეხური III - მშენებლობის ნებართვის გაცემა

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

მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე პასუხისმგებელი სახელმწიფო ორგანოები

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

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

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

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

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

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებზე (I და II საფეხურებზე) გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და სპეციალურ რეგულირებულ ზონებზე ბორჯომის ტერიტორიაზე ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მონაწილეობით.

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო - V კლასის შენობებზე.

ინფორმაცია უკვე ცნობილი ტენდენციების, გაურკვევლობების, მოთხოვნების ან მოვლენების შესახებ, რომელთაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ ემიტენტის საქმიანობაზე სულ მცირე მიმდინარე ფინანსური წლის განმავლობაში

2022 წლის ოქტომბრიდან იგეგმება ცვლილებები ადმასრულებელი მენეჯმენტის გუნდში. კერძოდ, გიორგი ვახტანგიშვილი, ვადის კონტრაქტის ამოწურვის შემდგომ დატოვებს ადმასრულებელი დირექტორის პოზიციას და მის ადგილს დაიკავებს გურამ ახვლედიანი. გიორგი ვახტანგიშვილი კი მხოლოდ კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის პოზიციას შეინარჩუნებს.

ზემოაღნიშნულის გარდა, მენეჯმენტის ხელთ არ არსებობს დამატებითი ინფორმაცია ისეთი ტენდენციების, გაურკვევლობების, მოთხოვნების ან მოვლენების შესახებ, რომელთაც შეიძლება მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდეთ ემიტენტის საქმიანობაზე.

მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი

მიმოხილვა

მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის, რომელიც მიღებულია 2021 წლის 2 აგვისტოს ("კანონი მეწარმეთა შესახებ"), და ემიტენტის წესდების მიხედვით, ემიტენტის კონტროლი და მართვა გამიჯნულია აქციონერებს, სამეთვალყურეო საბჭოსა და გენერალურ დირექტორს შორის. ამ უკანაქსნელს ევალუება კომპანიის ყოველდღიური მენეჯმენტი და მისი წარმომადგენლობა.

აქციონერთა საერთო კრება

აქციონერთა საერთო კრების მოწვევის თარიღისათვის აქციათა რეესტრში რეგისტრირებულ ყველა აქციონერს უფლება აქვს, დაესწროს და ხმა მისცეს (თუ ამის უფლება აქვს) კრებას. პროსპექტის თარიღისათვის ემიტენტი სრულად არის სს „საქართველოს კაპიტალის“ საკუთრებაში, რომელიც თავის მხრივ ეკუთვნის Georgia Capital PLC-ს, გაერთიანებული სამეფოში რეგისტრირებულ ჰოლდინგურ კომპანიას, რომელიც დალისტულია ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ სეგმენტზე. მეწარმეთა შესახებ კანონი ითვალისწინებს, რომ პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს არ აქვთ ხმის მიცემის უფლება აქციონერთა საერთო კრებაში, თუ წესდება ან შესაბამისი წილის გამოცემის პროსპექტი არ ადგენს ამ ხმის უფლებას. წესდების თანახმად, პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს არ აქვთ ხმის მიცემის უფლება აქციონერთა საერთო კრებაზე. აქციონერები შეიძლება წარმოდგენილი იყვნენ აქციონერთა საერთო კრებაზე წარმომადგენლის მიერ.

მეწარმეთა შესახებ კანონის და წესდების თანახმად, აქციონერები უფლებამოსილი არიან მიიღონ გადაწყვეტილებები სხვა საკითხებთან ერთად, აქციონერთა საერთო კრებაზე შემდეგ საკითხებზე:

- ემიტენტის სააქციო კაპიტალის შეცვლა;
- წესდებაში ცვლილებების დამტკიცება;
- ემიტენტის ლიკვიდაცია;
- ემიტენტის ნებისმიერი შერწყმა, დაყოფა ან სხვა იურიდიულ პირად გადაქცევა;
- წინასწარი ან ნაწილობრივი გაუქმება წინასწარი - დაცვითი უფლებების შესახებ სააქციო კაპიტალის გაზრდის დროს;
- სამეთვალყურეო საბჭოს ან / და გენერალური დირექტორის მიერ წინადადებების დამტკიცება მოგების გადანაწილებასთან დაკავშირებით;
- სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების არჩევა და თანამდებობიდან განთავისუფლება და მისი წევრების უფლებამოსილების ვადის განსაზღვრა;
- სამეთვალყურეო საბჭოსა და ადმასრულებელი დირექტორის მოხსენებების დამტკიცება;

- შეძენა, გაყიდვა, გადაცემა, გაცვლა (თუ არა ერთი გარიგების ან მასთან დაკავშირებული გარიგების სერიის მეშვეობით) ემიტენტის აქტივებით, ღირებულება აღემატება 20,000,000 (ოცი მილიონი) ლარს;
- ემიტენტის წლიური ანგარიშების დამტკიცება;
- გარე აუდიტორის არჩევა ან / და თანამდებობიდან გათავისუფლება; და
- მეწარმეთა შესახებ კანონისა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

ემიტენტის აქციონერთა უფლებებს არეგულირებს წესდება. ემიტენტი იმართება წესდებისა და მეწარმეთა შესახებ კანონის შესაბამისად.

სამეთვალყურეო საბჭო

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება მინიმუმ სამი წევრისგან, რომელთაგან თითოეულს ირჩევენ აქციონერთა საერთო კრებაზე აქციონერები. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს მოვალეობის შესრულებისას მოეთხოვებათ იმოქმედონ მისი ბიზნესის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად.

სამეთვალყურეო საბჭოს ვალდებულებები სხვა საკითხებთან ერთად, მოიცავს შემდეგს:

- გენერალური დირექტორის დანიშვნა და თანამდებობიდან განთავისუფლება და მისი საქმიანობის კონტროლი;
- ემიტენტის პოლიტიკის და სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტაციის დამტკიცება და შესწორება;
- ემიტენტის ანგარიშებისა და ქონების შემოწმება, პირადად ან მოწვეული ექსპერტების დახმარებით;
- ემიტენტის საქმიანობის შესახებ ანგარიშების მოთხოვნა აღმასრულებელი დირექტორისგან (მათ შორის, დაკავშირებული კომპანიების და შვილობილი კომპანიების შესახებ ინფორმაციის ჩათვლით და შიდა აუდიტის ან გარე ინსპექციების მიერ მოწოდებული ინფორმაციის გადახედვა);
- საჭიროების შემთხვევაში რიგგარეშე ზოგადი შეხვედრების მოწვევა;
- წლიური ანგარიშების განხილვა და წინადადებები მოგების განაწილების შესახებ;
- წლიური ბიუჯეტის დამტკიცება;
- მეწარმეთა შესახებ კანონითა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

შემდეგი საქმიანობა შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს წინასწარი თანხმობით:

- სხვა კომპანიებში აქციების შეძენა და განკარგვა, თუ ასეთი აქციების ოდენობა აღემატება 50.0%-ს თუ ასეთი კომპანიის მთლიანი კაპიტალი ან გარიგების ღირებულება აღემატება 1,000,000 (ერთ მილიონ) ლარს;
- ბიზნესის სტრატეგიისა და ემიტენტის ბიზნეს გეგმის ზოგადი პრინციპების მიღება და წლიური ბიუჯეტის და გრძელვადიანი დამტკიცება;
- ვალდებულებების აღება და უზრუნველყოფა (ერთი გარიგების ან მასთან დაკავშირებული გარიგებების მეშვეობით) რომლის ღირებულება აღემატება GEL 1,000,000 (ერთ მილიონს) (სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების და გენერალური დირექტორის ვალდებულებების უზრუნველყოფას ამტკიცებს აქციონერთა საერთო კრება);
- ქონების და საკუთრების უფლების შეძენა, გაყიდვა, გაცვლა, დაქვემდებარება ან სხვაგვარად განკარგვა, თუ ასეთი გარიგების ღირებულება (ერთი გარიგების ან მასთან დაკავშირებული გარიგებების მეშვეობით) აღემატება 1,000,000 (ერთი მილიონი) ლარს;
- სესხებისა და კრედიტების აღებას ან გაცემას, თუ ასეთი გარიგების ღირებულება (ერთი გარიგების ან მასთან დაკავშირებული გარიგებების მეშვეობით) აღემატება 1,000,000 (ერთი მილიონი) ლარს;
- რაიმე ხელშეკრულების ან გარიგების დადების შემთხვევაში, თუ ასეთი გარიგების ღირებულება (ერთი გარიგების ან მასთან დაკავშირებული გარიგებების მეშვეობით) აღემატება 1,000,000 (ერთი მილიონი) ლარს;
- ახალი ეკონომიკური საქმიანობის დაწყება ან არსებული საქმიანობის შეწყვეტა;
- სავაჭრო წარმომადგენლების დანიშვნა და თანამდებობიდან გათავისუფლება;
- ახალი აქციების გამოშვება / გამოყოფა დამტკიცებული სააქციო კაპიტალის ფარგლებში და ემიტენტის ფასიანი ქაღალდების განთავსება საფონდო ბაზარზე;

- ემიტენტის აქციების გამოსყიდვა მოქმედი კანონებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სახაზინო აქციების გამოსყიდვის ჩათვლით;
- ანაზღაურების ან / და დამატებითი სარგებელის დადგენა ემიტენტის უფროსი მენეჯმენტისთვის (აღმასრულებელი დირექტორი, აღმასრულებელი მენეჯმენტის გუნდის სხვა წევრებისთვის) და მისი წარდგენა აქციონერთა საერთო კრებაზე დასამტკიცებლად; და
- მეწარმეთა შესახებ კანონითა და წესდებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები.

აღმასრულებელი დირექტორი და მენეჯმენტი

აღმასრულებელი დირექტორი, რომელიც სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ არის დანიშნული, პასუხისმგებელია კომპანიის ყოველდღიურ მენეჯმენტსა და მის წარმომადგენლობაზე მესამე პირების მიმართ (ის მტკიცდება აქციონერთა საერთო კრებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ, როგორც ამას მოითხოვს წესდება და „მეწარმეების შესახებ“ კანონი).

აღმასრულებელი დირექტორის პასუხისმგებლობები მოიცავს შემდეგს:

- ემიტენტის ყოველდღიური საქმიანობის განხორციელება;
- აქციონერთა საერთო კრების ან სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომების დღის წესრიგის საკითხების განხილვა, ყველა საჭირო ინფორმაციის მოპოვება, წინადადებების მომზადება
- სამეთვალყურეო საბჭოს მოსამზადებლად და დასამტკიცებლად წარუდგენს მომდევნო წლის ბიზნეს გეგმას (ასეთი ბიზნეს გეგმა მოიცავს ბიუჯეტის, მოგებისა და ზარალის პროგნოზს და ემიტენტის ინვესტიციების გეგმას);
- აქციონერთა საერთო კრების მიღებული გადაწყვეტილებების შესრულების უზრუნველყოფა და სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომების ორგანიზება;
- პოლიტიკის შემუშავება, მათ შორის კანონქვემდებარე აქტები და სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტები, რომლებიც უნდა დაამტკიცოს სამეთვალყურეო საბჭომ და უზრუნველყოს ასეთი პოლიტიკის დაცვა, - კანონებითა და მარეგულირებელი დოკუმენტებით;
- პერსონალის დანიშვნის, თანამდებობიდან გათავისუფლების, ტრენინგის და შრომის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტა, აგრეთვე აქციონერთა საერთო კრების ან / და სამეთვალყურეო საბჭოს რეკომენდაციების გათვალისწინება
- რიგგარეშე ზოგადი შეხვედრების მოწვევა; და
- ნებისმიერი სხვა საკითხი, რომელიც შეიძლება გადასცეს გენერალურ დირექტორს სამეთვალყურეო საბჭომ ან / და აქციონერთა საერთო კრებამ

შემდეგი ქმედებები შეიძლება განხორციელდეს აღმასრულებელი დირექტორის მიერ:

- ემიტენტის ოპერაციების კოორდინაცია და მართვა;
- მოქმედებს ემიტენტის სახელით, მინდობილობის გარეშე და მხოლოდ და დამოუკიდებლად წარმოადგენს ემიტენტს ნებისმიერი საკითხის, მესამე მხარის და ნებისმიერი სახელმწიფო ხელისუფლების წინაშე, აგრეთვე გასცემს მინდობილობას
- ემიტენტის სახელით გარიგების დაწყება, ექვემდებარება აქციონერთა საერთო კრების ან / და სამეთვალყურეო საბჭოს ყველა საჭირო თანხმობას ან თანხმობას;
- ემიტენტის თანამშრომლებისთვის სტიმულირების ან / და სანქციების გამოყენება სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობით, შიდა რეგულაციებისა და დებულებების შესაბამისად;
- პერსონალის დანიშვნა და
- თანამდებობიდან განთავისუფლება;
- საჭირო მასალების / მოხსენებების მომზადება და მათი დასამტკიცებლად წარდგენა აქციონერთა საერთო კრებისთვის ან სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებზე;
- აქციონერთა საერთო კრების ან / და სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების შესრულების უზრუნველყოფა;
- ემიტენტის ფილიალებისა და შვილობილი კომპანიების დაფუძნების, რეორგანიზაციისა და ლიკვიდაციის განხორციელება; და

- ნებისმიერი სხვა საქმიანობა, რომელიც საჭიროდ მიიჩნევა ემიტენტის მიზნების მისაღწევად, გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც სპეციალურად საჭიროებს აქციონერთა საერთო კრების ან / და სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობას.

აღმასრულებელი მენეჯმენტის გუნდს ხელმძღვანელობს აღმასრულებელი დირექტორი.

აღმასრულებელი მენეჯმენტის გუნდი ანგარიშვალდებულია აღმასრულებელი დირექტორის, სამეთვალყურეო საბჭოსა და აქციონერების წინაშე. სამეთვალყურეო საბჭო ამტკიცებს ანაზღაურებას და დასაქმების სხვა მატერიალურ პირობებს აღმასრულებელი მართვის ჯგუფის თითოეული წევრისთვის. აღმასრულებელი მენეჯმენტის ჯგუფის გარკვეული გადაწყვეტილებები ექვემდებარება სამეთვალყურეო საბჭოს წინასწარ დამტკიცებას.

მმართველი ორგანოს შემადგენლობა

პროსპექტის მომზადების თარიღისა და ობლიგაციების ემისიის თარიღებს შორის, ემიტენტი გეგმავს ცვლილებებს მმართველ ორგანოში, რაც ასევე უკავშირდება კორპორაციული მართვის მიმართ საკანონმდებლო მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფას. ქვემოთ წარმოდგენილი ინფორმაცია ასახავს ემიტენტის მმართველი ორგანოს შემადგენლობას პროსპექტის მომზადების თარიღისა და ცვლილების შემდგომ, დაგეგმილ შემადგენლობას ობლიგაციების ემისიის თარიღისთვის. „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ ემიტენტი წინამდებარე ობლიგაციების ემისიამდე წარმოადგენდა „ანგარიშვალდებულ საწარმოს“, რომელსაც აღნიშნული კანონის მე-9¹ მუხლის შესაბამისად მოეთხოვება შექმნას აუდიტის კომიტეტი სამეთვალყურეო საბჭოში, რომელიც დაკომპლექტებულია სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებით და სულ მცირე 1 დამოუკიდებელი წევრით (რის მოთხოვნებსაც დამატებით ადგენს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 57-ე მუხლი). ემიტენტი პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის არღვევდა აღნიშნულ მოთხოვნას. თუმცა ემიტენტი იღებს ვალდებულებას ობლიგაციების ემისიის თარიღისთვის შექმნას აუდიტის კომიტეტი და სამეთვალყურეო საბჭოს შემადგენლობაში შეიყვანოს დამოუკიდებელი წევრი. აღნიშნული ცვლილების ამსახველი დოკუმენტაცია გასაჯაროვდება საბოლოო პროსპექტთან ერთად და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, დაგეგმილი ცვლილებების შედეგად ემიტენტი ასევე შესაბამისობაში იქნება „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის 214-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის მოთხოვნასთან, რომლის მიხედვითაც „სააქციო საზოგადოების სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი იმავდროულად არ შეიძლება იყოს სააქციო საზოგადოების ხელმძღვანელი ორგანოს წევრი.“

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში შეჯამებულია მმართველი ორგანოს წევრების შემადგენლობა და დაგეგმილი ცვლილებები პროსპექტის მომზადების და ობლიგაციების ემისიის თარიღებისთვის:

პოზიცია კომპანიაში (GRE)	მმართველი ორგანოს შემადგენლობა პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის	მმართველი ორგანოს დაგეგმილი შემადგენლობა ობლიგაციების ემისიის თარიღისთვის
მენეჯმენტის წევრები		
აღმასრულებელი დირექტორი	გიორგი ვახტანგიშვილი	გურამ ახვლედიანი
ფინანსური დირექტორი	გივი კობერიძე	გივი კობერიძე
ტექნიკური დირექტორი	გურამ ახვლედიანი	
სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები		
სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე	ავთანდილ ნამიჩიეშვილი	ავთანდილ ნამიჩიეშვილი
სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი	ირაკლი გილაური	ირაკლი გილაური
სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი	გიორგი ვახტანგიშვილი	გიორგი ვახტანგიშვილი
სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი	N/A	იოსებ ქურდაძე

აუდიტის კომიტეტის წევრები		
აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე	პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის, ემიტენტს არ გააჩნია აუდიტის კომიტეტი, ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 ^ე მუხლის შესაბამისად	იოსებ ქურდაძე
აუდიტის კომიტეტის წევრი		ავთანდილ ნამიჩიშვილი
აუდიტის კომიტეტის წევრი		გიორგი ვახტანგიშვილი

სამეთვალყურეო საბჭო:

სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეული ამჟამინდელი წევრი დაინიშნა ერთადერთი აქციონერის მიერ. სამეთვალყურეო საბჭოს ყველა წევრის სამსახურეობრივი მისამართი არის ემიტენტის რეგისტრირებული მისამართი. ინტერესთა პოტენციური კონფლიქტი არ არსებობს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა მოვალეობებსა და მათ პირად ინტერესებსა თუ სხვა მოვალეობებს შორის.

ქვემოთ მოცემულია დეტალები სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებთან დაკავშირებით მიმდინარე მდგომარეობით:

სახელი	პოზიცია	ასაკი	დანიშვნის თარიღი	უფლებამოსილების ვადის გასვლა / ხელახლა დანიშვნა
ავთანდილ ნამიჩიშვილი	თავმჯდომარე	48	15-07-20	3 წელი დანიშვნიდან; დარჩენილი ვადა 1 წელი
გიორგი ვახტანგიშვილი	წევრი	38	12-04-21	3 წელი დანიშვნიდან; დარჩენილი ვადა 1.5 წელი
ირაკლი გილაური	წევრი	46	15-07-20	3 წელი დანიშვნიდან; დარჩენილი ვადა 1 წელი

ავთანდილ ნამიჩიშვილი: გარდა „საქართველოს კაპიტალის“ აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილის პოზიციისა, ავთო არის ჯგუფის განახლებადი ენერჯის, სასმელების, საცხოვრებლის განვითარება და სტუმართნიყვარეობისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესების თავმჯდომარე. ის იყო „BGEO Group“-ის გენერალური მრჩეველი, ხოლო მანამდე წამყვანი ქართული იურიდიული ფირმის პარტნიორი. ავთოს აქვს LL.M. საერთაშორისო ბიზნეს სამართალში „Central European University“-დან, უნგრეთი.

ირაკლი გილაური: ირაკლი არის „საქართველოს კაპიტალის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი. ასე ის იყო „BGEO Group“-ის აღმასრულებელი დირექტორი 2011 წლიდან 2018 წლის მისამდე, ხოლო მანამდე „საქართველოს ბანკის“ ფინანსური დირექტორი 2004 წლიდან და აღმასრულებელი დირექტორი 2006 წლამდე. მანამდე ის იყო EBRD-ის ბანკირი. ირაკლის აქვს 20 წლამდე გამოცდილება საბანკო, საინვესტიციო და საფინანსო სფეროებში. ბოლო ათწლეულის განმავლობაში ირაკლის ხელმძღვანელობამ BGEO/GCAP-ში მნიშვნელოვანი როლი ითამაშა ქართულ ინდუსტრიებში, მათ შორის, საბანკო, ჯანდაცვის, კომუნალური მომსახურების, უძრავი ქონებისა და ა.შ. მას აქვს MS საბანკო სფეროში “Cass Business School“-დან.

გიორგი ვახტანგიშვილი: გიორგი კომპანიას აღმასრულებელი დირექტორის თანამდებობაზე შეუერთდა 2021 წელს, ხოლო, მანამდე 2015 წლიდან იკავებდა როგორც აღმასრულებელი დირექტორის, ასევე ფინანსური დირექტორის პოზიციებს „GGU“-ში (“Georgian Global Utilities“). 2022 წლის აგვისტოდან, გიორგი წარმოდგენილია GRE-ს და m2-ის სამეთვალყურეო საბჭოების წევრად. 2012-2015 წლებში გიორგი იყო „m² უძრავი ქონების“ აღმასრულებელი დირექტორი. ასევე ის იკავებდა სხვა მენეჯერულ პოზიციებს „BGEO ჯგუფის“ კომპანიებში. მას აქვს „მენეჯმენტის ევროპული სკოლის“ (“ESM”) ბაკალავრის ხარისხს.

ცვლილების შემდგომ სამეთვალყურეო საბჭო შემდეგი შემადგენლობით იქნება:

სახელი	პოზიცია	ასაკი	დანიშვნის თარიღი	უფლებამოსილების ვადის გასვლა / ხელახლა დანიშვნა
ავთანდილ ნამიჩიშვილი	თავმჯდომარე	48	15-07-20	3 წელი დანიშვნიდან
გიორგი ვახტანგიშვილი	წევრი	38	12-04-21	3 წელი დანიშვნიდან
ირაკლი გილაური	წევრი	46	15-07-20	3 წელი დანიშვნიდან
იოსებ ქურდაძე	დამოუკიდებელი წევრი და აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე	39	დადგინდება ემისიის თარიღისთვის	3 წელი დანიშვნიდან

იოსებ ქურდაძე – GRE-ის სამეთვალყურეო საბჭოსა და აუდიტის კომიტეტის დამოუკიდებელი წევრი, აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე

2005-2012 წლებში იოსები იკავებდა სხვადასხვა პოზიციებს თბილისისა და ხაშურის მუნიციპალურ სამთავრობო ორგანოებში. სხვადასხვა წლებში მას ეკავა იურისტის, იურიდიული დეპარტამენტის უფროსისა და მუნიციპალიტეტის თავმჯდომარის მოადგილის პოზიციები. მისი პასუხისმგებლობები მოიცავდა სხვადასხვა ნორმატიული და ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტების ანალიზი და შედგენა; ყველა ტიპის ხელშეკრულებებისა და სხვა სამართლებრივი დოკუმენტაციის მომზადება, მუნიციპალიტეტის სასამართლოში წარმოდგენა; მუნიციპალიტეტის დაქვემდებარებაში არსებული იურიდიული საწარმოების სხვადასხვა დეპარტამენტების ადმინისტრირება და მართვა.

2012 წლიდან იოსები შეუერთდა სს „საქართველოს ბანკს“ იურისტის პოზიციაზე. 2016-ში ის დააწინაურეს კორპორატიული და შიდა დანმარების გუნდის უფროსად და შემდეგ იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოადგილედ. 2018-19 წლებში იგი მუშაობდა სს „ლიბერთი ბანკის“ იურიდიული მხარდაჭერის დეპარტამენტის უფროსად.

იოსები ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს და აუდიტის კომიტეტის დამოუკიდებელ წევრად და აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარედ 2022 წელს, ობლიგაციების ემისიის თარიღისთვის შემოუერთდება. იოსებ ქურდაძის გარდა, აუდიტის კომიტეტის წევრები იქნებიან ავთანდილ ნამიჩიშვილი და გიორგი ვახტანგიშვილი, როგორც დაზუსტებულია ზემოთ წარმოდგენილ ცხრილში.

აღმასრულებელი მენეჯმენტის გუნდი

ქვემოთ მოცემულია დეტალები აღმასრულებელი მენეჯმენტის გუნდის წევრებთან დაკავშირებით მიმდინარე მდგომარეობით:

სახელი	პოზიცია	ასაკი	დანიშვნის თარიღი	უფლებამოსილების ვადის გასვლა / ხელახლა დანიშვნა
გიორგი ვახტანგიშვილი	აღმასრულებელი დირექტორი	38	12-04-21	1 თვე
გურამ ახვლედიანი	ტექნიკური დირექტორი	35	01-05-21	1 თვე
გივი კობერიძე	მთავარი ფინანსური ოფიცერი	27	01-05-21	18 თვე

გიორგი ვახტანგიშვილი – GRE-ის აღმასრულებელი დირექტორი, GRE-ისა და მ² ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი

გიორგი კომპანიას აღმასრულებელი დირექტორის თანამდებობაზე შეუერთდა 2021 წელს, ხოლო, მანამდე იკავებდა როგორც აღმასრულებელი დირექტორის, ასევე ფინანსური დირექტორის პოზიციებს „GGU“-ში (“Georgian Global Utilities”). 2012-2015 წლებში გიორგი იყო „მ² უძრავი ქონების“ აღმასრულებელი დირექტორი. ასევე ის იკავებდა სხვა მენეჯერულ პოზიციებს „BGEO ჯგუფის“ კომპანიებში. მას აქვს „მენეჯმენტის ევროპული სკოლის“ (“ESM”) ბაკალავრის ხარისხი.

გურამ ახვლედიანი - GRE-ის ტექნიკური დირექტორი

გურამი 2021 წელს შეუერთდა “საქართველოს უძრავ ქონებას” ტექნიკურ დირექტორად. ის 2015-2021 წლებში მუშაობდა „GGU“-ში საინვესტიციო დაგეგმვისა და პროექტების მართვის დეპარტამენტების უფროსად, ზედამხედველობდა კაპიტალური დანახარჯების პორტფოლიოს და დაიწყო რამდენიმე პროექტი განახლებად ენერჯისთან დაკავშირებით. გურამი “GGU“-მდე მუშაობდა “Ontario Power Generation“-ში, ერთ-ერთი ყველაზე მსხვილ ენერჯის მწარმოებელი კომპანია ჩრდილოეთ ამერიკაში, საინვესტიციო და ფინანსური ანალიტიკოსის პოზიციაზე. მას აქვს ბაკალავრის ხარისხი ეკონომიკის დარგში „University of Toronto“-დან და ეკონომიკის დარგში მაგისტრის ხარისხი “York University“-დან.

გივი კობერიძე - GRE-ის ფინანსური დირექტორი, მ²ს მ² ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

გივი, GRE-ის მშობელ კომპანიაში, სს „საქართველოს კაპიტალში“ (“GCAP”) იკავებდა არაერთ პოზიციას, ბოლოს ის იყო სტრატეგიის დეპარტამენტის ვიცე პრეზიდენტი, რის შემდეგაც შეუერთდა “საქართველოს უძრავ ქონებას”. „საქართველოს კაპიტალში“ მუშაობამდე ის მუშაობდა “Ernst & Young“-ში სტრატეგიისა და ტრანზაქციების დეპარტამენტში (SaT). გივის აქვს თავისუფალი უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხი ფინანსების მიმართულებით.

2022 წლის ოქტომბრიდან იგეგმება ცვლილებები აღმასრულებელი მენეჯმენტის გუნდში. კერძოდ, გიორგი ვახტანგიშვილი, ვადის კონტრაქტის ამოწურვის შემდგომ დატოვებს აღმასრულებელი დირექტორის პოზიციას და მის ადგილს დაიკავებს გურამ ახვლედიანი. გიორგი ვახტანგიშვილი კი მხოლოდ კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის პოზიციას შეინარჩუნებს.

ცვლილების შემდგომ აღმასრულებელი მენეჯმენტის გუნდი შემდეგი შემადგენლობით იქნება:

სახელი	პოზიცია	ასაკი	დანიშვნის თარიღი	უფლებამოსილების ვადის გასვლა / ხელახლა დანიშვნა
გურამ ახვლედიანი	აღმასრულებელი დირექტორი	35	დადგინდება ემისიის თარიღისთვის	დადგინდება ემისიის თარიღისთვის
გივი კობერიძე	მთავარი ფინანსური ოფიცერი	27	01-05-21	18 თვე

აღმასრულებელი მენეჯმენტის გუნდის თითოეული წევრის საქმიანი მისამართია ემიტენტის რეგისტრირებული მისამართი.

კორპორატიული მმართველობა

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

ინტერესთა კონფლიქტი

არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი არსებულ ან პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავში „მმართველი ორგანოს შემადგენლობა“ აღწერილი ცვლილებების გათვალისწინებით შერჩეულ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ან/და ემიტენტის აღმასრულებელი მენეჯმენტის წევრებს შორის.

საჩივრის შესახებ განცხადება

ამ პროსპექტის თარიღისათვის, სამეთვალყურეო საბჭოს არც ერთი წევრი და არც აღმასრულებელი მენეჯმენტის არცერთი წევრი, ისევე როგორც პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავში „მმართველი ორგანოს შემადგენლობა“ აღწერილი ცვლილებების გათვალისწინებით შერჩეულ წევრები არანაკლებ წინა ხუთი წლის განმავლობაში:

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

პენსიები

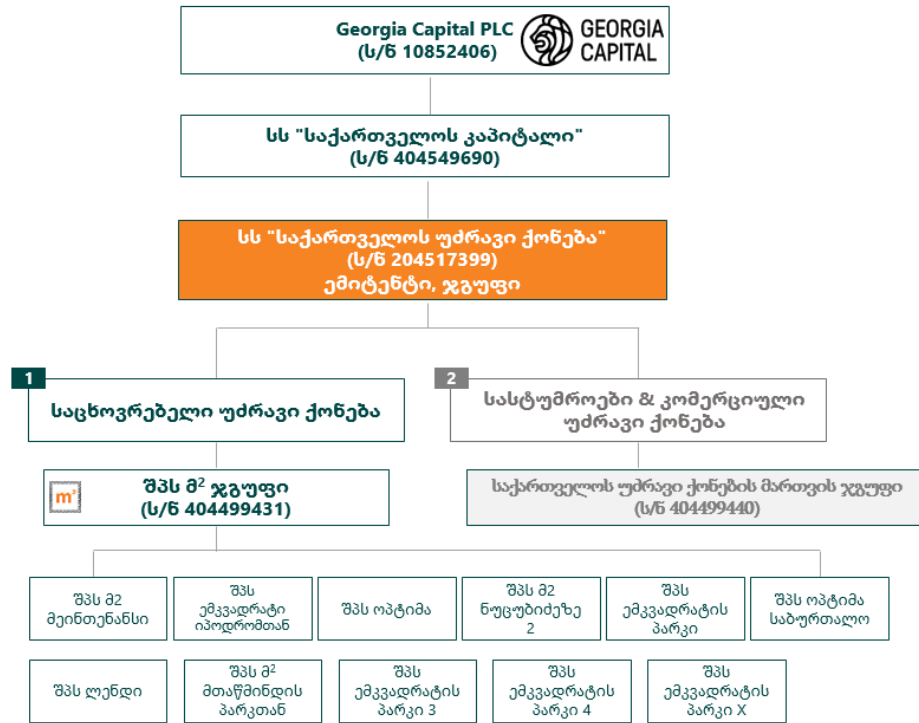
ემიტენტი ექვემდებარება სავალდებულო სახელმწიფო საპენსიო სქემას, რომელიც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონით. 2018 წლის 21 ივლისს მიღებული კანონი ითვალისწინებს 6%-მდე ინვესტიციას პირის შემოსავლიდან მის პირად საპენსიო ანგარიშზე, სქემაში 2-2%-ით მონაწილეობს თითოეული თანამშრომელი და დამსაქმებელი, ხოლო დამატებითი შენატანი განსხვავდება თანამშრომლის შემოსავლის მიხედვით. ამჟამად, მთავრობა საპენსიო სქემის მონაწილის სასარგებლოდ ყოველწლიურად ანაზღაურებს, დასაქმებულის დასაბეგრი შემოსავლის ოდენობა 2%-ს, (ისეთი თანამშრომლის შემთხვევაში რომლის მთლიანი წლიური შემოსავალი არ აღემატება 24,000 ლარს) და დასაქმებულის დასაბეგრი შემოსავლის 1%-ს, (ისეთი თანამშრომლის შემთხვევაში რომლის მთლიანი წლიური შემოსავალი მერყობს 24,000–დან 60,000–მდე). მთავრობას არ შეაქვს რაიმე შენატანი, თუ დასაქმებულის წლიური დასაბეგრი შემოსავალი აღემატება 60 000-ს (მხოლოდ შემოსავლის იმ ნაწილზე, რომელიც აღემატება წლიურ 60,000 ლარს).

ძირითადი აქციონერები

GCAP წარმოადგენს წამყვან საინვესტიციო მენეჯმენტ კომპანიას საქართველოში, რომელიც დაღისტულია ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ სეგმენტზე. მისი სტრატეგია ფოკუსირებულია - მასშტაბური ინვესტიციის შესაძლებლობებზე საქართველოში. შესაძლებლობებზე, რომელთაც აქვთ პოტენციური მიაღწიოს მინიმუმ 300

მილიონ ლარის კაპიტალურ ღირებულებას 3-5 წელში საწყისი ინვესტიციის შემდეგ. კომპანიის ძირითადი სტრატეგია იძლევა უპირატეს წვდომას კაპიტალზე, კარგ მენეჯმენტზე და მძლავრ კორპორატიულ მმართველობას.

„საქართველოს უძრავი ქონება“ - იურიდიული სტრუქტურა:



*გრაფიკზე წარმოდგენილია ემიტენტის ძირითადი ბიზნეს მიმართულებები და შვილობილი კომპანიები. დეტალური ინფორმაცია ემიტენტის შვილობილების შესახებ იხილეთ ქვეთავში: „ძირითადი საქმიანობა“.

GCAP ძირითადი აქციონერები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით:

რანგი	აქციონერის სახელი	წილი
1	Gemsstock Ltd	10.18%
2	Allan Gray Ltd	6.54%
3	Coeli Frontier Markets AB	4.38%
4	Lazard Asset Management LLC	4.14%
5	M&G Investment Management Ltd	3.79%
6	BlackRock Investment Management (UK)	3.40%
7	RWC	3.11%
8	Firebird Management LLC	2.68%
9	GLG Partners LP	2.64%

10	Van Eck Associates Corporation	2.21%
	სულ	43.07%

დაკავშირებული მხარის გარიგებები

ბასს 24-ის შესაბამისად, დაკავშირებული მხარის განმარტებების თანახმად, მხარეები ითვლება დაკავშირებულად, თუ ერთ მხარეს აქვს შესაძლებლობა გააკონტროლოს ან ერთობლივად გააკონტროლოს მეორე მხარე ან მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მეორე მხარეზე ფინანსური ან ოპერაციული გადაწყვეტილებების მიღებაში. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის უერთიერთკავშირის განხილვისას, ყურადღება გამახვილებულია ურთიერთობის არსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

დაკავშირებული მხარეები შეიძლება შევიდნენ ისეთ გარიგებებში, რომლებშიც შეიძლება არ შევიდნენ არადაკავშირებული მხარეები, და დაკავშირებული მხარეებს შორის გარიგებები შეიძლება არ განხორციელდეს იმავე პირობებითა და თანხებით, როგორც არადაკავშირებულ მხარეებს შორის გარიგებები. ყველა გარიგება, რომელიც განხორციელებულია დაკავშირებულ მხარეებთან, მოცემულია ქვემოთ და შესრულებულია გამლილი მკლავის პრინციპით.

დაკავშირებული მხარის გარიგების მოცულობა, წლის ბოლოს არსებული ნაშთები და წლის ხარჯები და შემოსავალი შემდეგია:

	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	ერთობლივი საწარმო3	მეკავშირე საწარმო	სხვა 4
ნაშთები 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ('000 ლარი)						
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	491	-	-	-	-
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	-	-	22	-	-	-
კლიენტებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	-	-	278	-	-	-
გადახდილი ავანსები	-	1,028	-	-	-	-
სააქრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	4	730	-	-	-	-
გადავადებული შემოსავალი	-	-	288	-	-	-
გარიგებები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის						
სესხებზე საპროცენტო ხარჯი შემოსავალი მარაგებად	4,082	-	-	-	-	-
კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	181	-	-	-
ფინანსური შემოსავალი დაქირავებულ პირთა	-	10	-	-	-	-
გასამრჯელოების ხარჯი	-	-	3,067	-	-	-
საიჯარო შემოსავალი	-	2,068	-	-	-	-
სადაზღვევომოსავა უძრავი ქონების მართვის	-	8	-	-	-	-
დანახარჯები	-	16	-	-	-	-
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	223	-	-	-	-
მინისტრაციული ხარჯები	3	8	-	-	-	-
სხვა არარეგულარული ხარჯები	1,863	-	-	-	-	-

	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები 2	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	ერთობლივი საწარმო3	მეკავშირე საწარმო	სხვა 4
ნაშთები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (‘000 ლარი)						
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	201	-	-	-	-
გადავადებული შემოსავალი	-	-	259	-	-	-
გადახდილი ავანსები	-	462	-	-	-	-
ნასესხები სახსრები	87,286	-	-	-	-	-
გამომწვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	-	629	-	-	-
გარიგებები 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის (‘000 ლარი)						
სესხებზე საპროცენტო ხარჯი	9,072	-	-	-	-	-
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	-	13,395	-	-	-	-
გამომწვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	-	-	46	-	-	-
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	146	-	-	-
ფინანსური შემოსავალი დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	-	2	-	-	-	-
-	-	-	8,608	-	-	-
საიჯარო შემოსავალი	158	746	-	-	-	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	154	-	-	-	-
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	-	-	-	-	-

	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები 2	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	ერთობლივი საწარმო3	მეკავშირე საწარმო	სხვა 4
ნაშთები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (‘000 ლარი)						
დებიტორული დავალიანება	-	897	-	-	-	-
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	-	-	-	2,211	17	1,878
გადავადებული შემოსავალი	-	-	2,183	-	-	-
ნასესხები სახსრები	94,475	-	-	-	-	-
გამომწვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	-	1,643	-	-	-
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	-	-	-	-	400
გადახდილი ავანსები	-	494	-	-	-	-
კრედიტორული დავალიანება	-	944	-	-	-	-
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის (‘000 ლარი)						
სესხებზე საპროცენტო ხარჯი	4,038	-	-	-	-	-
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	-	-	-	-	-	1,396
გამომწვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	-	-	121	-	-	-
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	280	-	-	-
ფინანსური შემოსავალი	-	-	-	312	-	209

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	-	-	9,508	-	-	-
საიჯარო შემოსავალი	269	1,874	-	-	-	-
სადაზღვევო ხარჯი	-	652	-	-	-	-
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	-	132	-	-	-	-

1 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“ და საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან.“

2 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა იმ შვილობილი კომპანიებისა, რომლებიც მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შედიან.

3 ჯგუფის წილი ერთობლივ საქმიანობაში არის 6%, ხოლო ინვესტიციის თანხა არ არის არსებითი 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ჯგუფს ერთობლივ საქმიანობაზე აქვს ერთობლივი კონტროლი სხვა აქციონერთან გაფორმებული სახელმწიფოებო გარიგების საფუძველზე.

4 სხვა დაკავშირებული მხარეები წარმოდგენილია უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელების კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებით.

2020 წელს ჯგუფმა თავის შვილობილ კომპანიაში, შპს „ბკ ქონსტრაქშენში“ (ს/ნ 404537809) 50% მიჰყიდა მისი უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობას (ამ წელს გასხვისება განხორციელდა ნომინალურად, შეთანხმების მიღწევით და ანაზღაურებას არ ჰქონია ადგილი), ხოლო 2021 წელს დარჩენილი 50%-იც გაყიდა იმავე პირებზე. შპს „ბკ ქონსტრაქშენის“ თავდაპირველი შესყიდვა 2017 წელს მოხდა \$ 1 მლნ. აშშ დოლარის სანაცვლოდ. ამავე წელს, ემიტენტმა \$ 3.655 მლნ. აშშ დოლარის სანაცვლოდ შეისყიდა ბლოკის საწარმო შპს „იტონგ კავკასუსის“ (ს/ნ 405154130) 28.9%-იანი წილი, რომელიც შინაარსობრივად ამავე ბიზნესის ნაწილი იყო (თუმცა, იურიდიულად წარმოადგენდა ემიტენტის შვილობილ კომპანიას). შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“ გაყიდვის მომენტისთვის წარმოადგენდა ზარალზე მყოფ ორგანიზაციას, რომელსაც უარყოფითი €2 მლნ. კაპიტალი ჰქონდა, ხოლო შპს „იტონგ კავკასუსის“ - € 27 მლნ. ჯამურად (აქედან, 28.9% წარმოადგენდა ემიტენტის წილს). შპს „ბკ ქონსტრაქშენი“ და შპს „იტონგ კავკასუსის“ გასხვისდა აშშ \$ 1 მლნ. სანაცვლოდ, რომლის გასხვისებასთან მიმართებაშიც ემიტენტმა აღიარა ზარალი დაახლოებით €11.6 მლნ. ლარის ოდენობით, რომელიც ფაქტობრივად სრულად მიემართებოდა შპს „იტონგ კავკასუსის“ 29%-ის წილის გასხვისებას. შპს „იტონგ კავკასუსის“ გასხვისების მომენტში ექსპლუატაციაში არ იყო შესული და კომპანიის მენეჯმენტი არ მოელოდა ექსპლუატაციაში შესვლას უახლოესი 2 წლის განმავლობაში, არც ამ საწარმოდან რაიმე სახის დივიდენდისა თუ შემოსავლის მიღებას. აღნიშნული გარიგება აუდიტირებული ანგარიშგების დაკავშირებული მხარის გარიგებების ცხრილში არ არის წარმოდგენილი, რადგან გასხვისების მომენტისთვის აღნიშნული შემსყიდველები ემიტენტის მენეჯმენტში აღარ იყვნენ წარმოდგენილები, ხოლო 2020 წლის გასხვისება მოიაზრებდა მხოლოდ ნომინალურ შეთანხმებას. ტრანზაქციის გარე შემფასებლის მიერ შეფასება არ მომხდარა, თუმცა ორგანიზაციის მენეჯმენტის შეფასებით ტრანზაქცია შესრულდა საბაზრო (ე.წ. Arms-length) პრინციპით. დეტალებისთვის, იხილეთ ემიტენტის 2021 წლის აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 21-ე შენიშვნა: „ცვლილებები ჯგუფის სტრუქტურაში და ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში“.

2020 და 2021 წლებში ჯგუფის საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსთვის იჯარით გადაცემულ სასტუმროსთან დაკავშირებული საიჯარო ხელშეკრულების პირობები შეიცვალა და, COVID-19-ის პანდემიის გათვალისწინებით, შემცირდა სამომავლო საიჯარო გადახდები.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოებს იღებენ, 2021 წელს იყო 11 პირი (2020 წ.: 16) – გენერალური დირექტორი და 10 მოადგილე (2020 წ.: ორი გენერალური დირექტორი და 14 მოადგილე). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან სხვა გარიგებები მოიცავს ზემოაღნიშნულ 11 თანამშრომელსა და სამეთვალყურეო საბჭოს სამ წევრს (2020 წ.: 16 თანამშრომელი და

სამეთვალყურეო საბჭოს სამი წევრი). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება ('000 ლარი):

	2021	2020
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	5,481	2,213
ხელფასი	2,659	3,344
პრემია ფულადი სახით	468	3,951
სულ	8,608	9,507

ფინანსური ინფორმაცია ემიტენტის აქტივებისა და ვალდებულებების, ფინანსური მდგომარეობისა და მოგებისა და ზარალის შესახებ

საბალანსო უწყისი

	აუდიტირებულ ი	აუდიტირებულ ი	აუდიტირებული დაკორექტირებულ ი	აუდიტირებული დაკორექტირებულ ი
კონსოლიდირებული საბალანსო უწყისი (შემოკლებული, 000' ლარი)	2022 31 ივნისი	2021 31 ივნისი	2021 31 დეკემბერი	2020 31 დეკემბერი
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
საინვესტიციო ქონება	104,775	248,528	133,282	289,628
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	85,510	107,842	108,040	107,624
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	129,180	119,162	136,917	110,341
ძირითადი საშუალებები	8,706	26,252	8,960	39,564
გაცემული გრძელვადიანი სესხი	0	2,377	0	2,057
ინვესტიცია მეკავშირე საწარმოში	0	11,200	0	11,612
მომხმარებელთან გრძელვადიანი კონტრაქტის აქტივები	34,361	28,437	26,740	13,882
ავანსები და სხვა აქტივები	2,382	6,260	2,426	5,038
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო ინსტიტუტებში	36,956	33,247	45,949	30,803
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	1,783	4,633	3,577	633
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები	403,653	587,938	465,891	611,182
მიმდინარე აქტივები				
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	21,698	13,607	23,209	18,834
წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივები	39,396	31,252	26,419	22,204
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	4,251	0	4,381	0
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებები	801	754	2,189	11,254
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	7,518	17,046	7,109	15,784
სხვა მიმდინარე აქტივები	7,334	4,637	8,868	14,487
მთლიანი მიმდინარე აქტივები	80,998	67,296	72,175	82,563
სულ აქტივები	484,651	655,234	538,066	693,745
კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	96,216	6,027	6,027	6,027
დამატებითი შენატანები კაპიტალში	168,227	164,923	167,228	161,209
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	5,200	6,465	5,200	6,974
გაუნაწილებელი მოგება	-187,627	-118,364	-140,444	-100,811
მთლიანი სააქციო კაპიტალი	82,016	59,051	38,011	73,399
არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები				374
სულ კაპიტალი	82,016	59,051	38,011	73,773
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	70,229	187,190	143,958	177,037
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	0	99,558	0	107,381
გადავადებული შემოსავალი	136,811	106,124	129,435	96,808
სავაჭრო და სხვა გადასახდელები	7,932	12,726	10,066	0
სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები	10821.29858	0	11333	258
მთლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები	225,793	405,598	294,792	381,484
მიმდინარე ვალდებულებები				
მიღებული გრძელვადიანი სესხის მოკლევადიანი წილი	44,763	46,985	61,954	61,234

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	104,170	107,120	110,006	106,598
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	13,945	9,455	11,385	30,593
გადავადებული შემოსავალი	3,901	15,675	12,630	21,115
დარიცხვები თანამშრომელთა კომპენსაციისთვის	2,121	3,121	3,717	10,728
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	7,942	8,229	5,571	8,220
მთლიანი მიმდინარე ვალდებულებები	176,842	190,585	205,263	238,488
სულ ვალდებულებები	402,635	596,183	500,055	619,972
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	484,651	655,234	538,066	693,745

მოგება-ზარალის უწყისი

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (შემოკლებული) (000' ლარი)	30-ივნ-2022	30-ივნ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდიტირებული	არააუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვა	69,305	44,543	80,511	82,765	55,413
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(61,644)	(35,548)	(84,459)	(66,416)	(47,802)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება	7,661	8,995	(3,948)	16,349	7,611
საიჯარო შემოსავალი	2,381	6,674	8,878	13,872	13,377
ქონების ექსპლუატაციის ხარჯები	(588)	(1,505)	(2,518)	(2,515)	(3,025)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	1,793	5,169	6,360	11,357	10,352
შემოსავალი სამშენებლო მომსახურებიდან	-	-	-	-	21,835
სამშენებლო მომსახურების ღირებულება	-	-	-	-	(19,411)
საერთო მოგება სამშენებლო მომსახურებიდან	-	-	-	-	2,424
შემოსავალი ქონების მართვიდან	1,069	969	1,920	1,926	1,721
ქონების მართვის ხარჯები	(1,309)	(1,059)	(2,295)	(2,210)	(1,663)
წმინდა შემოსავალი ქონების მართვიდან	(240)	(90)	(375)	(284)	58
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	-	236	-	947	-
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება	-	-	(7)	(1,466)	-
საერთო მოგება სასტუმრო მომსახურებიდან	-	236	(7)	(519)	-
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	(51,221)	(666)	9,291	(110,137)	23,146
სხვა შემოსავალი	335	118	189	184	115
სხვა საოპერაციო ხარჯები	(10,536)	(5,265)	(19,806)	(20,182)	(27,613)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,529)	(1,212)	(2,011)	(4,098)	(3,347)
არარეგულარული ხარჯები	(1,863)	-	964	(2,025)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება	(55,600)	7,285	(9,343)	(109,355)	12,746

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	496	573	3,882	844	837
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(12,691)	(17,569)	(31,279)	(28,697)	(15,894)
ასოცირებულის დაკარგვის წილი	-	-	-	(344)	-
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით წარმომობილი წმინდა ზარალი	20,612	4,265	7,974	(14,759)	(1,163)
სხვა წმინდა არასაოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	-	523
მოგება / (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯის გაწევამდე	(47,183)	(5,446)	(28,766)	(152,311)	(2,951)
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	(376)
წლის მოგება / (ზარალი) უწყვეტი საქმიანობიდან	(47,183)	(5,446)	(28,766)	(152,311)	(3,327)
ზარალი გადასახადის შემდეგ შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	(12,174)	(9,924)	(2,152)	-
წლის მოგება / (ზარალი) უწყვეტი საქმიანობიდან	(47,183)	(17,620)	(38,690)	(154,463)	(3,327)
- მიკუთვნებადი არასაკონტროლო პაკეტისთვის	-	943	943	1,960	(28)
- მიკუთვნებადი კომპანიის აქციონერებისთვის	(47,183)	(18,563)	(39,633)	(156,423)	(3,299)
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება წლის მოგება / (ზარალი) უწყვეტი საქმიანობიდან					
ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციების დაფარვის მიზნით ფლობილი მშობელი კომპანიის აქციების გადაფასებიდან მიღებული შემოსულობა (ზარალი)	-	-	73	(1,010)	(244)
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსაღვენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას	-	(510)	(1,847)	(4,686)	3,322
სხვა სრული ზარალი, სულ	-	(510)	(1,774)	(5,696)	3,078
წლის მთლიანი სრული ზარალი	(47,183)	(18,130)	(40,464)	(160,159)	(249)
- მიკუთვნებადი არასაკონტროლო პაკეტისთვის	-	943	943	(637)	(157)
- მიკუთვნებადი კომპანიის აქციონერებისთვის	(47,183)	(19,073)	(41,407)	(159,522)	(92)

ფულადი სახსრების მოძრაობა

	<u>30-ივნ-2022</u>	<u>30-ივნ-2021</u>	<u>31-დეკ-2021</u>	<u>31-დეკ-2020</u>	<u>31-დეკ-2019</u>
	არააუდიტირებულ	არააუდიტირებულ	აუდიტირებულ	აუდიტირებულ	აუდიტირებულ
	0	0	0	0	0
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები					
ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	73,499	54,050	109,954	151,457	51,567
ბინების განვითარებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები	(73,126)	(41,612)	(80,607)	(76,349)	(32,686)
წმინდა შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	(133)	(254)	(774)	8,855	7,675
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე წმინდა გადატანა	-	-	-	(543)	-
მასპინძლობის მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	-	1,880	-
მასპინძლობის მომსახურებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები	-	-	-	(1,865)	-

სამშენებლო საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	-	-	29,574
სამშენებლო საქმიანობასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები	-	-	-	-	(30,208)
წმინდა შემოსავალი იჯარიდან და უძრავი ქონების მართვიდან	-	-	-	-	-
წმინდა შემოსავალი იჯარიდან	3,765	6,289	8,877	-	-
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები	(10,642)	(7,466)	(19,717)	(17,009)	(27,674)
მიღებული პროცენტი	497	288	2,474	281	235
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები	(1,966)	(7,804)	(12,521)	(6,624)	(7,596)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები უწყვეტი საქმიანობიდან	(8,106)	3,491	7,686	60,083	(9,113)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	932	932	(3,259)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები	(8,106)	4,423	8,618	56,824	(9,113)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან					
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	-	-	(997)	(1,129)	(29,197)
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	1,843	6,846	133,191	9,829	-
სხვა აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	13,206	-	5,228
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	(2,606)	(2,957)	(5,012)	(34,588)	(57,749)
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა	-	(747)	(47,322)	-	-
შემოსულობა საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების დაფარვიდან	1,102	-	46,575	-	-
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(724)	(140)	(667)	(559)	(4,443)
გადატანები ვალიან ანაბრებზე	9,123	(2,445)	(20,232)	(30,097)	-
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე წმინდა გადატანა	297	1,468	207	-	-
გაცემული სესხები	(487)	-	(200)	(300)	(50)
გაცემული სესხების დაფარვა	208	524	2,089	-	-
შვილობილი კომპანიის გასხვისება, გაცემული თანხის გამოკლებით	-	(46)	(46)	-	(1,295)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები	315	-	-	-	-
დაკავშირებული პირების შეძენა	-	-	-	-	(10,823)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები უწყვეტი საქმიანობიდან	9,071	2,503	120,792	(56,844)	(98,329)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	(287)	(287)	2,696	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები	9,071	2,216	120,505	(54,148)	(98,329)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები					
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებული ფულადი სახსრები	-	-	-	-	152,546
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	-	-	(92,883)	-	(74,143)
აღებული სესხები	43,446	5,081	8,224	30,460	137,356
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(32,503)	(1,442)	(5,924)	(22,141)	(107,934)

პროცენტიან ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი	(8,984)	(12,991)	(29,810)	(21,740)	(29,443)
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	(727)	(98)	(531)	(565)	(1,472)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	(135)	(35)	(386)	(52)	(264)
პრივილეგირებული აქციების გამოშვებიდან მიღებული ფულადი სახსრები	-	-	-	1,137	36,519
გადახდილი დივიდენდი	-	-	-	-	(10,000)
არსებული შვილობილი კომპანიების არასაკონტროლო წილების შეძენა	-	-	-	-	(702)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები უწყვეტი საქმიანობიდან	1,097	(9,485)	(121,310)	(12,901)	102,463
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	(659)	(659)	(2,303)	-
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები	1,097	(10,144)	(121,969)	(15,204)	102,463
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე უწყვეტი საქმიანობიდან	(3,573)	(1,722)	(2,779)	14	1,753
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება) უწყვეტი საქმიანობიდან	(1,511)	(5,227)	4,375	(12,514)	(3,226)
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება შეწყვეტილი ოპერაციებიდან	-	(14)	(14)	(12,514)	-
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)	(1,511)	(5,241)	4,361	(25,028)	(3,226)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში უწყვეტი საქმიანობიდან	23,209	18,834	18,834	31,348	34,573
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს უწყვეტი საქმიანობიდან	21,698	13,607	23,209	18,834	31,347

დივიდენდების პოლიტიკა

კომპანიას არ აქვს დივიდენდის გაცხადებული პოლიტიკა.

დივიდენდის გაცემის პროცესი შემდეგნაირია:

ფინანსური წლის დასრულებიდან ორი თვის განმავლობაში, გენერალურმა დირექტორმა უნდა მოამზადოს წინადადება მოგების განაწილების თაობაზე სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დასამტკიცებლად. რომლის შემდეგაც სამეთვალყურეო საბჭომ და გენერალურმა დირექტორმა ერთობლივი წინადადება უნდა წარუდგინონ საერთო კრებას, ხოლო აღნიშნულ საკითხზე შეთანხმების მიუღწევლობაში დამოუკიდებელი წინადადებები, მოგების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს აქციონერთა საერთო კრების მიერ.

აქციონერთა საერთო კრება ადგენს სააღრიცხვო თარიღს (შემდგომში „დივიდენდის სააღრიცხვო თარიღი“), რომელიც უნდა იყოს საერთო კრების ჩატარებიდან სულ მცირე 15 დღის შემდეგ და უნდა ემთხვეოდეს სამუშაო დღეს. ის აქციონერები, რომლებიც „დივიდენდის სააღრიცხვო თარიღის“ დღის ბოლოსთვის ფლობენ „საზოგადოების“ აქციებს მიიღებენ დივიდენდს მათ მფლობელობაში არსებული აქციების წილის პროპორციულად.

აქციონერთა კრება ადგენს დივიდენდების გაცემის დაწყების თარიღს, რომელიც უნდა იყოს „დივიდენდის სააღრიცხვო თარიღიდან“ სულ მცირე 15 დღის შემდეგ, მაგრამ შესაბამისი საერთო კრების ჩატარებიდან 2 თვის განმავლობაში.

დივიდენდის სააღრიცხვო თარიღი და დივიდენდის გაცემის დაწყების თარიღი უნდა გამოქვეყნდეს ბეჭდვით ორგანოში შესაბამისი საერთო კრების ჩატარებიდან 5 დღის განმავლობაში და იმ აქციონერებს, რომლებიც ფლობენ აქციათა სულ მცირე ერთ პროცენტს (ან ნაკლებ პროცენტს, თუ ეს გათვალისწინებულია შესაბამისი კანონმდებლობით) უნდა ეცნობოთ დაზღვეული ფოსტით ან პირადად.

კომპანიას 2020 და 2021 წლებში არ გამოუცხადებია და არ გაუცია დივიდენდები.

სამართალწარმოება და სხვა წარმოება

პროსპექტის დამტკიცების თარიღისა და უკანასკნელი 12 თვისთვის, ემიტენტს არ ჰქონია მატერიალური დავა, გარდა ერთისა. აღნიშნულისთვის მოსარჩლე არის შპს „ღვინაძე და პარტნიორები“ და სარჩელის შეტანა მოხდა 2020 წლის 23 დეკემბერს. დავა განიხილება უზენაეს სასამართლოში. მოსარჩლე ითხოვს \$330,594-ს პირგასამტეხლოს სახით. სასამართლოს ანგარიშზე გადარიცხული არის პირგასამტეხლოს სრული ოდენობა რომელიც სარჩელის უზრუნველყოფად გამოიყენება. მენეჯმენტის შეფასებით თანხის მოგების ალბათობა მცირეა, თუმცა არის მოლოდინი, რომ თანხის ოდენობა შემცირდება. საქმის დახურვის პოტენციური თარიღია 2023 წლის მარტის ბოლო.

ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა

2021 წლის 8 აპრილს თავისი მეორეხარისხოვანი ბიზნესების ლიკვიდაციის სტრატეგიის თანახმად, ჯგუფმა სრულად გაასხვისა თავისი 100%-იანი წილი შვილობილ კომპანიაში სს „ნიუ დეველოპმენტი“ და 2020 წლის გასხვისებით დარჩენილი 50% შპს „ბკ ქონსტრაქშენში“ ჯგუფის გენერალურ დირექტორებზე.

საწესდებო კაპიტალი

იხილეთ პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა, ფინანსური მდგომარეობა, მთლიანი კაპიტალი“.

სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული / მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი

სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულია შემდეგი დოკუმენტები:

- 2021 წლის უძრავი ქონების შეფასების ანგარიში შედგენილი „Colliers International“-ის მიერ.
- კომპანიის წესდება (გამოქვეყნებულია საჯარო რეესტრის პორტალზე napr.gov.ge: NAPR სისტემაში ძებნის განაცხადის ნომერი: **B21097683**);
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტებსა და ემიტენტს შორის;
- ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის;
- ხელშეკრულება ობლიგაციონერთა წამომადგენელსა და ემიტენტს შორის;

ზემოთ ჩამოთვლილი ხელშეკრულებები წარმოადგენს კონფიდენციალურ დოკუმენტებს, რომელთა გამოქვეყნებასაც ემიტენტი არ გეგმავს, თუმცა აღნიშნული დოკუმენტების გაცნობა არსებული და პოტენციურ ინვესტორებისთვის ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის პროსპექტში მითითებულ მისამართზე, ისევე როგორც ელექტრონული ფორმით, პროსპექტში მითითებული ემიტენტის ელექტრონული ფოსტიდან გამოთხოვის შემთხვევაში. არსებული ინვესტორებისთვის აღნიშნული დოკუმენტების ბოლო ხელმისაწვდომი ვერსიის გაზიარება ელექტრონული ფორმით უნდა განხორციელდეს მოთხოვნის დაფიქსირებიდან არაუგვიანეს 5 სამუშაო დღის ვადაში. ზემოაღნიშნულისგან გამონაკლისს წარმოადგენს 2021 წლის უძრავი ქონების ანგარიში, რომელიც კონფიდენციალური დოკუმენტია და წარმოდგენას არ ექვემდებარება.

ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს დაკლებული მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით იყო (95,844) ათასი ლარი (30/06/21: (123,289) ათასი), კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები, შესაბამისად, შეადგენდა 0.46-სა და 0.42-ს. (30/06/21: 0.35 და 0.26)

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი შეადგენდა (133,088) ათას ლარს (31/12/20: (155,925) ათასი). კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები იყო 0.35 და 0.32. (31/12/20: 0.35 და 0.28)

ობლიგაციების ემისიიდან მოზიდული სახსრები სრულად იქნება გამოყენებული 2019 წლის ოქტომბერში გამოშვებული აშშ\$ 35 მილიონი სავალო ფასიანი ქაღალდების (ISIN: GE2700603865) ჩასაფარად. შედეგად, ვადამოსული ობლიგაციების ჩაფარვის შემდეგ, კომპანიის მოკლევადიანი ვალდებულებები შემცირდება 176,842 ათასიდან 72,672 ათას ლარამდე, რაც კომპანიის საბრუნავ კაპიტალს გაზრდის 8,326 ათას ლარამდე. ამასთან, კომპანიის მიმდინარე და სწრაფი კოეფიციენტები გაიზრდება 1.11 და 1.01-მდე, შესაბამისად.

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

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 1, რომელიც ასევე მოქმედებს როგორც კალკულაციისა და გადამხდელი აგენტის სახით (გალტ & თაგარტი) დაკავშირებულები არიან არაპირდაპირ. ემიტენტი წარმოადგენს „Georgia Capital PLC“-ის⁵ 100%-იან შვილობილ კომპანიას („უკანასკნელი მშობელი“), რომელიც ასევე არაპირდაპირ ფლობს 19.90%-იან წილს (ხმის მიცემის უფლების გარეშე) „Bank of Georgia Group PLC“-ში, რომელიც, თავისმხრივ, ფლობს სს „გალტ ენდ თაგარტის“ 100%-ს. მიუხედავად იმისა, რომ პოტენციური ინვესტორების პერსპექტივიდან ასეთი კავშირი შეიძლება ჩაითვალოს გარკვეულ რისკ ფაქტორად, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ამგვარი რისკი არ არის არსებითი, იმის გათვალისწინებით, რომ მას გააჩნია წილი „გალტ ენდ თაგარტში“ ხმის მიცემის უფლების გარეშე. ასევე, აღნიშნული კომპანიების მმართველ ორგანოთა წევრები ერთმანეთისგან სრულად განცალკევებულია და მოცემულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად, კომერციულ საფუძველზე.

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

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

რამდენადაც ემიტენტისთვის ცნობილია, ემიტენტის ხელმძღვანელობა, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ან აქციონერი არ აპირებენ შეთავაზებაში მონაწილეობას და ფასიანი ქაღალდების შეძენას. ემიტენტს არ აქვს ინფორმაცია ისეთი პირის შესახებ, რომელმაც წინასწარ გამოთქვა სურვილი შეეძინა შეთავაზების 5%-ზე მეტი.

ინფორმაცია ემიტენტის რეგისტრატორის შესახებ წარმოდგენილია ობლიგაციის შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.

⁵ სს „საქართველოს კაპიტალის“ (ს/ნ 404549690) მეშვეობით - დეტალებისთვის იხ. ემიტენტის იურიდიული სტრუქტურა პროსპექტის ქვეთავში „ზოგადი მიმოხილვა, ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ“

ობლიგაციების გამოშვების პირობები

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს კრების მიერ 2022 წლის 15 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ჯამური 35,000,000 აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების მქონე ობლიგაციების გამოშვების შესახებ, პროსპექტისა და „შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ შესაბამისად. ობლიგაციების პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება: წინამდებარე პროსპექტით, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ (შემდგომში - „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ ან „პირობები“) და ემიტენტსა და შპს „ნოლია, ურუმაშვილი და პარტნიორებს“, როგორც ობლიგაციონერების წარმომადგენელს („ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“) შორის ობლიგაციების გამოშვების პირობების შესახებ ხელშეკრულებით (შემდგომში „ხელშეკრულება“). გარდა პროსპექტის სხვა თავებში (მათ შორის, „შეთავაზების ძირითად პირობებში“) აღწერილი ობლიგაციების გამოშვების პირობებისა, მოცემულ თავში „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ - ასევე აღწერილია გარკვეული დამატებითი პირობები, რაც ასევე ასახულია „ხელშეკრულებაში“. „ხელშეკრულება“ ხელმისაწვდომია მხოლოდ ინგლისურ ენაზე და კომპანია არ გეგმავს მის ქართულ ენაზე მომზადებას. წინამდებარე პროსპექტსა და „ხელშეკრულებაში“ წარმოდგენილ ინფორმაციას შორის კონფლიქტის, უპირატესობა ენიჭება პროსპექტს.

ზემოაღნიშნული „ხელშეკრულება“ ხელმისაწვდომია ინვესტორთათვის გასაცნობად ელექტრონულად, ემიტენტის პროსპექტში მითითებული ელექტრონული ფოსტებიდან გამოთხოვის შემთხვევაში ან ფიზიკურად, „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ ოფისში: შპს „ნოლია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“, საქართველო, თბილისი 0186, ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71, მე-4 სართ., ოფისი N28, და ემიტენტის ოფისში: საქართველო, თბილისი 0179, ჭავჭავაძის გამზ. N29, სამუშაო საათების განმავლობაში. წინამდებარე პროსპექტის (მათ შორის, „პირობების“) გარდა, „ობლიგაციონერებს“ (ამ ტერმინის ქვემოთ განსაზღვრული მნიშვნელობით) და ობლიგაციების „ნომინალურ მფლობელებს“ (თუ და როდესაც ეს გათვალისწინებულია პროსპექტით, მათ შორის „პირობებით“) უფლებები და ვალდებულებები წარმოემობათ ასევე „ხელშეკრულების“ საფუძველზე და იგულისხმება, რომ „ობლიგაციონერები“ (და პროსპექტით, მათ შორის, „პირობებით“ გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ობლიგაციების „ნომინალურ მფლობელები“) ექვემდებარებიან „ხელშეკრულების“ შესაბამის პირობებს და ამგვარი პირობები ვრცელდება და მოქმედებს მათთან მიმართებაში. ობლიგაცი(ებ)ის შექმნით თითოეული „ობლიგაციონერი“ თანხმობას აცხადებს, რომ წინამდებარე „პირობების“ მე-5 პუნქტი და „ხელშეკრულების“ მე-6 მუხლით გათვალისწინებული დათქმები („დათქმები“) და მათი შესრულებიდან, არაჯეროვანი შესრულებიდან ან შეუსრულებლობიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობები მის სასარგებლოდ გავრცელდება, მხოლოდ იმ პირობით, რომ ის „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ „პირობების“ 4(ა) ქვეპუნქტის შესაბამისად ანიჭებს მისი სახელით მოქმედების უფლებამოსილებას. შესაბამისად, არც „ობლიგაციონერი“ და არც „ნომინალური მფლობელი“ არ არის უფლებამოსილი, „დათქმების“ დარღვევის შემთხვევაში, უშუალოდ თვითონ იმოქმედოს ემიტენტის წინააღმდეგ. „დათქმების“ დარღვევასთან დაკავშირებით ემიტენტის წინააღმდეგ მოქმედების უფლებამოსილება გააჩნია მხოლოდ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, გარდა „პირობების“ მე-12 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

1. ფორმა, ნომინალური ღირებულება და საკუთრების უფლება

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

საკუთრების უფლება ობლიგაციებზე დასტურება რეგისტრაციით: (i) ფასიანი ქაღალდების რეესტრში („ფასიანი ქაღალდების რეესტრი“), რომლის წარმოებასაც უზრუნველყოფს ემიტენტი „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ მითითებული რეგისტრატორის მეშვეობით ემიტენტსა და „რეგისტრატორს“ 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“.

2. ობლიგაციების შეთავაზებისა და განთავსების პროცედურა, შეთავაზებაში ცვლილებების შეტანა და ობლიგაციების შემდგომი გასხვისება

(ა) ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა

ობლიგაციების შეთავაზებას ემიტენტის სახელით და მასთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ახორციელებს განთავსების აგენტი. საჯარო შეთავაზების დაწყებამდე, ობლიგაციებით დაინტერესების მიზნით, განთავსების აგენტს ან/და მის უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ დააგზავნონ დამტკიცებული პროსპექტი პოტენციურ ინვესტორებთან.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ პროსპექტის დამტკიცების შემდეგ, ემიტენტი ახდენს ობლიგაციების საჯარო შეთავაზებას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ემიტენტი აქვეყნებს შეტყობინებას ობლიგაციების შეთავაზების შესახებ საკუთარ ვებ-გვერდზე. ემიტენტი, განთავსების აგენტი, ან/და განთავსების პროცესში ჩართული ფინანსური შუამავალი პოტენციურ ინვესტორებს, მათი სურვილის შესაბამისად, აწვდიან პროსპექტის ელექტრონულ ბმულს, ან დასკანერებულ ვარიანტს ან პროსპექტის დაბეჭდილ ასლს. საბოლოო პროსპექტი მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორებს (მათ შორის, ემიტენტის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით) საჯაროდ შეთავაზებული ობლიგაციების გაყიდვის თარიღამდე, დაწყებისთანავე ან/და გაყიდვის პროცესში.

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

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 პროსპექტში მითითებულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო პროსპექტში 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. 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 „გამომშვებისა 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 „გამომშვებისა 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.

(ბ) საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა

საჯარო შეთავაზების პერიოდში (საჯარო შეთავაზების დაწყებიდან “გამომშვების თარიღამდე”) “ობლიგაციების” შესახებ ინფორმაციის ცვლილებისთვის, “ემიტენტი” მიმართავს ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონმდებლობით განსაზღვრულ პროცედურას.

(გ) ობლიგაციების გასხვისება

ობლიგაციების გასხვისება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით (მათ შორის, „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონით“) დადგენილი წესით საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში. ობლიგაციების გასხვისება და საკუთრების უფლების გადაცემა მხოლოდ მაშინ არის ნამდვილი, თუ ამგვარი გასხვისების შედეგად ობლიგაცი(ებ)ზე საკუთრების უფლების ცვლილება დარეგისტრირდება შესაბამის „რეესტრში“. ობლიგაციების განთავსების შემდგომ შეძლებისდაგვარად მოკლე ვალებში, მაგრამ ობლიგაციების განთავსების დასრულებიდან არაუგვიანეს 1 თვის ვადაში, ემიტენტი მიმართავს 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.

დ) ფასის დადგენა

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

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

ე) 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 შეისყიდიან 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 მოახდებს წინამდებარე პროსპექტში აღწერილი შეთავაზებით გათვალისწინებული ობლიგაციების გამოშვებას და/ან გაუქმებს 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.

ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების დასრულებიდან 1 თვის ვადაში ემიტენტი ეროვნულ ბანკს წარუდგენს და გასაჯაროებს ინფორმაციას შეთავაზების და განთავსების შედეგების შესახებ.

3) ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე

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

3. სტატუსი

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

4. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დანიშვნა

- (ა) „ობლიგაციების“ შექენით (პირველადი განთავსებისას ან მეორად ბაზაარზე შექენისას) თითოეული „ობლიგაციონერი“ ან/და „ნომინალური მფლობელი“ ობლიგაციებთან დაკავშირებულ ყველა იმ საკითხთან მიმართებაში, რაც რეგულირდება წინამდებარე „პირობების“ მე-5 პუნქტით და „ხელშეკრულების“ მე-6 მუხლით, თავის წარმომადგენლად ნიშნავს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, რომელსაც ენიჭება (რაიმე წინასწარი თანხმობის მიღების გარეშე, თუ ამგვარი თანხმობის მიღება პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული „პირობებით“, „ხელშეკრულებით“ ან/და კანონმდებლობით) თითოეული „ობლიგაციონერისა“ ან/და „ნომინალური მფლობელის“ სახელით მოქმედების უფლებამოსილება ამ „ობლიგაციონერებისა“ და/ან „ნომინალური მფლობელების“ მფლობელობაში არსებულ ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი სამართლებრივი საქმის წარმოებისას.
- (ბ) თითოეულმა „ობლიგაციონერმა“ ან/და „ნომინალურმა მფლობელმა“, მოთხოვნის შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ უნდა მიაწოდოს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ნებისმიერი ისეთი დოკუმენტაცია, მათ შორის, წერილობითი მინდობილობა („ობლიგაციონერების წარმომადგენლისთვის“ მისაღები ფორმითა და შინაარსით), რომელიც ამ უკანასკნელს აუცილებლად მიაჩნია „პირობებით“ და/ან „ხელშეკრულებით“ დაკისრებული უფლებებისა და/ან ვალდებულებების შესასრულებლად და „ობლიგაციონერთა“ ინტერესების დასაცავად პროსპექტისა (მათ შორის, „პირობების“) და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად. „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ არ გააჩნია ვალდებულება წარმოადგინოს ის „ობლიგაციონერი“, რომელიც (ან რომლის „ნომინალური მფლობელიც“) არ შეასრულებს წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნას.
- (გ) „ობლიგაციონერი“ (ან მისი სახელით მოქმედი „ნომინალური მფლობელი“) უფლებამოსილია პირდაპირ (უშუალოდ) იმოქმედოს ემიტენტის წინააღმდეგ ემიტენტის მიერ „პირობების“ 7(ა) ქვე-პუნქტის (და ასევე „ხელშეკრულების“ 2.2 პუნქტის) შესაბამისად ობლიგაციების ძირითადი თანხის გადახდის ვალდებულების და/ან „პირობების“ 6 პუნქტის (და ასევე „ხელშეკრულების“ 2.2 პუნქტის) შესაბამისად პროცენტის გადახდის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ან „პირობების“ მე-12 პუნქტის შესაბამისად.

5. დათქმები

(ა) შეზღუდვა აქტივების განკარგვაზე: ობლიგაციების განადღებამდე ემიტენტმა არ უნდა მოახდინოს მის რომელიმე აქტივზე და არ უნდა დაუშვას, რომ მისმა რომელიმე „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ მოახდინონ მათ რომელიმე არსებულ ან სამომავლო აქტივზე პირდაპირ ან არაპირდაპირ რაიმე „უზრუნველყოფის ღონისძიების“ (ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის) წარმოშობა ან არსებობა (გარდა „ნებადართული უზრუნველყოფებისა“) რაიმე „ვალდებულების“ უზრუნველსაყოფად. აღნიშნული აკრძალვა არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაციებიდან და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე ემიტენტის ვალდებულებებს ამავდროულად (ან მანამდე) გააჩნიათ ამგვარი სხვა „ვალდებულების“ თანაბარი / იდენტური უზრუნველყოფები, ან სხვაგვარად არიან უზრუნველყოფილნი „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის“ მისაღები ან „ობლიგაციონერების“ „სპეციალური გადაწყვეტილებით“ მოწონებული სხვა უზრუნველყოფის საშუალებებით და პირობებით.

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

(i) ემიტენტმა უნდა მიდოს 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 ობლიგაციებითა და „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი მისი ვალდებულებების კანონიერად შესრულებასათვის და საქართველოში ობლიგაციებისა და „ხელშეკრულების“ ნამდვილობის, აღსრულებადობისა და მტკიცებულებად დასაშვებობისათვის.

(გ) შერწყმა:

(i) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ემიტენტმა არ უნდა განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქმნის სახით) ან რაიმე სხვა სახის კორპორატიული ცვლილება, ან (გ.2) ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, კონსოლიდაცია ან შერწყმა, ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასწვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარი განკარგვა; გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც:

(ii) შემოთხსენებული (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 „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის“ მისაღები ფორმითა და პირობებით,

(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) ამართალმემკვიდრე“ (თუ ის არ არის ემიტენტი) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს ემიტენტის უფლებამონაცვლე ყველა მნიშვნელოვან სამთავრობო ნებართვასთან, ლიცენზიასთან
- (iii) ამართალმემკვიდრე“ (თუ ის არ არის ემიტენტი) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს ემიტენტის უფლებამონაცვლე ყველა მნიშვნელოვან სამთავრობო ნებართვასთან, ლიცენზიასთან, თანხმობასთან და უფლებამოსილებასთან მიმართებაში და უნდა აკმაყოფილებდეს წერილობითი თანხმობის გარეშე „მნიშვნელოვანი შვილობილმა და 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:

 - (i) ილ)ართალმემკვიდრე“ (თუ ის არ არის ემიტენტი) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს ემიტენტის უფ
 - (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) ამართალმემკვიდრე“ (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;
 - (iii) ამართალმემკვიდრე“ (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;

- (III) III)რჩეულმემკვიდრე“ (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;
- (IV) IV)ამდებარეართალმემკვიდრე“ (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;

(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, ემიტენტი არც თავად და არც რომელიმე მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ საშუალებით არ გაყიდის, გაასხვისებს, იჯარით გასცემს ან სხვაგვარად განკარგავს მისი აქტივებს ან შემოსავლებს, მთლიანად ან ნაწილობრივ, ერთი ან რამდენიმე (დაკავშირებული ან დამოუკიდებელი) ტრანზაქციით ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ გარდა სხვა რომელიმე „პირზე“. აღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება იმ შემთხვევებს, როდესაც

(დ.1) ყველა ასეთი ტრანზაქცია ხორციელდება „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და საბაზრო პირობებით; და

(დ.2) ნებისმიერი იმ ტრანზაქციასთან მიმართებით, როდესაც ხდება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების ან შემოსავლების 10 პროცენტზე მეტის გასხვისება, რომელთან დაკავშირებითაც ობლიგაციების საერთო მოცულობის 20%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მოთხოვნის შედეგად, ემიტენტი ვალდებულია „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობითი დასკვნა იმის შესახებ, რომ ტრანზაქცია განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“.

წინამდებარე პუნქტი 5(დ) არ შეეხება (i) ტრანზაქციებს ემიტენტსა და ნებისმიერ მის 100%-იან „შვილობილს“ შორის, s(ii) ნებისმიერი იმ აქტივისა თუ ქონების გასხვისებას, რომელიც იგეგმება კომპანიის კომერციული აქტივების მართვისა და სასტუმრო აქტივების მართვის ბიზნესის გასხვისების ფარგლებში, (iii) ნებისმიერი იმ აქტივის ან ქონების (მათ შორის ფულის და ფასიანი ქაღალდების) ნებისმიერ გადაცემას, იჯარას, გასხვისებას ან სხვა ფორმით განკარგვას, რომელიც წარმოადგენს „ნებადართულ უზრუნველყოფას“, (iv) ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან (v) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სექიურიტიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებული დაფინანსებას ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, სადაც ყველა ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან იმ პირობით, რომ დაკმაყოფილებულია „ნებადართული უზრუნველყოფის“ განმარტების (ზ) ქვეპუნქტის პირობები.

(ე) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

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

(ii) იმ „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ შემთხვევაში, სადაც გარიგების ან დაკავშირებული გარიგებების საერთო ღირებულება აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ჯგუფის მთლიანი აქტივების 10 პროცენტს, ემიტენტმა აღნიშნული ტრანზაქციის განხორციელებამდე „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობით დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ტრანზაქცია განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ და პირობებით.

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

- (ა) „ჯგუფის“ წევრის მიერ მისი საქმიანობის ჩვეულ რეჟიმში გაფორმებული შრომითი კონტრაქტი, რომელიც 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 სალიზინგო საქმიანობის დასაფინანსებლად გაცემული ნებისმიერი სესხი ან სხვა დაფინანსების საშუალება, რომელიც მიღებულია საბაზრო პირობებით; და
 - (ე) ნებისმიერი სადაზღვევო ხელშეკრულება „აფილირებულ პირებთან“, რომელიც დადებულია ემიტენტის სალიზინგო საქმიანობის ან აქტივების დასაზღვევად საბაზრო პირობებით.
- (3) 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 ადექვატური რეზერვი „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ ან სხვა მოთხოვნების შესაბამისად, ან (ბ) ამგვარი „გადასახადების“ თანხა, სხვა დარიცხვულ „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) მათ შორის დამფუძნებლის სუბორდინირებული დაფინანსების ფარგლებში, 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 (გარდა „ჯგუფის“ შიდა სესხის გადახდისა, რომელიც გაცემულია ემიტენტის ან მისი სხვა „შვილობილის“ მიერ, ემიტენტის „შვილობილი კომპანიისათვის“. ნებისმიერი ამგვარი ქმედება რომელიც განსაზღვრულია პუნქტებით (ზ.1) ან (ზ.2) მიიჩნევა „აკრძალულ გადახდად“. ამასთან, ზემოაღნიშნული ქმედებები და ტრანზაქციები ჩაითვლება „აკრძალულ გადახდად“ თუ:
- (i) ამგვარი გადახდის განხორციელების დრო-ისთვის დამდგარია და გრძელდება, ან ამ გადახდის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლოა დადგეს „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“;
 - (ii) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ და 2022 წლის 31 დეკემბრის შემდგომ განხორციელებულ ყველა სხვა „აკრძალული გადახდის“ თანხობრივი მოცულობების ჯამი აღემატება შემდეგი ორი კომპონენტის ჯამს:
 - (ა) ემიტენტის კონსოლიდირებული წმინდა მოგების 50 პროცენტს (რომელიც გამოითვლება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით“ და დაკორექტირებული იქნება საკურსო სხვაობით გამოწვეული შემოსავლით/ზარალით) იმ პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2022 წლის 31 დეკემბერს და სრულდება უკანასკნელი განვლილი ფინანსური წლის, ან 6 თვიანი ფინანსური პერიოდის ბოლო დღეს; და
 - (ბ) ემიტენტის მიერ 2022 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“ (ერთობლივად „აღება“), გარდა ნებისმიერი „ვალდებულებისა“, იმის გათვალისწინებით, რომ:

ა) ჯგუფის ჯამური „ვალდებულება“, დათვლილი („ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე) როგორც „აღების“ მომენტში აღებული ვალდებულებისა და უკანასკნელი ფისკალური კვარტლის ბოლოს მდგომარეობით ჯამური ვალდებულების ჯამი, გარდა ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის ფარგლებში წარმომოხილი არაუზრუნველყოფილი პირობითი ვალდებულებებისა (მათ შორის გარანტიებისა/თავდებობებისა), „აღების“ უშუალო წინა თარიღის მდგომარეობით, არ გადაჭარბებს უკანასკნელი ფისკალური კვარტლის პერიოდის ბოლოსთვის „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 60 (სამოცი) პროცენტს. და

ბ) ჯგუფის ჯამური „ვალდებულება“, დათვლილი („ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე) როგორც „აღების“ მომენტში აღებული ვალდებულებისა და უკანასკნელი ფისკალური კვარტლის ბოლოს მდგომარეობით ჯამური ვალდებულების ჯამი, გარდა ჩვეულებრივი ბიზნეს საქმიანობის ფარგლებში წარმომოხილი არაუზრუნველყოფილი პირობითი ვალდებულებებისა (მათ შორის გარანტიებისა/თავდებობებისა), რომელიც უზრუნველყოფილი იქნება კომპანიის ქონებით „აღების“ უშუალო წინა თარიღის მდგომარეობით არ გადაჭარბებს უკანასკნელი ფისკალური კვარტლის ბოლოსთვის „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 50 (ორმოცდაათი) პროცენტს.

- (ii) ნებადართულია შემდეგი ფინანსური ვალდებულებები რომელსაც არ ეხება (თ) პუნქტის (i) მუხლში არსებული დათქმა:

ა) ემიტენტსა და მისი „შვილობილს“ შორის ვალდებულება და ემიტენტის შვილობილებს შორის ვალდებულება.

(ი) ინფორმაციის გამჟღავნება:

(I) „ემიტენტი“ კისრულობს ვალდებულებას:

(i) ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 მაისისა, „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა“ და „ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის“ მოთხოვნების შესაბამისად მოამზადოს და გაამჟღავნოს „ემიტენტის“ აუდირებული წლიური ანგარიშგება;

(ii) ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 აგვისტოსი, „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ სტანდარტებისა და „ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის“ მოთხოვნების შესაბამისად მოამზადოს და გაამჟღავნოს განვლილი 6 (ექვსი) თვის „ემიტენტის“ არააუდირებული შუალედური ფინანსური ანგარიშგება;

(iii) დაიცვას „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობით“ განსაზღვრული სხვა მიმდინარე თუ პერიოდული საანგარიშგებო ვალდებულებები;

(II) ამ მუხლის მე-5(ი)(i) ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, ჩაითვლება, რომ „ემიტენტმა“ „ობლიგაციონერებს“ მიაწოდა შესაბამისი ინფორმაცია, თუკი აღნიშნულ ინფორმაცია გასაჯაროვდება კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით;

(III) თუ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ ან „ობლიგაციონერები“, რომლებიც ფლობენ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელების“ საშუალებით) „დეფოლტის“ „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“ ქონების დაზღვევას 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.

(მ) საქმიანობის ცვლილება: ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ „ჯგუფის“ მიერ განხორციელებული საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები არ შეიცვალოს ობლიგაციების „გამომშვების და განთავსების თარიღისათვის“ არსებულ მდგომარეობასთან შედარებით.

(ნ) ნაღდი ფულის ნაშთის შენარჩუნება: „ემიტენტი“ იღებს ვალდებულებას, რომ ნაღდი ფულის ნაშთი ნებისმერი თარიღისთვის შეადგენდეს ობლიგაციების მოსამსახურებლად საჭირო ნახევარწლიური საპროცენტო ხარჯის მინიმუმ 50%-ს.

6. საპროცენტო სარგებელი

ობლიგაციას ერიცხება საპროცენტო სარგებელი „გამომშვებისა და განთავსების თარიღიდან“ „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ მითითებული ფარგლებში. ამასთან, საბოლოო საპროცენტო სარგებლის დადგენა მოხდება პროსპექტის ამ თავის („ობლიგაციების გამომშვების პირობების“) მე-2 მუხლის (ა) პუნქტში („ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა“) მითითებული წესით, რაც აისახება საბოლოო პროსპექტში. დარიცხული საპროცენტო განაკვეთი გადაიხდება წელიწადში ორჯერ, „შეთავაზების პირობების დოკუმენტის“ მიხედვით დადგენილ სარგებლის (პროცენტის) გადახდის თარიღებში (შემდგომში „პროცენტის გადახდის თარიღი“). 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 ერთ სრულ წელიწადზე ნაკლები პერიოდისთვის, ან „საპროცენტო პერიოდზე“ (ქვემოთ მოცემული განმარტების შესაბამისად) ნაკლები პერიოდისათვის, შესაბამისი დარიცხული (დასარიცხი) საპროცენტო სარგებლის დაანგარიშება მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე.

პერიოდი ობლიგაციების „გამომშვებისა 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“.

7. ობლიგაციების განაღდება და გამოსყიდვა

(ა) განაღდება: ემიტენტი უფლება აქვს განაღდების თარიღამდე მოახდინოს ობლიგაციების განაღდება ობლიგაციონერებისათვის გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და განაღდების თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის შეთავაზებით. თუ ობლიგაციები მანამდე არ იქნა

განადებული, გამოსყიდული ან გაუქმებული, ობლიგაციების განადგება მოხდება 2024 წლის 7 ოქტომბერს ძირითადი თანხის (ნომინალის) გადახდით. დაუშვებელია ობლიგაციების განადგება ემიტენტის შეხედულებისამებრ, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც მოცემულია პროსპექტში (მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისად).

- (ბ) გამოსყიდვა საგადასახადო მიზნით: ემიტენტის შეხედულებით, ობლიგაციების ვადაზე განადგება შესაძლოა მოხდეს სრული ოდენობით (მაგრამ არა ნაწილობრივ), „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერების“ და „ნომინალური მფლობელებისათვის“ არანაკლებ 30 და არაუმეტეს 60 დღით ადრე გაზავნილი გამოუთხოვადი შეტყობინების გაგზავნითა და ძირითადი თანხის (გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხულ საპროცენტო სარგებელთან ერთად) გადახდით, იმ შემთხვევაში, თუ: (ბ.1) შეტყობინების გაგზავნამდე ემიტენტი დაარწმუნებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, რომ მას 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“ 11.ა) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიზნით, ან „ობლიგაციონერთა კრების“ ქვორუმის დადგენის მიზნით.

8. გადახდები

ა) ანგარიშსწორება:

- (i) ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდა მოხდება შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 3 სამუშაო დღით ადრე, 18.00 სთ-ის მდგომარეობით („სააღრიცხვო თარიღი“) „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერებისა“ და „ნომინალური მფლობელებისათვის“. ანგარიშსწორება განხორციელდება აშშ დოლარებში „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 „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი 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 „ანგარიშსწორებისა და ძირითადი გადამხდელი 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, „საადრიცხვო თარიღიდან“ შესაბამის გადახდის თარიღამდე ობლიგაციებით მეორადი ვაჭრობა შესაძლოა აიკრძალოს ან შეიზღუდოს.

(ბ) აგენტების დანიშვნა: „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „რეგისტრატორი“, ისევე როგორც მათი საკონტაქტო ინფორმაცია მითითებულია „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ და პროსპექტის ბოლოს. „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „რეგისტრატორი“ წარმომადგენენ მხოლოდ და მხოლოდ ემიტენტის აგენტებს და ამ პროსპექტის და შეთავაზების მიზნებისათვის, არ კისრულობენ რაიმე სახის ვალდებულებას „ობლიგაციონერების“ ან „ნომინალური მფლობელების“ წინაშე და შესაბამისად, არ წარმომადგენენ მათ ინტერესებს. ემიტენტი იტოვებს უფლებას „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ თანხმობით შეცვალოს ან შეწყვიტოს „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელ აგენტთან“, „განთავსების აგენტთან“ ან/და „რეგისტრატორთან“ ხელშეკრულება, და დანიშნოს დამატებითი ან სხვა „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი“, „განთავსების აგენტი“ და „რეგისტრატორი“. ამასთან ემიტენტს ნებისმიერ დროს ევალება ჰყავდეს (i) „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი“ და (ii) „რეგისტრატორი“ ყოველ ცალკეულ შემთხვევაში „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დასტურით.

ნებისმიერ ასეთ ცვლილებაზე ან მითითებული საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილების თაობაზე დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს „ობლიგაციონერებს“ ემიტენტის ვებ-გვერდზე ამ 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 „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტის“ მიერ. ამასთან, „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტის“ მიერ დაანგარიშებული თანხა, ამკარა შეცდომის გარდა, წარმომადგენს საბოლოო თანხას ემიტენტისათვის. „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტის“ მიერ თანხის დაანგარიშება მოხდება შესაბამის გადახდის თარიღამდე არანაკლებ 3 (სამი) სამუშაო დღით ადრე და ეცნობება ემიტენტს. ემიტენტი ვალდებულია არაუგვიანეს შესაბამისი გადახდის თარიღამდე ერთი სამუშაო დღით ადრე „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელ აგენტთან“ გახსნილ მის საბანკო ანგარიშზე განათავსოს შესაბამისი თანხები აშშ დოლარებში და მისცეს დავალება „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელ აგენტს“ აღნიშნული თანხების გადარიცხვაზე. „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი“ უფლებამოსილია, მაგრამ არა ვალდებული, ემიტენტის ანგარიშზე საკმარისი თანხების არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს ობლიგაციებთან დაკავშირებული ვადამოსული გადასახდელების გადარიცხვა, ხოლო ანგარიშზე საკმარის თანხების არ არსებობის შემთხვევაში, აცნობოს აღნიშნულის თაობაზე ემიტენტს და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“.

(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“), „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია ერთპიროვნულად, ხოლო „სპეციალური გადაწყვეტილების“ არსებობის შემთხვევაში (და იმ პირობით, რომ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ ჯეროვნად არის დაცული შესაძლო პასუხისმგებლობისგან) კი ვალდებულია, ემიტენტისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით ობლიგაციებიდან გამომდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს ემიტენტისაგან ობლიგაციების დაუყოვნებლივ განადგება 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“ 10(ა) პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებისა), რაც „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მოსაზრებით (i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას და ამასთანავე არის არსებითი ან განმეორებადი ხასიათის; ან (ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ დარღვევის თაობაზე „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ 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 წინასწარ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში, 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-10(გ) ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი ამგვარი შეუსრულებელი „ვალდებულებ(ებ)ის“ ჯამური მოცულობა „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ 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 ამგვარი 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; ან
- (ე) შეუსრულებელი სასამართლო გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები: ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ მიმართ გამოტანილი სასამართლო ან შესაბამისი

კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა სამართალდამცავი ორგანოს მიერ მიღებული და აღუსრულებელი გადაწყვეტილება, განაჩენი, განჩინება თანხის დაკისრების ან გადახდევინების თაობაზე აღემატება 1,000,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში ან ვალუტებში, ან ამგვარი გადაწყვეტილება, განაჩენი ან განჩინება გამოწვევს (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

(3) აღსრულება: ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ქონების, შემოსავლების ან აქტივების სრული ან არსებითი ნაწილის მიმართ ნებისმიერი სააღსრულებო პროცესის დაწყება, ან უზრუნველყოფების მფლობელი პირის მიერ მათი მფლობელობაში 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 „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ „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 აუდირებული ფინანსური ანგარიშების მომზადებიდან 14 დღის ვადაში, „პროცენტის გადახდის თარიღიდან“ 14 დღის განმავლობაში და „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ მოთხოვნის წარდგინიდან 14 დღის ვადაში „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწვდის მისი დირექტორის და ფინანსური დირექტორის მიერ ხელმოწერილ წერილობით დასტურს იმის თაობაზე, რომ გონივრული მოკვლევის შემდეგ, მისი ინფორმაციით და რწმენით, წერილობითი დასტურის თარიღის (შემდგომში „დადასტურების თარიღი“) მდგომარეობით არ დამდგარა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, 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

- (ა) „ობლიგაციონერების“ კრებები: „ხელშეკრულება“ შეიცავს დებულებებს „ობლიგაციონერების“ კრებების მოწვევის თაობაზე იმ საკითხების გადასაწყვეტად, რომლებსაც გავლენა აქვს „ობლიგაციონერების“ ინტერესზე, მათ შორის პროსპექტისა და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად სათანადოდ მოწვეულ კრებაზე დამსწრე ხმების 75%-ით მიღებული გადაწყვეტილების („სპეციალური გადაწყვეტილება“) თაობაზე წინამდებარე „პირობებში“ ან „ხელშეკრულების“ დებულებებში ცვლილებების და დამატებების შეტანაზე თანხმობის მიცემის მიზნით. ხსენებული კრებები შეიძლება მოწვეული იქნეს იმ „ობლიგაციონერების“ (და/ან მათი სახელით მოქმედი „ნომინალური ფლობელების“) მიერ, რომლებიც ფლობენ განთავსებული ობლიგაციების არანაკლებ 10 პროცენტს მაინც. „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეული ნებისმიერი კრების ქვორუმი შედგება თუკი კრებას ესწრება ორი ან მეტი პირი, რომლებიც ფლობენ ან წარმოადგენენ იმ დროისთვის განთავსებული ობლიგაციების ნახევარზე მეტს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში – თუკი მას ესწრება ორი ან მეტი პირი, რომლებიც ფლობენ ან წარმოადგენენ იმ დროისთვის განთავსებული ობლიგაციების 25 პროცენტზე მეტს, ან ნებისმიერი მომდევნო „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში – თუკი მას ესწრება ორი ან მეტი პირი, რომლებიც იმ მომენტისთვის არიან განთავსებული ობლიგაციების მფლობელები ან წარმოადგენენ მათ, მიუხედავად მათ მფლობელობაში არსებული ან წარმოდგენილი ობლიგაციების რაოდენობისა. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც ამგვარი კრების მიერ განსახილველი საკითხი, სხვა თემებთან ერთად, მოიცავს შემდეგს: (i) ობლიგაციების ძირითადი თანხის ან პროცენტის გადახდის ნებისმიერი დადგენილი თარიღის შეცვლა, (ii) ობლიგაციებზე გადასახდელი თანხების დაანგარიშების მეთოდის ცვლილება, (iii) ობლიგაციების ძირითადი თანხის და საპროცენტო სარგებლის ოდენობის ცვლილება, (iv) თანხმობის განცხადება ემიტენტის ან რომელიმე სხვა პირის აქციებში ან სხვა ვალდებულებებში ან ფასიან ქაღალდებში ობლიგაციების გადაცვლაზე, ჩანაცვლებაზე ან კონვერტაციაზე, (v) ობლიგაციებთან დაკავშირებით ანგარიშსწორების ვალუტის შეცვლა (გარდა იმ ცვლილებებისა, რაც მოითხოვება შესაბამისი მარეგულირებელი კანონმდებლობით), (vi) „ობლიგაციონერების“ კრებებზე საჭირო ქვორუმის ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად საჭირო ხმების ოდენობის ცვლილება, (vii) „ხელშეკრულების“ მარეგულირებელი სამართლის შეცვლა ან (viii) ქვემოთ აღნიშნული 12(ბ) ქვეპუნქტის (ცვლილება და უფლებაზე უარის თქმა) ფარგლებში მინიჭებული უფლების შენარჩუნებით, წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული „დეფოლტის შემთხვევის“ განმარტების ცვლილება. ასეთ გამონაკლის შემთხვევებში, ქვორუმის არსებობისათვის აუცილებელია კრებას დაესწროს ორი ან მეტი პირი, რომლებიც ფლობენ ან წარმოადგენენ განთავსებული ობლიგაციების არანაკლებ ორ მესამედს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში – არანაკლებ ერთ მესამედს. სათანადო წესით მიღებული ნებისმიერი „სპეციალური გადაწყვეტილება“ სავალდებულო იქნება შესასრულებლად „ობლიგაციონერებისათვის“ (მიუხედავად იმისა ისინი ესწრებოდნენ თუ არა იმ კრებას, რომელზეც ეს გადაწყვეტილება იქნა მიღებული).

იმ „ობლიგაციონერების“ (ან მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლების) მიერ წერილობითი ფორმით მიღებულ გადაწყვეტილებას, რომლებიც გადაწყვეტილების მომენტში ფლობენ განთავსებული ობლიგაციების 75%-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.

- (ბ) ხელშეკრულების ცვლილება და უფლებაზე უარის თქმა: „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია „ობლიგაციონერების“ თანხმობის გარეშე შეუთანხმდეს ემიტენტს: (i) წინამდებარე „პირობებში“ ან „ხელშეკრულებაში“ ნებისმიერი ფორმალური, უმნიშვნელო ან ტექნიკური ხასიათის ცვლილების შეტანაზე ან გამოვლენილი ამკარა შეცდომის შესწორებაზე, (ii) ნებისმიერ სხვა ცვლილებაზე (გარდა პროსპექტში და „ხელშეკრულებაში“ მითითებული შემთხვევებისა, ან იმ ცვლილებებისა, რომელთა განხორციელება დაუშვებელია შესაბამისი კანონმდებლობით) ან წინამდებარე „პირობების“ ნებისმიერი დებულების იმ დარღვევიდან ან შესაძლო დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე უარის თქმაზე, რაც „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ აზრით არ არის არსებითი „ობლიგაციონერთა“ ინტერესების დასაცავად. ნებისმიერი ასეთი ცვლილება, უფლებამოსილება ან უფლებაზე უარის თქმა ვრცელდება „ობლიგაციონერებზე“. „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მოთხოვნით, ამგვარი ცვლილება შეიძლება დაგვარად სწრაფად უნდა ეცნობოს „ობლიგაციონერებს“ „პირობების“ მე-14 პუნქტის შესაბამისად.

- (გ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ უფლებამოსილება: საკუთარი ფუნქციების შესრულებისას, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უნდა ითვალისწინებდეს „ობლიგაციონერთა“, როგორც კლასის, და არა ცალკეულად ინდივიდუალური „ობლიგაციონერის“ ინტერესებს. შესაბამისად, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს და არც რომელიმე „ობლიგაციონერი“ ან ნომინალური მფლობელია უფლებამოსილი წაუყენოს ემიტენტს რაიმე სახის მოთხოვნა ან პრეტენზია „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ მისი ფუნქციების შესრულების შედეგად ინდივიდუალური „ობლიგაციონერისათვის“ დამდგარი საგადასახადო ვალდებულებების ანაზღაურების ან გადახდის თაობაზე.

12. აღსრულება

ნებისმიერ დროს, მას შემდეგ, რაც დადგება ობლიგაციების გადახდის ვადა, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ და დამატებითი შეტყობინების გარეშე მიმართოს ნებისმიერ ზომას ემიტენტის წინააღმდეგ, რასაც იგი მიიჩნევს მიზანშეწონილად ობლიგაციებისა და „ხელშეკრულების“ პირობების შესრულების მიზნით. ამასთან, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ არის ვალდებული განახორციელოს ამგვარი ქმედებები, თუ (ა) აღნიშნულ საკითხზე მას არ მიუღია შესაბამისი მითითება „სპეციალური გადაწყვეტილების“ ან/და იმ „ობლიგაციონერთა“ ან/და „ნომინალურ მფლობელთა“ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, რომლებიც ფლობენ მთლიანი განთავსებული ობლიგაციების ერთ მეოთხედს ან მეტს; და (ბ) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ არ არის მიღებული სამართლებრივი დაცვის მექანიზმები მისთვის მისაღები ფორმით ან/და მისთვის წინასწარ არ არის გადახდილი შესაძლო ხარჯები. არცერთი „ობლიგაციონერი“ ან „ნომინალური მფლობელი“ არ არის უფლებამოსილი უშუალოდ განახორციელოს რაიმე სახის ქმედება ემიტენტის წინააღმდეგ, გარდა იმ შემთხვევისა, თუკი „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“, რომელიც ვალდებულია იმოქმედოს, არ განახორციელებს საჭირო ქმედებას გონივრულ ვადაში და ეს უმოქმედობა გრძელდება. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ნებისმიერი „ობლიგაციონერი“ უფლებამოსილია დამოუკიდებლად ან სხვა „ობლიგაციონერთან“ ერთად მიმართოს სასამართლოს, თუკი (i) შესაბამისი გადასახდელის გადახდის ვადიდან გასულია 3 (სამი) თვე ან მეტი, (ii) გადასახდელი თანხა არ არის გადახდილი ემიტენტის მიერ სრული ოდენობით, და (iii) არანაირი ქმედება არ არის განხორციელებული „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ ნებისმიერი მიზეზით.

13. ობლიგაციონერების წარმომადგენლის დაცვა

„ხელშეკრულება“ შეიცავს პირობებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ დაცვის და მისი პასუხისმგებლობიდან გათავისუფლების თაობაზე.

„ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია, „ობლიგაციონერების“ ან „ნომინალური მფლობელების“ წინაშე ვალდებულების წარმოშობის გარეშე, დაეყრდნოს ნებისმიერი ბუღალტერის, ფინანსური მრჩევლის, ფინანსური დაწესებულების და სხვა ექსპერტის მიერ მომზადებულ ანგარიშებს, დადასტურებებს, ცნობებს ან რჩევებს, მიუხედავად იმისა, მომზადებულია თუ არა ამგვარი ანგარიში, დადასტურება, სერტიფიკატი თუ რჩევა კონკრეტულად მისთვის, ან შეზღუდულია თუ არა მათი პასუხისმგებლობის მოცულობა აღნიშნულთან დაკავშირებით (თავად შესაბამისი დოკუმენტის პირობით, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელთან“ დადებული ხელშეკრულებით, ან სხვაგვარად) ფულადი ზღვარის დაწესებით, გამოყენებული მეთოდოლოგიის, თუ სხვა დათქმების მითითებით.

14. შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციონერებს“ უნდა მიეწოდოს ან შეტყობინების გამოქვეყნებით (მათ შორის, შეუზღუდავად, „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით), ან წინამდებარე „პროსპექტში“

მითითებულ „ობლიგაციების“ „ნომინალური მფლობელების“ ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე შეტობინების გაგზავნის გზით „ობლიგაციების წარმომადგენლის“ მეშვეობით.

იმ შემთხვევაში, თუ ხდება შეტობინების მიწოდება გამოქვეყნების ან შესაბამის ელ-ფოსტაზე გაგზავნის გზით, ნებისმიერი მსგავსი შეტობინება ჩაითვლება სათანადოდ მიწოდებულად მისი გამოქვეყნების ან მისი ელ-ფოსტით გაგზავნის თარიღზე, ან, თუკი შეტობინების გამოქვეყნება ან ელ-ფოსტაზე გაგზავნა მოხდა ერთ ჯერზე მეტად, შეტობინება სათანადოდ მიწოდებულად ჩაითვლება - მისი პირველად გასაჯაროების ან ელ-ფოსტაზე პირველად გაგზავნის თარიღზე. იმ შემთხვევაში, თუ ხდება შეტობინების მიწოდება მისამართზე გაგზავნის გზით, ნებისმიერი მსგავსი შეტობინება ჩაითვლება სათანადოდ მიწოდებულად მისი გაგზავნის თარიღიდან მე-4 „სამუშაო დღეს“.

„ობლიგაციონერებმა“ შეტობინება უნდა გაუგზავნონ „ნომინალურ მფლობელებს“ წინამდებარე „პროსპექტში“ მითითებულ მის ელ-ფოსტაზე ან მისამართზე, თუ „ნომინალური მფლობელები“ „ობლიგაციონერებს“ სათანადოდ წერილობით სხვაგვარად არ შეატყობინებენ.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ამ პუნქტით გათვალისწინებული შეტობინების ფიზიკური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტობინება ითვლება სათანადოდ წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტით მეშვეობით გაგზავნას. „ემიტენტი“ მიაწოდებს „ნომინალურ მფლობელებს“ ინფორმაციას „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევის შესახებ ან/და შეტობინებას გამოაქვეყნებს სსიპ - საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს მეშვეობით.

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

ა) ნებისმიერი ცვლილება საჯარო ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებთან დაკავშირებით, მათ შორის, ისეთი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდის პირობებში, რომლებმაც შესაძლოა არაპირდაპირი გავლენა იქონიოს ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებზე ან რომლებიც გამომდინარეობს სასესხო პირობებისა და საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებიდან;

ბ) ინფორმაცია სასესხო ფასიანი ქაღალდის საპროცენტო განაკვეთის, პერიოდული გადახდების, კონვერტაციის/გადაცვლის, ყიდვის ან გაუქმების უფლების, ან დაფარვის შესახებ.

გ) ისეთი ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა საჯარო ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსახორციელებლად;

დ) ინფორმაცია საერთო კრების ადგილის, დროის, დღის წესრიგისა და „ემიტენტის“ აქციონერთა საერთო კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლების შესახებ;

ე) „ემიტენტი“ რეგულირებული ინფორმაციის სხვადასხვა ტიპებთან მიმართებით, გეგმავს ქვემოთ ჩამოთვლილი წყაროების გამოყენებას, რომლის ცვლილების შემთხვევაში შესაბამისად უზრუნველყოფს „ობლიგაციონერთა“ ინფორმირებას:

ე.1) პერიოდული ფინანსური ანგარიშგებები: <https://reportal.ge/>;

ე.2) კრებებთან/გადაწყვეტილებებთან და სხვა მსგავს საკითხებთან დაკავშირებული ინფორმაცია: სსიპ საჯარო რეესტრის პორტალი ან საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე;

ე.3) სხვა ზემოთ ჩამოთვლილი ინფორმაცია ან კანონმდებლობით გამჭვირვალობის ფარგლებში მოთხოვნილი მიმდინარე ანგარიშები: „ემიტენტის“ ან საქართველოს საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდი;

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“, ან „პირის“ შვილობილი კომპანიის, ან ა) პუნქტით განსაზღვრული სხვა პირის დირექტორი ან ხელმძღვანელი პირი.

„ობლიგაციონერი“ ნიშნავს ობლიგაციების რეგისტრირებულ მესაკუთრეს (როგორც ეს განმარტებულია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონით“).

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

"გადავადებული განთავსების ფასით გამოშვების თარიღს" აქვს „შეთავაზების ძირითადი პირობებში“ განსაზღვრული მნიშვნელობა.

"გადავადებული განთავსების ფასს" აქვს „შეთავაზების ძირითადი პირობებში“ განსაზღვრული მნიშვნელობა.

"შეთავაზების დასრულების თარიღს" აქვს „შეთავაზების ძირითადი პირობებში“ განსაზღვრული მნიშვნელობა.

"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. „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია დაეყრდნოს 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, სახელმძღვანელო 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 ფინანსური უწყისები „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად, რაც „აუდიტორების“ მიერ არის აუდიტირებული 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, სადებეტო ოპერაციებიდან, თამასუქებიდან ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტებიდან,

- (გ) ამ „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რომელიც გამომდინარეობს აკრედიტივიზიდან 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,
- (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 დონისძიებით“, 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.

"დამოუკიდებელი შემფასებელი" არის „აუდიტორული კომპანია“ ან მესამე მხარე – ექსპერტი, რომელიც კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით შეირჩევა ემიტენტის მიერ და დამტკიცებულ იქნება „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ იმ პირობით, რომ ეს ფირმა ან მესამე მხარე არ უნდა იყოს ემიტენტთან „აფილირებული პირი“.

"გამოშვების და განთავსების თარიღი" ნიშნავს თარიღს, როდესაც ხდება ობლიგაციების გამოშვება და განთავსება, 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 ბაზრის შესახებ კანონით” განსაზღვრული მნიშვნელობით.

"ნებადართული უზრუნველყოფა" არის:

- (ა) „გამოშვებისა და განთავსების თარიღისთვის“ არსებული „უზრუნველყოფის ღონისძიება“;
- (ბ) „შვილობილის“ მიერ ემიტენტის, ან ემიტენტის სრულ საკუთრებაში მყოფი „შვილობილის“ სასარგებლოდ გაცემული „უზრუნველყოფის ღონისძიება“;
- (გ) „პირის“ „ვალდებულების“ „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც არსებობდა იმ მომენტისათვის, როდესაც მოხდა ამგვარი „პირის“ შერწყმა ემიტენტთან ან მის „შვილობილთან“, ან როდესაც ეს „პირი“ გახდა ემიტენტის „შვილობილი“, ამასთან, იმ პირობით, რომ ასეთი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“ (i) არ წარმოქმნილა ამგვარი შერწყმასთან დაკავშირებით, და (ii) არ ვრცელდება ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ რაიმე აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა, ამ შეძენილი „პირის“ და მისი „შვილობილების“ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აქტივებისა ან ქონებისა);
- (დ) ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ მიერ შეძენილ აქტივებზე ან ქონებაზე არსებული „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, იმ პირობით, რომ ასეთი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“ არ წარმოქმნილა ამგვარი შეძენასთან დაკავშირებით, და არ ვრცელდება რაიმე სხვა აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა, შეძენილი აქტივების ან ქონების ნაყოფისა);
- (ე) „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც გაიცემა „ჯგუფის“ რომელიმე წევრის მიერ შესაძენ ქონებასთან დაკავშირებით, ამგვარი ქონების ნასყიდობის ფასის გადახდის, ან მხოლოდ ამ ქონების შეძენის და შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯების დასაფინანსებლად წარმოქმნილი „ვალდებულების“ უზრუნველსაყოფად. ამასთან, ამგვარი „უზრუნველყოფის ღონისძიებით“ უზრუნველყოფილი „ვალდებულების“ მაქსიმალური ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს ქონების შეძენის ფასის, შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯების ან/და ქონების შეძენის დასაფინანსებლად წარმოქმნილი „ვალდებულების“ ოდენობას;
- (ვ) ნებისმიერი გაქვითვის მექანიზმი, რომლის მხარესაც წარმოადგენს „ჯგუფის“ რომელიმე წევრი მისი ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, კრედიტისა და დებიტის ბალანსის ურთიერთ გაქვითვის მიზნით;
- (ზ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივზე ან შემოსავალზე, ასევე მათ ნაწილზე, რომელიც გაიცემა მისაღები თანხებით სექიურითიზაციასთან, ან აქტივებით გამყარებულ დაფინანსებასთან ან მსგავსი ტიპის სხვა დაფინანსებასთან დაკავშირებით, სადაც ყველა გადახდის ვალდებულება დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან იმ პირობით, რომ იმ აქტივებისა და შემოსავლების ჯამური ღირებულება, რომლებზეც ვრცელდება „უზრუნველყოფის ღონისძიება“ არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსის მიხედვით დაანგარიშებული ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 50 პროცენტს;
- (თ) „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, არსებულ ან სამომავლო აქტივებზე ან შემოსავლებზე, ან მათი ნაწილზე, რაც შექმნილია „რეპო ოპერაციის“ შესაბამისად;
- (ი) „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც გამომდინარეობს ნებისმიერი შეთანხმებიდან (ან სხვა შესაბამისი პირობიდან), რაც სტანდარტულია ან ჩვეულია შესაბამის ბაზარზე და უკავშირდება საპროცენტო განაკვეთის და სავალუტო რისკის ჰეჯირების ოპერაციებს;
- (კ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც წარმოიქმნება კანონის ძალით და ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, მათ შორის საგადასახადო და სხვა არა-ნებაყოფლობითი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“;
- (ლ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც სხვაგვარად არ ყოფილა განსაზღვრული / ნებადართული ზემოთმოყვანილ პუნქტებში (ა)–დან (კ)–ს ჩათვლით, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის ღონისძიებით“ უზრუნველყოფილი „ვალდებულების“ ჯამური ძირი თანხა, დროის ნებისმიერ მონაკვეთში, არ აღემატება 30,000,000 აშშ დოლარს ან უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსის მიხედვით დაანგარიშებული „ჯგუფის“ მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 35 პროცენტს, რომელიც უფრო მეტია.

(მ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის ღონისძიება“, რომელიც სხვაგვარად არ ყოფილა განსაზღვრული / ნებადართული შემოთმომყვანილ პუნქტებში (ა)–დან (ლ)–ს ჩათვლით, იმ პირობით, რომ შესაბამისი უზრუნველყოფის საგნების სამართლიანი საბაზრო ღირებულება არ აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსის მიხედვით დაანგარიშებული „ჯგუფის“ მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 70 (სამოცდაათი) პროცენტს.

"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 შემოთ აღნიშნულის მსგავსი ხასიათი.

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

"ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ 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 შემოაღნიშნულის 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.

16. მარეგულირებელი სამართალი და იურისდიქცია

- (ა) მარეგულირებელი სამართალი: პროსპექტი და ობლიგაციები, ასევე მათგან გამომდინარე ან მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი არასახელმწიფო 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 არასახელმწიფო ვალდებულებებთან დაკავშირებით).

ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში

ქვემოთ მოცემული ინფორმაცია წარმოადგენს ობლიგაციებთან დაკავშირებული ძირითადი საგადასახადო საკითხების ზოგად აღწერას. შესაბამისად, აღნიშნული არ წარმოადგენს ობლიგაციებთან დაკავშირებული საგადასახადო საკითხების ამომწურავ შეფასებას. ობლიგაციების პოტენციურმა შემძენებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ საგადასახადო მრჩეველებთან ობლიგაციების შეძენასთან, ფლობასთან და გასხვისებასთან დაკავშირებით, ასევე ობლიგაციებიდან პროცენტის, ძირითადი თანხის 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 დაბეგვრისაგან საქართველოს რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის.

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

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 პროცენტით განაკვეთით იბეგრება (დასაბეგრი თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი იურიდიული პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის ანგარიშგება და გადახდა საგადასახადო ორგანოში ან თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ეს კომპანია იქნება პასუხისმგებელი ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე. საქართველოში მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

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

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

გამონაკლისები შეიძლება გავრცელდეს 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 პროცენტით 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.