სააქციო საზოგადოება

„m2 უძრავი ქონება“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 204517399)

ობლიგაციების ემისიის საბოლოო

პროსპექტი

<u>მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის:</u>

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

წინამდებარე პროსპექტი შესაძლოა შეივსოს დამატებითი ინფორმაციით კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

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 კანონმდელობით, არც ერთი პირი, გარდა ემიტენტისა, მათ შორის, არც განთავსების აგენტი, ობლიგაციონერთა წარმომადგენელი, ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი, რეგისტრატორი, კომპანიის სხვა მრჩეველები ან მათთან დაკავშირებული რომელიმე პირი, ან მათი რომელიმე დირექტორი, მრჩეველი ან აგენტი არ არიან პასუხისმგებელნი წინამდებარე პროსპექტის შინაარსზე, მასში წარმოდგენილი ინფორმაციის უტყუარობაზე ან სისრულეზე, ან მათ მიერ ან მათი სახელით კომპანიასთან დაკავშირებით გაკეთებულ რომელიმე განცხადებაზე, ან წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასა და შეთავაზებაზე. შესაბამისად, განთავსების აგენტი და კომპანიის მრჩევლები არ იღებენ არანაირ კანონისმიერ თუ სხვაგვარ პასუხისმგებლობას წინამდებარე პროსპექტთან ან მათ რაიმე სხვა განცხადებასთან დაკავშირებით.

მოცემული შეთავაზების მიზნებისათვის, განთავსების აგენტი მოქმედებს ექსკლუზიურად ემიტენტისათვის, იგი არ წარმოადგენს არც ერთ სხვა პირს მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით და არ მიიჩნევს არცერთ სხვა პირს (მიუხედავად იმისა, ამგვარ პირს მიღებული აქვს თუ არა წინამდებარე პროსპექტი) თავის კლიენტად მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, იგი არ არის ვალდებული გაუწიოს ვინმეს, გარდა კომპანიისა, მომსახურება ან მისცეს რჩევა შეთავაზებასთან ან წინამდებარე დოკუმენტში

მითითებულ რაიმე ოპერაციასთან ან გარიგებასთან დაკავშირებით.

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

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს სს „გალტ ენდ თაგარტს" (შემდგომში **„განთავსების აგენტი"**) და სს "m2 უძრავ ქონებას" (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) ან (ii) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს ან ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, ან (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 იქნება რაიმე სახით ვალდებული ან პასუხისმგებელი ელექტრონული და ნაბეჭდი ფორმატით გავრცელებული პროსპექტის ვარიანტებს შორის არსებულ რაიმე სხვაობაზე ან/და კომპიუტერული პროგამის ვირუსებისაგან ან სხვა დამაზიანებელი ელემენტებისაგან დაცვაზე, რაც შესაძლოა გამოწვეულ იქნას ელექტრონული ფორმატით დოკუმენტების მიწოდებით გამოწვეული ცვლილებით მათი გადაგზავნის პროცესში. პროსპექტზე წვდომის განხორციელებით, ინვესტორი თანხმობას აცხადებს მის ელექტრონული ფორმით მიღებაზე.

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

ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის # GE 2700603295-1-01

ფასიანი ქაღალდების საერთაშორისო საიდენტიფიკაციო

--

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

სააქციო საზოგადოება

„m2 უძრავი ქონება“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 204517399)

ობლიგაციების ემისიის საბოლოო პროსპექტი

20,000,000 (ოცი მილიონი) აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების, წლიური 9.5% საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონური ობლიგაციები. განაღდების (დაფარვის) ვადა – გამოშვებიდან და განთავსებიდან 2 წლის შემდეგ. თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი. ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი).

ზოგადი ინფორმაცია ემისიის პროსპექტისა და შეთავაზების შესახებ

ობლიგაციების ემისიის ეს პროსპექტი („პროსპექტი") მომზადებულია სს „m2 უძრავი ქონების" (**„კომპანია"** ან **„ემიტენტი"**) მიერ, რომელიც წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, დაარსებულს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანია რეგისტრირებულია 2006 წლის 27 სექტემბერს საიდენტიფიკაციო კოდით 204517399, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი 0179, ყაზბეგის ქ. N3/5.

წინამდებარე პროსპექტი შეეხება კომპანიის 20,000 (ოცი ათასი) ცალი კუპონიანი ობლიგაციის (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ვალდებულება) ემისიას. თითოეული ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება არის 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი; საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი) წლიური 9.5% ნომინალური ღირებულებიდან. საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი) დადგინდა ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად) (იხ. *„ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა"* - გვ. 64). ობლიგაციებზე პროცენტი დაირიცხება ობლიგაციების გამოშვების დღიდან მათი განაღდების/გამოსყიდვის თარიღამდე. დარიცხული პროცენტის გადახდა მოხდება ნახევარწლიურად პროსპექტში, *„შეთავაზების ძირითად პირობებში"* (გვ. 3) მითითებულ თარიღებში. პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2015 წლის 20 სექტემბერს. ობლიგაციების დაფარვა (განაღდება) მისი ძირითადი თანხის და დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდის გზით მოხდება 2017 წლის 20 მარტს.
ამასთან, კომპანიას გააჩნია უფლება ნებისმიერ დროს მოახდინოს ობლიგაციების ვადამდელი გამოსყიდვა სრულად, მათი ძირითადი თანხით, გამოსყიდვის დროისთვის დარიცხულ და გადაუხდელ პროცენტთან ერთად (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), თუკი საქართველოს საგადასახადო სისტემაში მოხდება გარკვეული ცვლილებები (იხ. პროსპექტის თავის *„ობლიგაციების გამოშვების პირობები"*, ქვეპუნქტი 7(ბ) – *„გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით"*).

ობლიგაციის საჯარო შეთავაზება და განთავსება მოხდება ემიტენტის და განთავსების აგენტის მიერ. პროსპექტის მოქმედების ვადა განისაზღვრება ამ ემისიით გამოშვებული სასესხო ფასიანი ქაღალდების განაღდების და შესაბამისი ვალდებულებების დაფარვამდე.

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

ობლიგაციების განთავსების შემდგომ, შეძლებისდაგვარად მოკლე ვადებში, მაგრამ არაუგვიანეს 2015 წლის 1 მაისისა ემიტენტი მიმართავს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების საფონდო ბირჟის სავაჭრო სისტემაში და ლისტინგში დაშვების თაობაზე. სავაჭრო სისტემაში დაშვების თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება ობლიგაციებით გარიგებების დადება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე.

ობლიგაციებში ინვესტირება საკმაოდ რისკიანია. ნებისმიერი ინვესტორი, რომელიც შეიძენს ობლიგაციებს, მზად უნდა იყოს მისი ინვესტიციის ეკონომიკური რისკიანობისათვის და გაითვალისწინოს, რომ მის მიერ შეძენილი ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის დაბრუნება დამოკიდებული იქნება ემიტენტის გადახდისუნარიანობაზე. ობლიგაციებში ინვესტირებასთან დაკავშირებული კონკრეტული რისკის ფაქტორების შესახებ იხილეთ პროსპექტის ნაწილი - „რისკის ფაქტორები". 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.

ეს პროსპექტი და მასში მოყვანილი ინფორმაცია, შესაძლოა დაექვემდებაროს შესაბამის შესწორებას და დამატებას ვითარების ცვლილებიდან გამომდინარე. 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. შემთავაზებლის ობლიგაციები არ დარეგისტრირებულა და არ დარეგისტრირდება ნებისმიერ სხვა ქვეყანაში. მათ შორის, ობლიგაციები არ არის და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის (ან აშშ-ს სხვა ნორმატიული აქტის) შესაბამისად და აღნიშნული აქტით დადგენილი კონკრეტული გამონაკლისების გარდა, არ შეიძლება ობლიგაციების გაყიდვა, ყიდვის შეთავაზება ან მიწოდება აშშ-ში.

დამატებით, ემიტენტს არ გაუცია უფლებამოსილება ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების შესახებ გაერთიანებულ სამეფოში 1995 წლის ფასიანი ქაღალდების საჯარო შეთავაზების დებულებების (ან გაერთიანებული სამეფოს სხვა ნორმატიული აქტის) ფარგლებში. ამ პროსპექტის გავრცელება და ობლიგაციების შეთავაზება ზოგიერთ იურისდიქციაში, ან ამ იურისდიქციის რეზიდენტი პირებისთვის მიყიდვა, შეიძლება კანონით იყოს აკრძალულია ან შეზღუდული და შესაბამისად არ შეიძლება წინამდებარე პროსპექტი გამოყენებული იქნეს ამგვარი იურისდიქციებში ან ამგვარი პირებისათვის ობლიგაციების შეთავაზებისათვის. კომპანიისა და განთავსების აგენტის მიერ მოითხოვება, რომ ის პირები, რომელთა მფლობელობაშიც წინამდებარე პროსპექტი აღმოჩნდება, თავად გაერკვნენ ამგვარ აკრძალვებსა და ასეთი შეზღუდვებში და დაიცვან ისინი.

საბოლოო პროსპექტის მომზადდა და ხელმისაწვდომია საზოგადოებისთვის „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ" საქართველოს კანონის თანახმად. საბოლოო პროსპექტი ხელმისაწვდომია და გამოქვეყნდებულია კომპანიის ვებ-გვერდზე.

კომპანია 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.

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 შესამლოა დაექვემდებაროს ამგვარი მყიდველი.

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

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

ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყეტილებების 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. კონკრეტულად, ყველა პოტენციურ ინვესტორს უნდა გააჩნდეს:

(i) საკმარისი ცოდნა და გამოცდილება ობლიგაციების, მათში კაპიტალდაბანდების სარგებლისა და რისკების, ასევე წინამდებარე პროსპექტში და ნებისმიერ შესაბამის შესწორებაში მოყვანილი ინფორმაციის ჯეროვანი შეფასებისთვის;

(ii) შესაბამის ანალიტიკურ ინსტრუმენტებზე წვდომა და ცოდნა, რათა შეაფასოს ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების მიზანშეწონილობა და ამგვარი ინვესტიციის გავლენა მის მთლიან საინვესტიციო პორტფელზე მისი კონკრეტული ფინანსური გარემოების კონტექსტში;

(iii) საკმარისი ფინანსური რესურსები და ლიკვიდური პოზიცია ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების ყველა რისკის ასაღებად, მათ შორის, როდესაც ძირითადი ნაწილისა და პროცენტის ვალუტა (აშშ დოლარი) განსხვავდება იმ ვალუტისაგან, რომელშიც ინვესტიციებს იზიდავს ან ახორციელებს პოტენციური ინვესტორი;

(iv) ობლიგაციების პირობების სრულყოფილი გაგება და ის უნდა იცნობდეს შესაბამისი ფინანსური ბაზრის მახასიათებლებს;

(v) 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.

სარჩევი

მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები vi

ფინანსური და სხვა ინფორმაციის წარმოდგენა 1

შეთავაზების ძირითადი პირობები........ 3

რისკის ფაქტორები........ 7

ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება 17

კაპიტალიზაცია და დავალიანება 19

შერჩეული კონსოლიდირებული ფინანსური და საოპერაციო ინფორმაცია........ 20

ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ........ 22

საქმიანობის აღწერა 37

მშენებლობა ნორმატიულ-სამართლებრივ ჭრილში........ 44

კომპანიის პროცედურები........ 47

რისკის მართვა 51

მენეჯმენტი და თანამშრომლები........ 56

გარიგებები აქციონერებისა და დაკავშირებული პირების მონაწილეობით 62

ობლიგაციების გამოშვების პირობები 64

ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში 83

ზოგადი ინფორმაცია........ 85

ემიტენტის, განთავსების აგენტის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის, რეგისტრატორისა და სხვა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია 86

მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები

წინამდებარე პროსპექტში მოყვანილი გარკვეული განცხადებები შეიძლება მიჩნეული იქნეს მომავალზე ორიენტირებულად. ასეთებია, მაგალითად, კომპანიის გეგმები, მოლოდინი, პროგნოზები, ორიენტირები, მიზნები, ამოცანები, სტრატეგიები, სამომავლო ღონისძიებები, შემოსავლები, კაპიტალური ხარჯები, დაფინანსების საჭიროებები, გეგმები და განზრახვები სხვა ბიზნესების ან სხვა კომპანიების შეძენასთან დაკავშირებით, კონკურენტული უპირატესობა და სისუსტეები, კომპანიის ფინანსურ პოზიციასთან დაკავშირებული გეგმები ან მიზნები, სამომავლო საქმიანობა, განვითარება და ბიზნესის სტრატეგია, ქვეყნის ეკონომიკაში და ცალკეულ დარგებში, ასევე პოლიტიკურ და საკანონმდებლო გარემოში კომპანიის მიერ დანახული სამომავლო ტენდენციები და სხვა ინფორმაცია - გარდა ისტორიულისა. მომავალზე ორიენტირებული განაცხადები წინამდებარე პროსპექტის რამოდენიმე თავშია წარმოდგენილი. მათ შორისაა, ინფორმაცია მოცემული შემდეგ თავებში: *„რისკის ფაქტორები“, „ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება“, „საქმიანობის აღწერა“, „ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ“* და *„რისკის მართვა“.*

ისეთი სიტყვები, როგორიცაა: მიგვაჩნია, ველით, ვვარაუდობთ, გათვლილი გვაქვს, პოტენციურად, მოსალოდნელი, განზრახული, წინასწარ გათვლილი, პროგნოზირებული, შესაძლოა, უნდა, შეიძლება, ვგეგმავთ, ვუმიზნებთ, გვსურს და სხვა მსგავსი გამონათქვამები გათვლილია მომავალზე ორიენტირებული განცხადებების იდენტიფიკაციისათვის, თუმცა ეს გამონათქვამები ან განცხადებები არ არის ამომწურავი.

თავისი ბუნებით, მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები მოიცავს არსებით რისკებს და გაურკვევლობებს - როგორც ზოგად, ასევე კონკრეტულ შემთხვევებში. არსებობს იმის რისკიც, რომ წინასწარი გათვლები, პროგნოზები და სხვა სახის მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები მიღწეული/შესრულებული ვერ იქნება. ეს რისკები, გაურკვევლობები და სხვა ფაქტორები ბევრ სხვა საკითხთან ერთად გულისხმობს იმათ, რომლებიც მითითებულია თავში „რისკის ფაქტორები“, ისევე, როგორც პროსპექტის სხვა ნაწილებში. ინვესტორებმა უნდა გააცნობიერონ, რომ რამდენიმე მნიშვნელოვანმა ფაქტორმა შესაძლოა არსებითად განსხვავებული შედეგები მოიტანოს მომავალზე ორიენტირებულ განცხადებებში გამოთქმულ გეგმებთან, ორიენტირებთან, მოლოდინთან, ვარაუდთან და განზრახვებთან შედარებით.

შესაბამისად, ინვესტორები არასათანადოდ არ უნდა დაეყრდნონ მომავალზე ორიენტირებულ განცხადებებს და გულდასმით უნდა გაიაზრონ ზემოანიშნული და სხვა გაურკვევლობები ან მოვლენები, განსაკუთრებით ის პოლიტიკური, ეკონომიკური, სოციალური და საკანონმდებლო გარემო, რომელშიც კომპანია ფუნქციონირებს. წინამდებარე პროსპექტში მოყვანილი მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები აქტუალურია მათი დაწერის თარიღისთვის. კომპანია არ კისრულობს ვალდებულებას მათ განახლებაზე, ან გადასინჯვაზე (ახალი ინფორმაციის, სამომავლო მოვლენების ან სხვა საკითხების კვალობაზე), გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეს შესაბამისი კანონმდებლობით არის მოთხოვნილი. კომპანია არ აცხადებს და არ იძლევა გარანტიას, რომ ამგვარი მომავალზე ორიენტირებული განცხადებებით მოსალოდნელი შედეგი მიღწეული იქნება. ნებისმიერ შემთხვევაში, ეს განცხადებები ბევრ შესაძლო სცენართაგან ერთ-ერთია და არ შეიძლება გაგებული იქნეს როგორც მოვლენათა განვითარების ყველაზე სავარაუდო ან სტანდარტული სცენარი. ეს გამაფრთხილებელი განცხადებები შეეხება მომავალზე ორიენტირებულ ყველა განცხადებას, რომელიც კომპანიის ან მისი სახელით მოქმედი პირის, ასევე წინამდებარე პროსპექტში გათვალისწინებული მესამე მხარის მიერ კეთდება პროგნოზის სახით.

<u>ფინანსური და სხვა ინფორმაციის წარმოდგენა</u>

ფინანსური ინფორმაცია

კომპანიის აუდირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შემდეგი საანგარიშო პერიოდისთვის: 2013 წლისთვის (რომელიც მოიცავს 2012 წლის შესადარის ინფორმაციას) მოყვანილია წინამდებარე პროსპექტში. ის შედგენილია საბუღალტრო აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს მიერ (შემდგომში **„საბჭო“**) დამტკიცებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (შემდგომში **„ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები“**), რომელიც მოიცავს საბჭოსა და მისი საერთაშორისო ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციის კომიტეტის მიერ გამოშვებულ ყველა იმ საერთაშორისო საბუღალტრო სტანდარტსა და ინტერპრეტაციას, რომელიც რელევანტურია კომპანიის საქმიანობისათვის. 2013 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების (რომელიც მოიცავს 2012 ფინანსური წლის შესადარის ინფორმაციას) აუდიტი მოახდინა კომპანიის დამოუკიდებელმა აუდიტორებმა შ.პ.ს. „იუაი საქართველომ“ (EY Georgia LLC) აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (შემდგომში **„აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტები“**).

კომპანიის 2014 წლის აუდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია პროსპექტის დანართში და შემოწმებულია დამოუკიდებელი აუდიტორების შპს „ქართული აუდიტის“ მიერ საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად. 2014 წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს ასევე ატარებს „იუაი საქართველო“ (EY Georgia) რომელიც გახდება ხელმისაწვდომი არაუგვიანეს 2015 წლის აპრილისა.

პროსპექტში წარმოდგენილი 2014 წლის გაერთიანებული ფინანსური ანგარიშგება შედგენილია ემიტენტის და სს მ2-ის (საიდენტიკიფიკაციო კოდი: 404465529) ფინანსური ანგარიშგებების გაერთიანების გზით და ის არ არის აუდირებული.
2015 წლის 28 იანვარს სს. „მ2“ გახდა ემინენტის შვილობილი კომპანია და შედეგად ეს ორი სუბიექტი განიხილება როგორც ერთიდაიგივე ანგარიშვალდებული ჯგუფის ნაწილი. წინამდებარე პროსპექტში მოცემული ფინანსური ანგარიშგებები 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს ზემოთ ხსენებული ორი კომპანიის გაერთიანებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს ისე, რომ ისინი წარმოადგენდნენ ერთი ანგარიშვალდებული ჯგუფის ნაწილს.

წინამდებარე პროსპექტში ცალკეული თანხები მითითებულია დამრგვალების პრინციპით.

ბაზრის, დარგის და ეკონომიკური ინფორმაცია

წინამდებარე პროსპექტში გამოსაყენებლად კომპანიამ ბაზრის მონაცემები მოიპოვა შიდა კვლევებიდან, დარგში მდგომარეობის ამსახველი წყაროებიდან და პროსპექტის მომზადებისას ხელმისაწვდომი საჯარო ინფორმაციიდან. ბაზარზე მდგომარეობის ამსახველი და გაცვლითი კურსის შესახებ წინამდებარე პროსპექტის მონაცემების ძირითადად წყაროებს წარმოადგენენ საქართველოს ეროვნული ბანკი, შპს საქართველოს ქონებისა და ინვესტიციების მართვის კომპანია, შპს პარაგონი, Colliers International Georgia. საქართველოს მაკროეკონომიკური მდგომარეობის შესახებ კომპანიამ მონაცემები მოიპოვა ძირითადად საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურისგან (შემდგომში „საქსტატი“) და საქართველოს მთავრობისგან. 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.

ზოგადი ინფორმაცია

გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ცალსახად სხვაგვარად არის მითითებული, წინამდებარე პროსპექტში მოყვანილი ინფორმაცია სრულად (ისტორიული ფინანსური ინფორმაციის ჩათვლით) კომპანიის მონაცემებია.

განმარტებულ ტერმინებს გააჩნიათ ის მნიშვნელობა, რაც პროსპექტის *„ტერმინებისა და განმარტებების“* თავშია მითითებული.

ვალუტა და გაცვლითი კურსი

წინამდებარე პროსპექტში ნებისმიერი მითითება „ლარზე“ არის მითითება საქართველოს კანონიერ ფულად ერთეულზე, ყველა მითითება „დოლარზე“ არის მითითება ამერიკის შეერთებული შტატების კანონიერ ფულად ერთეულზე, ხოლო ნებისმიერი მითითება ევროზე არის მითითება ევროპის თანამეგობრობის საერთაშორისო შეთანხმებით (შესაბამისი შესწორებებით) განსაზღვრული ევროპის ეკონომიკური და მონეტარული კავშირის მესამე ეტაპის დასაწყისისთვის შემოღებულ ფულად ერთეულზე.

მკითხველისთვის კომფორტის შესაქმნელად, წინამდებარე პროსპექტში ლარებში ნომინირებული თანხების ექვივალენტური ოდენობებია მითითებული აშშ დოლარებში იმ გაცვლითი კურსით, რომელიც ოპერაციის დროისთვის ან საანგარიშო პერიოდში იყოს განსაზღვრული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ. ის შეიძლება განსხვავდებოდეს ფაქტიური გაცვლითი კურსისგან ფინანსური ანგარიშგების შედგენის თარიღისთვის და წინამდებარე პროსპექტში წარმოდგენილი სხვა ფინანსური ინფორმაციისგან. ამ გაცვლითი კურსის მითითება არ მიუთითებს იმაზე, რომ ლარში ნომინირებული თანხები ფაქტიურად ამდენია აშშ დოლარებში, ან რომ ეს თანხები კონვერტირებული იქნა აშშ დოლარებში რაიმე კონკრეტული გაცვლითი კურსით ან საერთოდ იქნა კონვერტირებული.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მითითებულ წლებში საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური მონაცემების მიხედვით ლარის მაღალი, დაბალი, საშუალო და პერიოდის ბოლოსთვის არსებული გაცვლითი კურსი აშშ დოლართან, თითოეულ შემთხვევაში ლარის შეძენისათვის აშშ დოლარით.

	მაღალი	დაბალი	საშუალო	პერიოდის ბოლო
	(ლარი აშშ დოლართან მიმართებით)			
2014	1.9527	1.7241	1.7659	1.8636
2013	1.7376	1.6348	1.6634	1.7363
2012	1.6751	1.6193	1.6513	1.6567
2011	1.8111	1.6388	1.6860	1.6703
2010	1.8875	1.6929	1.7826	1.7728

წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია მითითებულ თვეებში საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური მონაცემების მიხედვით ლარის მაღალი, დაბალი, საშუალო და პერიოდის ბოლოსთვის არსებული გაცვლითი კურსი აშშ დოლართან, თითოეულ შემთხვევაში ლარის შეძენისათვის აშშ დოლარით.

	მაღალი	დაბალი	საშუალო	პერიოდის ბოლო
	(ლარი აშშ დოლართან მიმართებით)			
2014 წლის დეკემბერი..	1.9527	1.8315	1.8850	1.8636
2014 წლის ნოემბერი	1.8368	1.7529	1.7776	1.8368
2014 წლის ოქტომბერი	1.7567	1.7515	1.7543	1.7544
2014 წლის სექტემბერი...	1.7574	1.7358	1.7458	1.7524
2014 წლის აგვისტო	1.7388	1.7241	1.7302	1.7360
2014 წლის ივლისი	1.7700	1.7418	1.7597	1.7418

წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი

შეთავაზების ძირითადი პირობები

შეთავაზების ძირითადი პირობები აღწერს იმ პირობებს, რომელთა შესაბამისადაც ხდება ობლიგაციების ემისია, შეთავაზება და განთავსება. ამასთან ძირითადი პირობები არ ასახავს ობლიგაციების სრულ პირობებს, რომლებიც უფრო დეტალურად მოცემულია წინამდებარე პროსპექტის სხვა თავებში, მათ შორის, იხილეთ თავი „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“.

შეთავაზება	20,000,000 აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2017 წლის 20 მარტს
ემიტენტი	სს „მ2 უძრავი ქონება“ (ს/ნ 204517399), დაფუძნებული 2006 წლის 27 სექტემბერს
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი)
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების რაოდენობა	20,000 (ოცი ათასი) ცალი
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	20,000,000 (ოცი მილიონ) აშშ დოლარი
საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)	წლიური 9.5% ნომინალური ღირებულებიდან, კანონმდებლობით დადგენილი გადასახადების ჩათვლით. გამონაკლის შემთხვევაში, თუ რომელიმე კალენდარული წლისათვის ობლიგაციებზე დარიცხულ და გადასახადელ პროცენტებზე საგადასახადო კოდექსისა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტების შესაბამისად გავრცელდება თავისუფლად მიმოქცევადი ფასიანი ქაღალდებიდან მიღებულ პროცენტთან დაკავშირებით დადგენილი საგადასახადო შეღავათი, საპროცენტო სარგებელი (კუპონი) იქნება წლიური 9.025% ნომინალური ღირებულებიდან, კანონმდებლობით დადგენილი გადასახადების ჩათვლით. საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი) დადგინდა ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან გამომდინარე (Book-building) (იხ. *„ობლიგაციების გამოშვების პირობების“* მე-2 თავი - „ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა“ - გვ. 64)
გამოშვების ფასი...	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%
ობლიგაციების გამოშვების და განთავსების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული და განთავსებული იქნება 2015 წლის 20 მარტს
ობლიგაციების განაღდების (დაფარვის) თარიღი	ობლიგაციების განაღდება (დაფარვა), ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაფარვა მოხდება 2017 წლის 20 მარტს
განთავსების აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ 211359206)
ობლიგაციონერების წარმომადგენელი	შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“ (ს/ნ 204484628)

ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტი...	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ 211359206)
რეგისტრატორი................................	სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების გაერთიანებული რეგისტრატორი“ (ს/ნ 205156374)
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა	ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების და განთავსების თარიღიდან ობლიგაციების განაღდების (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება ყოველი წლის 20 სექტემბერს და 20 მარტს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2015 წლის 20 სექტემბერს
ობლიგაციების კლასი და სტატუსი...................	ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე. შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა, ობლიგაციებს ექნებათ კომპანიის ყველა სხვა არასუბორდინირებული კრედიტორის მოთხოვნის თანაბარი სტატუსი გადახდის უფლებასთან მიმართებაში
ობლიგაციების ფორმა...	ობლიგაციები გამოშვებულ იქნება არამატერიალიზებული, რეგისტრირებული ფორმით. ობლიგაციებზე საკუთრების უფლება დასტურდება რეგისტრატორის მიერ წარმოებულ ფასიანი ქაღალდების რეესტრში და ნომინალური მფლობელების რეესტრებში (როგორც ეს განიმარტება *„ობლიგაციების გამოშვების პირობებში“*)ჩანაწერებით და ობლიგაციების გადაცემა შესაძლებელის განხორციელდეს მხოლოდ შესაბამის რეესტრში ცვლილების შეტანის გზით
ვადამდე გამოსყიდვა/ განაღდება..........................	კომპანიას უფლება აქვს განაღდების თარიღამდე მოახდინოს ობლიგაციების გამოსყიდვა მეორად ბაზარზე და იქონიოს ამგვარი ობლიგაციები სახაზინო ანგარიშზე შემდგომი ვაჭრობისთვის. კომპანიას უფლება აქვს განაღდების თარიღამდე მოახდინოს ობლიგაციების განაღდება ობლიგაციონერებისათვის გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და განაღდების თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდის შეთავაზებით. ამასთან, გამონაკლის შემთხვევებში, საქართველოში საგადასახადო/დაბეგვრის რეჟიმის გარკვეული ცვლილებების შემთხვევაში, კომპანიას უფლება აქვს ობლიგაციონერებისადმი ნებისმიერ დროს მიწოდებული შეტყობინებით განაღდების თარიღამდე გამოისყიდოს ობლიგაციები მთლიანად (მაგრამ არა ნაწილობრივ), გადაუხდელი ძირითადი თანხისა და გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის თანხის გადახდით (იხ. პროსპექტის თავის *„ობლიგაციების გამოშვების პირობები“*, ქვეპუნქტი 7(ზ) – „გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით“)

აქტივების განკარგვაზე შეზღუდვა და სხვა დათქმები	ობლიგაციების პირობების შესაბამისად ემიტენტს დაწესებული აქვს შეზღუდვები აქტივების უზრუნველყოფით დატვირთვასთან ან სხვაგვარად განკარგვასთან დაკავშირებით, გარდა ნებადართული გარიგებებისა. ემიტენტი აგრეთვე ექვემდებარება სხვა შეზღუდვებს საქმიანობაზე, აქტივების გასხვისებასა და ფინანსებზე (იხ. *„ობლიგაციების გამოშვების პირობები“*, პირობა 5, „დათქმები“)
დეფოლტი...	თუ წარმოიქმნება „დეფოლტის შემთხვევა“ ობლიგაციონერების წარმომადგენელს (და გარკვეულ შემთხვევებში ობლიგაციონერ(ებ)ს და/ან ნომინალურ მფლობელებს) შეუძლია ემიტენტისათვის შეტყობინების გაგზავნით მოითხოვოს ობლიგაციებზე ძირითადი თანხის 100%-ისა და დარიცხული პროცენტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაუყოვნებლივ გადახდა სრული ოდენობით (იხ. *„ობლიგაციების გამოშვების პირობები“*, პირობა - 10, „დეფოლტის შემთხვევები“)
წყაროსთან დაკავებული გადასახადები............	კომპანიის მიერ ან მისი სახელით ობლიგაციებთან დაკავშირებით ძირითადი თანხისა და პროცენტის ყველა გადახდა მოხდება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადახდის წყაროსთან გადასახადების გამოკლებით/დაკავებით.
ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების სავარაუდო გამოყენება......................	ემიტენტის მიერ ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა შემოსავლები გამოყენებული იქნება კომპანიის განვითარების სტრატეგიის წარმატებულ დანერგვაში. კონკრეტულად, კომპანია გეგმავს მიღებული სახსრების გამოყენებას ახალი უძრავი ქონების დეველოპერული პროექტებისთვის.(იხ. *„ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება“)*
სავაჭროდ დაშვება და ლისტინგი	ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ შესაძლებლობისდაგვარად მოკლე ვადებში, მაგრამ არაუგვიანეს 2015 წლის 1 მაისისა, მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით ობლიგაციების სავაჭროს სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე
რეალიზაციის და გასხვისების შეზღუდვები...	ობლიგაციების შეთავაზება და გაყიდვა მოხდება მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ და საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში
მარეგულირებელი კანონმდელობა	საქართველოს კანონმდებლობა
იურისდიქცია	ობლიგაციებთან დაკავშირებული დავები უნდა მოგვარდეს საქართველოს სასამართლოებში მიმართვის გზით, პროსპექტით განსაზღვრული წესით
რისკის ფაქტორები..	ობლიგაციების სავარაუდო შემძენებმა გულდასმით უნდა გაანალიზონ წინამდებარე პროსპექტში და განსაკუთრებით *„რისკის ფაქტორების“* თავში წარმოდგენილი ინფორმაცია სანამ გადაწყვეტილებას მიიღებენ ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების შესახებ
ემიტენტის საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „m2 უძრავი ქონება“, საიდენტიფიკაციო კოდი 204517399, მის: საქართველო, თბილისი 0179, ყაზბეგის გამზ. N3/5, ტელ: (995 32) 244-4111; ელ-ფოსტა: gvakhtangihvili@m2.ge

განთავსების აგენტის საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0179, აღმაშენებლის გამზ. N79, ტელ: (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: gt@gt.ge
ობლიგაციონერების წარმომადგენლის საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები“ (ს/ნ 204484628) საქართველო, თბილისი 0186, ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71, მე-4 სართ., ოფისი N28. ტელ: (995 32) 2207-407; ელ-ფოსტა: eprem@nplaw.ge
რეგისტრატორის საკონტაქტო 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
ფასიანი ქაღალდების საერთაშორისო საიდენტიფიკაციო ნომერი (ფქსსნ)..	მიენიჭება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ საბოლოო პროსპექტის წარდგენის შემდეგ

რისკის ფაქტორები

ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გარკვეულ რისკებთან არის დაკავშირებული. გადაწყვეტილების მიღებამდე ობლიგაციების პოტენციურმა შემძენებმა გულდასმით და სრულად უნდა წაიკითხონ წინამდებარე პროსპექტი. მასში წარმოდგენილ სხვა ინფორმაციასთან ერთად, პოტენციურმა შემძენებმა, საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და კაპიტალდაბანდების მიზნებიდან გამომდინარე, უნდა გაითვალისწინონ მითითებული რისკები ობლიგაციებში ინვესტიციის განხორციელების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე. ნებისმიერი ქვემოთ აღწერილი რისკი შეიძლება მნიშვნელოვან გავლენას ახდენდეს კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერირების შედეგებზე. თუ ნებისმიერი აღწერილი რისკი მატერიალიზებული იქნება, ამან შესაძლოა არსებითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებაზე. ამასთან, ქვემოთ ასევე აღწერილია ის ფაქტორები, რაც მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შეფასებისათვის. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას მითითებული რისკის ფაქტორები ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდებასთან ასოცირებულ ძირითად რისკებად მიაჩნია, შესაძლოა არსებობდეს სხვა რისკი ან არაპროგნოზირებადი გარემოება, რასაც კომპანია ამ ეტაპზე უმნიშვნელოდ მიიჩნევს, ან რისი არსებობაც კომპანიისათვის უცნობია. ნებისმიერ მსგავს რისკს ან არაპროგნოზირებად გარემოებას შესაძლოა ჰქონდეს იგივე უარყოფითი ეფექტი. შესაბამისად, კომპანია არ მიიჩნევს, რომ ობლიგაციების ფლობასთან დაკავშირებით ქვემოთ მითითებული რისკები ამომწურავია.

მაკროეკონომიკური და საქართველოსთან დაკავშირებული პოლიტიკური რისკები

რთულ გლობალურ ეკონომიკურ პირობებს საზიანო გავლენა ჰქონდა და შეიძლება კვლავ ჰქონდეს კომპანიაზე

როგორც უფრო დეტალურად ქვემოთ არის აღწერილი, კომპანია საქმიანობს საქართველოში, სადაც არის მისი მომხმარებლების და აქტივების უმეტესობა. მიუხედავად ამისა, კომპანიის საქმიანობასა და მუშაობაზე გავლენას ახდენს გლობალური მაკროეკონომიკური და საბაზრო პირობები. 2008 წელს გლობალური ეკონომიკა შევიდა ბოლო 80 წლის ყველაზე მძიმე დაღმასვლის ფაზაში, სადაც ფინანსური მომსახურების ბიზნესი უპრეცედენტო სირთულეების წინაშე აღმოჩნდა. ლიკვიდური სახსრების ნაკლებობა, დაფინანსების შეზღუდული შესაძლებლობები, კაპიტალზე ზეწოლა, აქტივების ხარისხის გაუარესება და ფასების მნიშვნელოვანი ცვალებადობა მთელი რიგი აქტივების კლასებზე ფინანსურ დაწესებულებებს მნიშვნელოვანი წნეხის ქვეშ აყენებდა. ბევრი განვითარებული ეკონომიკა რეცესიის რეჟიმში გადავიდა და ზრდა შენელდა ბევრ განვითარებად ქვეყანაში – მათ შორის საქართველოში.

ფინანსურ კრიზისს თან ახლდა ბევრი უარყოფითი შედეგი, მათ შორის ფინანსური დაწესებულებებისადმი ნდობის დაკარგვა, გაზრდილი სავალუტო რყევები, კონტრაგენტთან დაკავშირებული რისკის მატება და სისტემური მარცხის რისკი. ეს გარემოებები იწვევდა ფინანსური ბაზრების მუშაობის შეფერხებას მთელი მსოფლიოს მასშტაბით და განაპირობებდა სირთულეებს საერთაშორისო საბანკო სისტემაში ლიკვიდურობისა და დაფინანსების კუთხით. კაპიტალზე წვდომა, საკრედიტო ბაზრები, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები და ლიკვიდურობის სხვა ფორმები მნიშვნელოვნად შესუსტდა. ფინანსურმა კრიზისმა ასევე მნიშვნელოვნად უარყოფითი გავლენა იქონია გლობალურად ბევრი ფინანსური ინსტიტუტის აქტივების ღირებულებასა და კაპიტალზე.

მიუხედავად იმისა რომ გლობალური აქტივობა გაძლიერდება 2015 წელს დაბალი ნავთობის ფასების გამო, რომელიც მაღალი მიწოდებითაა გამოწვეული, ეს გაძლიერება სრულად განეიტრალდება სხვა უარყოფითი ფაქტორებით, როგორიცაა საინვესტიციო სისუსტე, რომელსაც საშუალო ვადიანი ზრდის მოლოდინის სიმყიფე იწვევს. დაღმასვლის რისკი კვლავ არსებობს: ეკონომიკური ზრდის შენელებაა მოსალოდნელი ჩინეთში, რუსეთში, იაპონიასა და ევრო ზონაში, ასევე სუსტი აქტივობაა მოსალოდნელი ნავთობის ექსპორტიორ ქვეყნებში, რაც ნავთობის ფასების მკვეთრი შემცირებითაა გამოწვეული. განვითარებადი ეკონომიკები, სადაც ნავთობის დაბალმა ფასებმა გაზარდა საგარეო და საბალანსო რისკი/დაუცველობა ნავთობის ექსპორტიორებისთვის, აწყდებიან მსოფლიო ფინანსური ბაზრების მხრიდან განწყობების ცვლილებას და არასტაბილურობას. სტაგნაცია და დაბალი ინფლაცია კვლავ პრობლემად რჩება ევრო ზონასა და იაპონიაში.

ძირითადი რეგიონული რისკი მომდინარეობს გაჭიანურებული რუსეთ-უკრაინის კრიზისიდან და ევროპის-აშშ-ს რუსეთისადმი დაწესებული სანქციებიდან, რაც საზიანოდ იმოქმედებს საქართველოდან ექსპორტზე და ჩვენს ძირითად სავაჭრო პარტნიორ ქვეყნებს შორის ფულად გზავნილებზე. რადგან ეკონომიკური ზრდის ეს რისკები კვლავ დომინირებს, გლობალურმა ეკონომიკამ და საქართველომ შეიძლება ბაზარზე რყევები და

შემასუსტებელი გარე ფაქტორების ზემოქმედება განიცადოს. ამ მოვლენებმა შექმნეს არასახარბიელო გარემო გლობალურად და საქართველოში. მათ შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიონ კომპანიაზე.

რეგიონალურმა დაძაბულობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიაზე

საქართველოზე, რომელსაც ესაზღვრება რუსეთი, აზერბაიჯანი, სომხეთი და თურქეთი, შესაძლოა გავლენა იქონიოს პოლიტიკურმა დაძაბულობამ საზღვრებს შიგნით და მის გარეთ. კერძოდ, დამოუკიდებლობის აღდგენის დღიდან საქართველოს მიმდინარე კონფლიქტი აქვს აფხაზეთთან, ცხინვალის რეგიონთან და რუსეთთან. აღნიშნული კონფლიქტები იწვევს პერიოდულ ძალისმიერ დაპირისპირებას და სამშვიდობო შეთანხმებ(ებ)ის დარღვევას. უახლოეს წარსულში – 2008 წლის აგვისტოში მოხდა ცხინვალის რეგიონთან არსებული კონფლიქტის ესკალაცია, როდესაც საქართველოს სამხედრო ძალები დაუპირისპირდნენ ადგილობრივ შეიარაღებულ დაჯგუფებებსა და რუსეთის ჯარს, რომელმაც საერთაშორისო საზღვარი გადმოკვეთა და საქართველომ საომარი მდგომარეობა გამოაცხადა (**„2008 წლის კონფლიქტი“**). მიუხედავად იმისა, რომ საქართველომ და რუსეთმა საფრანგეთის შუამავლობით ხელი მოაწერეს შეთანხმებას ცეცხლის შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც რუსეთის ჯარი უნდა გასულიყო საქართველოს ტერიტორიიდან, რუსეთის ჯარი კვლავ განაგრძობს აფხაზეთისა და ცხინვალის რეგიონის ოკუპაციას და დაძაბულობა გრძელდება. რუსეთს გაცხადებული აქვს, რომ მას ჩრდილო ატლანტიკური ალიანსის აღმოსავლეთით გაფართოება (რაც მოიცავს ყოფილი საბჭოთა რესპუბლიკებს, მათ შორის საქართველოს) ანტაგონისტურ სვლად მიაჩნია. რუსეთმა შემდგომი თანამშრომლობის შეთანხმება გააფორმა აფხაზეთისა და ცხინვალის სეპარატისტულ მთავრობებთან, რამაც შესაძლოა საფრთხე შეუქმნას რუსეთ-საქართველოს ურთიერთობებს. ამასთანავე, რუსეთ–საქართველოს ურთიერთობები შეიძლება კიდევ უფრო გაუარესდეს ევროკავშირთან საქართველოს ასოცირების შეთანხმების ხელმოწერის კონტექსტში (**„ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულება“**), რაც მოიცავს „ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი ვაჭრობის ხელშეკრულებასაც“ (**„თავისუფალი ვაჭრობის ხელშეკრულება“**) და გულისხმობს თავისუფალ სავაჭრო რეჟიმს ევროპასთან. „ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულება“ საქართველოს ევროპასთან ეკონომიკური ინტეგრაციის საშუალებას მისცემს იმ პირობით, რომ საქართველო თავისი სამართლებრივი, სასამართლო და ეკონომიკური სისტემის გარკვეულ ელემენტებს ევროპულ სტანდარტებთან შესაბამისობაში მოიყვანს. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ საქართველო შეძლებს აღნიშნული სტანდარტების დაკმაყოფილებას და მოახერხებს ევროკავშირთან ინტეგრირების სარგებლის სრულად მიღებას.

საქართველოს ეკონომიკაზე შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს რუსეთსა და უკრაინას შორის არსებულმა კონფლიქტმა. უკრაინის კრიზისი დაიწყო 2013 წლის ბოლოს და კვლავ გრძელდება. ამერიკის შეერთებულმა შტატებმა და ევროკავშირმა დააწესეს სანქციები კრემლის ბევრი თანამდებობის პირისა და რუსეთის წინააღმდეგ, რამდენიმე რუსული ბანკისა და კომპანიის ჩათვლით. უკრაინის პოლიტიკურ არასტაბილურობას, ასევე რუსეთსა და უკრაინას შორის კონფლიქტის გახანგრძლივებას, სანქციების და ნავთობის ფასების დაცემის გამო, რომელსაც თან სდევს ვალუტის გაუფასურება, რუსეთის ეკონომიკის მნიშვნელოვან შემცირებას ან გაურკვევლობას და/ან რეგიონალური, პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის ზრდას, რუსეთ-საქართველოს ურთიერთობების შემდგომ გაუარესებას შესაძლოა ნეგატიური გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკურ ზრდაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე. გარდა ზემოაღნიშნულისა, საქართველოს მეზობლებს – აზერბაიჯანსა და სომხეთს შორის ურთიერთობები კვლავ დაძაბულია და დროდადრო ადგილი აქვს ძალისმიერ დაპირისპირებას. ბოლო დროს ამგვარმა შემთხვევებმა იმატა.

ამასთან, დასავლეთის მთავრობებთან და ინსტიტუციებთან საქართველოს ურთიერთობის მკვეთრ შეცვლას ეროვნული უსაფრთხოების, დასავლეთის ენერგომატარებლებით მომარაგების პროცესში მისი როლის, საქართველოსათვის გამოყოფილი დახმარების და ქართველი მეწარმეების მიერ მსოფლიო საექსპორტო ბაზრებზე შესვლის კუთხით შესაძლოა ნეგატიური გავლენა ჰქონდეს საქართველოს სტაბილურობაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე.

ვინაიდან კომპანია საქმიანობს მხოლოდ საქართველოში, მისი წარმატება დამოკიდებულია საქართველოზე გავლენის მქონე გარკვეულ ეკონომიკურ, პოლიტიკურ და სხვა ფაქტორებზე, რაც მის კონტროლს არ ექვემდებარება

საქართველოსთან დაკავშირებული მაკროეკონომიკური ფაქტორები, მაგ. მთლიანი შიდა პროდუქტი, ინფლაცია, საპროცენტო განაკვეთები და ვალუტის გაცვლითი კურსი, ასევე უმუშევრობა, ფიზიკური პირების შემოსავლები და კომპანიების ფინანსური მდგომარეობა მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კომპანიის მოგება/ზარალზე, მარჟებსა და კომპანიის საქონლისა და მომსახურების მოთხოვნადობაზე. რაც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე.

საქართველოს ძირითადი ეკონომიკური საქმიანობა მოიცავს ტურიზმს, სატრანზიტო მომსახურებას, ვაჭრობას სოფლის მეურნეობას, სამთო–მომპოვებელ საქმიანობას, მეტალურგიას და ზხამ–ქიმიკატების წარმოებას. „საქსტატის" მონაცემებზე დაყრდნობით, ქვეყნის რეალური მთლიანი შიდა პროდუქტი 2014 წლის 9 თვის მონაცემებით 5.9%–ით გაიზარდა, თუმცა ეკონომიკურ აქტივობაზე მნიშვნელოვნად უარყოფითი გავლენა იქონია საგარეო გარემოს შესუსტებამ, შესაბამისად 2014 წლის მეოთხე კვარტალში ექსპორტმა დაიკლო, ფულადი გზავნილები შემცირდა და ტურისტების შემოდინება იყო შესუსტებული. უარყოფითი გარე ფაქტორბის გავლენით 2014 წლის რეალური მშპ ზრდამ მიაღწია 4.7% ხოლო ლარი გაფასურდა 7.3%-ით დოლარის მიმართ. რამდენადაც მოსალოდნელია რომ სუსტმა საგარეო მოთხოვნამ (ექსპორტი 2015 წლის იანვარში 30%-ით დაეცა) შემდგომაც შეასუსტოს საგარეო ანგარიშები, საქართველო დგას მნიშვნელოვანი დაღმასვლის რისკის წინაშე ზრდის კუთხით, ასევე გაცვლით კურისის რისკის, ფინანსური სტაბილურობის, ინფლაციის, ბიუჯეტის შესრულების და კაპიტალის გადინების რისკის კუთხითაც.

საქართველოს ბაზარზე რყევებმა და ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესებამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის კლიენტების ლიკვიდურობაზე, საქმიანობასა ან ფინანსურ მდგომარეობაზე. ამან, თავის მხრივ, შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის პროდუქციაზე მოთხოვნის შემცირება. ამგვარ გარემოში მომხმარებელთა მიერ ხარჯვა შეიძლება შემცირდეს. ნებისმიერმა ამ გარემოებამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე.

ადგილობრივ სავალუტო ბაზარზე არასტაბილურობამ ან ზრდის არარსებობამ შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკის განვითარებაზე და, თავის მხრივ, კომპანიაზე

მიუხედავად იმისა, რომ ლარი სრულად კონვერტირებადი ვალუტაა, ზოგადად არ არსებობს ბაზარი საქართველოს გარეთ მისი გაცვლისათვის. საქართველოში არის ლარის კონვერტაციის ბაზარი, თუმცა მისი მასშტაბები შეზღუდულია. საქართველოს ეროვნული ბანკის ინფორმაციით, 2013 წელს აშშ დოლარსა დაევროზე ლარის კონვერტაციის სავაჭრო ბრუნვამ (საქართველოს ეროვნული ბანკის საქმიანობის გამოკლებით) 26.3 მილიარდი აშშ დოლარი და 7.8 მილიარდი ევრო შეადგინა. ეროვნული ბანკის მონაცემებზე დაყრდნობით, 2015 წლის 31 იანვრის მდგომარეობით მთლიანი სავალუტო რეზერვები 2.6 მილიარდ აშშ დოლარს შეადგენდა. თუმცა საქართველოს მთავრობის მტკიცებით, ეს რეზერვები საკმარისი იქნება მოკლევადიან პერიოდში ადგილობრივ სავალუტო ბაზარზე მდგრადობის უზრუნველსაყოფად, სავალუტო ბაზარზე ზრდის არქონამ შეიძლება შეაფერხოს საქართველოს ეკონომიკის განვითარება, რამაც შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის კორპორატიული კლიენტების საქმიანობაზე და, თავის მხრივ, კომპანიაზე.

ამასთან, სავალუტო ბაზარზე სტაბილურობის არქონამ შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე. მნიშვნელოვანი არასტაბილურობა შეიმჩნეოდა აშშ დოლარის მიმართ ლარის გაცვლით კურსთან მიმართებით 1998 წლის აგვისტოში რუსეთში განვითარებული ფინანსური კრიზისისა და 2008 წლის კონფლიქტის შემდეგ, ასევე 2013 წლის ბოლოს, რაც გამოწვეული იყო გაზრდილი სამთავრობო ხარჯებით და ამერიკის შეერთებული შტატების მიერ გატარებული მონეტარული პოლიტიკით (რის ფარგლებშიც, აშშ-ს ცენტრალურმა ბანკმა შეისყიდა სამთავრობო ან სხვა ფასიანი ქაღალდები ბაზრიდან საპროცენტო განაკვეთების შემცირების და ფულადი სახსრების მიწოდების გაზრდის მიზნით), და 2014 წლის ბოლოს რაც გამოწვეული იყო შესუსტებული საგარეო გარემოთი და ხარჯვის გაზრდით მთავრობის მხრიდან.

ლარი ზოგადად გამყარდა აშშ დოლარის და სხვა მნიშნვნელოვანი საერთაშორისო ვალუტების მიმართ 2001–დან 2008 წლამდე პერიოდში, მაგრამ შემდეგ მოხდა მისი გაუფასურება აშშ დოლარისა და სხვა მნიშვნელოვანი საერთაშორისო ვალუტების მიმართ 2011 წლის თებერვლამდე, როდესაც მან კვლავ დაიწყო გამყარება. 2008 წლის ნოემბერში საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა ლარი 16.1%–ით გააუფასურა. ეს ინიციატივა გათვლილი იყო ქვეყნის ეკონომიკაზე გლობალური ფინანსური კრიზისის უარყოფითი გავლენის შემსუბუქებაზე. ლარი ზოგადად სტაბილური იყო 2012 წელს და 2013 წლის პირველი 10 თვის განმავლობაში. ამერიკის შეერთებული შტატების ფედერალური სარეზერვო ბანკის შერბილების პოლიტიკამ და საქართველოს მთავრობის გაზრდილმა ხარჯებმა ლარი 6.6%–ით გააუფასურა აშშ დოლარის მიმართ 2013 წლის ნოემბრიდან 2014 წლის იანვრამდე. 2014 წლის თებერვლის შუა რიცხვებიდან ნოემბრის შუა რიცვებამდე ლარი იყო ძირითადად სტაბილური დოლარის მიმართ, თუმცა საგარეო ფაქტორებმა და გაზრდილმა გაურკვევლობამ განაპირობა ლარის გაუფასურება 2014 წლის ბოლოს. ლარი 2014 წელს 7.3%-ით ხოლო 2015 წლის იანვარში 10.3%-ით გაუფასურდა.
საქართველოს მთავრობის და საქართველოს ეროვნული ბანკის უნარი გავლენა იქონიონ ლარის გაცვლითი კურსის ნებისმიერ ცვალებადობაზე დამოკიდებული იქნება გარკვეულ პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ფაქტორებზე, მათ შორის საქართველოს ეროვნული ბანკისა და მთავრობის შესაძლებლობაზე კონტროლს

დაუქვემდებარონ ინფლაცია, ასევე უცხოური სავალუტო რეზერვების ხელმისაწვდომობაზე, უცხოურ პირდაპირ ინვესტიციებსა და სხვა მყარი ვალუტის შემოდინებაზე. აღნიშნული ფაქტორების გაკონტროლების უუნარობამ ან ლარის შემდგომმა მნიშვნელოვანმა გაუფასურებამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე.

„საქსტატის" გათვლების თანახმად, საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის სამომხმარებლო ფასების ინდექსით გაზომილი წლიური ინფლაციის მაჩვენებელი საქართველოში 2.0 % იყო 2014 წელს, 2.4% -2013 წელს, -1.4% – 2012 წელს, ხოლო 2.0% – 2011 წელს. ინფლაცია მზარდი იყო 2015 წლის დასაწყისში. მისი მაჩვენებელი 1.4% იყო 2015 წლის იანვრის, საბაზო ინფლაციის ზრდამ კი 3.2% შეადგინა.
საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებზე დაყრდნობით, ინფლაცია მატებას დაიწყებს 2015 წლის მეორე ნახევრიდან. მაღალმა და მდგრადმა ინფლაციამ შეიძლება ბაზარზე არასტაბილურობა, ფინანსური კრიზისი, მომხმარებლის მსყიდველუნარიანობის შემცირება და მომხმარებელთა რწმენის შერყევა გამოიწვიოს. ნებისმიერმა ამგვარმა შედეგმა შესაძლოა გამოიწვიოს საქართველოს ეკონომიკური მაჩვენებლების გაუარესება და უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის მომხმარებლების ბიზნესზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიაზე.

პოლიტიკურმა და სამთავრობო არასტაბილურობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიაზე

1991 წელს დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდგომ საქართველომ განიცადა არსებითი პოლიტიკური ტრანსფორმაცია ფედერალურ სოციალისტური რესპუბლიკის წევრი სახელმწიფოდან დამოუკიდებელ სუვერენულ დემოკრატიად. 2003 წლის ნოემბრის მშვიდობიანი „ვარდების რევოლუციის" შემდგომ მიხეილ სააკაშვილი იყო ქვეყნის პრეზიდენტი 2004 წლის იანვრიდან 2013 წლის 17 ნოემბრამდე. 2013 წლის 1 ოქტომბერს ჩატარებულ საპარლამენტო არჩევნებში გაიმარჯვა და ადგილების უმრავლესობა (54.97%) მოიპოვა იმ დროს ოპოზიციურმა კოალიციამ „ქართული ოცნება", რომელსაც ხელმძღვანელობდა ბიძინა ივანიშვილი, ხოლო პრეზიდენტ მიხეილ სააკაშვილის მმართველმა პარტიამ აღიარა დამარცხება და შესაბამისად, საქართველოში ძალაუფლების გადაცემა მოხდა კონკურენტული და საყოველთაოდ აღიარებული არჩევნების შედეგად. საპარლამენტო არჩევნების შემდეგ ივანიშვილი არჩეულ იქნა პრემიერ-მინისტრად საქართველოს პარლამენტის მიერ. 2013 წლის 27 ოქტომბერს ჩატარებულ საპრეზიდენტო არჩევნებში პრეზიდენტად არჩეულ იქნა გიორგი მარგველაშვილი, მმართველი კოალიციის, „ქართული ოცნების" კანდიდატი. წინასწარ გაკეთებული განცხადებების შესაბამისად, 2013 წლის ნოემბერში ივანიშვილი გადადგა და მის შემცვლელად დასახელდა ირაკლი ღარიბაშვილი, ივანიშვილის ახლო მოკავშირე და კოალიცია „ქართული ოცნების" წევრი, რომელიც დამტკიცებული იქნა საქართველოს პარლამენტის მიერ 2013 წლის 20 ნოემბერს. 2014 წლის ივლისში ქართული ოცნების კოალიციამ გაიმარჯვა ადგილობრივ არჩევნებში და მოიპოვა უმრავლესობა როგორც ცენტრალურ ასევე ადგილობრივ დონეზე.

კოალიცია „ქართული ოცნება" ზოგადად მიიჩნევა ბიზნესისა და ინვესტორების მიმართ კეთილგანწყობილ პოლიტიკურ ძალად და დღემდე რჩება იმ მთავარი ეკონომიკური და ფისკალური პოლიტიკის გამტარებლად, რაც ემსახურება ქართული ეკონომიკის ლიბერალიზაციას. თუმცა, იმავდროულად, საქართველოს პარლამენტში განხილული ბევრი საკანონმდებლო ინიციატივა იქცა კრიტიკის ობიექტად ბიზნეს საზოგადოებაში, სასოფლო-სამეურნეო მიწის გასხვისებაზე დაწესებული მორატორიუმის, შრომით მიგრაციაზე საკანონმდებლო ინიციატივისა და შრომის ინსპექციის შემოღების სურვილის ჩათვლით.

მიუხედავად იმისა, რომ საქართველომ შეიმუშავა პოლიტიკური და ეკონომიკური რეფორმების დაჩქარებისაკენ ორიენტირებული პოლიტიკა, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ მთავრობის მიმდინარე პოლიტიკური ან ეკონომიკური რეფორმები გაგრძელდება იმავე ტემპით ან საერთოდ გაგრძელდება. საქართველო დგას რამდენიმე გამოწვევის წინაშე, რუსეთთან გაუმჯობესების გზაზე მყოფი, მაგრამ კვლავ დაძაბული ურთიერთობისა და შემდგომი ეკონომიკური / პოლიტიკური რეფორმების გატარების საჭიროების ჩათვლით. პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ეკონომიკაზე, რასაც არსებითად ნეგატიური გავლენა ექნება კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერირების შედეგებსა და/ან პერსპექტივაზე.

კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

გაყიდვების რისკი

კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ქვემოთ მოცემული გაყიდვების რისკების წინაშე:

- ✓ სისტემური გაყიდვების რისკი შესაძლოა წარმოიქმნას გარე ფაქტორებით, როგორიცაა საცხოვრებელი პროექტების მიწოდების ზრდა და ბინებზე მოთხოვნის შემცირება;
- ✓ არასისტემური რისკი შესაძლოა წარმოიქმნას იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს გარკვეული ხარვეზები გაყიდვების პროცესში და თუ შიდა კონტროლის მექანიზმები არაეფექტურია.
- ✓ პროექტის დაფინანსების სტრუქტურა გულისხმობს დაახლოვებით 50%-იან დამოკიდებულებას გაყიდვებზე, რაც კომპანიამ შესაძლოა ვერ განახორციელოს.

მშენებლობის რისკი

მშენებლობის რისკები შესაძლოა წარმოიშვას შემდეგ საკითხებთან დაკავშირებით:

- ✓ დაგეგმილზე მეტი ხარჯები – ძირითადი სამშენებლო მასალების ფასები შესაძლოა გაიზარდოს და/ან რეალურმა სამშენებლო მოცულობებმა შესაძლოა გადააჭარბოს დაგეგმილსდა გამოიწვიოს პროექტის მთლიანი ღირებულების გაზრდა.
- ✓ სამუშაოების მიმდინარეობა – შესაძლოა ვერ მოხერხდეს პროექტის დროულად ჩაბარება.
- ✓ ხარისხი – სამშენებლო მასალები და/ან შესრულებული სარემონტო სამუშაოები შესაძლოა არ იყოს შესაბამისი ხარისხის, რაც გამოიწვევს პროექტის მთლიანი ღირებულების გაზრდას ნაკლოვანებების აღმოფხვრის გამო.
- ✓ გადახდილი ავანსები – ავანსების მიღების შემთხვევაში გენერალურმა კონტრაქტორმა შესაძლოა დახარჯოს მიღებული ფულადი სახსრები არამიზნობრივად.
- ✓ ქვე-კონტრაქტორთან დაკავშირებული რისკები – ქვე-კონტრაქტორებმა შესაძლოა არ ჩააბარონ სამუშაო დროულად და სათანდო ხარისხით.

მყიდველის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის რისკი

მყიდველებმა, რომლებიც შეიძენენ ბინებს შიდა განვადებით, შესაძლოა ვერ შეძლონ გადახდა.

საოპერაციო/სამართლებრივი რისკები

კომპანია მუდმივად იზრდება; ახალი პროდუქტების დამატებამ შეიძლება გამოიწვიოს სირთულეები მართვის კუთხით. ასევე, პროექტების მზარდმა რაოდენობამ შესაძლოა გამოიწვიოს საოპერაციო რისკების წარმოშობა თუ არ მოხდება პროცესების სტანდარტიზაცია.

საკანონმდებლო რისკი

რეგულაციებსა და სახელმწიფო პოლიტიკაში შეტანილმა ცვლილებებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე.

ვალუტის გაცვლასთან დაკავშირებული რისკი

ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილება პირდაპირ ზეგავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებლებზე რადგან მისი საბალანსო ანგარიში დივერსიფიცირებულია ორ განსხვავებულ ვალუტაში (GEL და USD), ხოლო კომპანიის ანგარიშგების ვალუტა არის ქართული ლარი.

ძირითად პერსონალთან დაკავშირებული რისკი

კომპანია დამოკიდებულია მის ძირითად თანამშრომლებზე და კვალიფიციურ კადრებზე, და აქედან გამომდინარე ძირითადი პერსონალის მიერ კომპანიის დატოვებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე, მინიმუმ მოკლე პერიოდის განმავლობაში მაინც. კომპანიის ძირითადი

გადაწყვეტილებების მიმღები თანამშრომლები არიან აღმასრულებელი დირექტორი, აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილე ფინანსურ და საოპერაციო საკითხებში და აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილე გაყიდვებისა და მარკეტინგის საკითხებში.

ლიკვიდურობის რისკი

შესაძლოა კომპანიამ ვერ შეძლოს ფინანსური ვალდებულებების შესრულება როდესაც დადგება მათი გადახდის დრო ჩვეულებრივ და სტრესულ ვითარებაში.

კონკურენციასთან დაკავშირებული რისკი

კონკურენციასთან დაკავშირებულია შემდეგი რისკები:

- ✓ კონკურენტი პირველი ახდენს ახალი პროდუქტის ბაზარზე გატანას;
- ✓ კონკურენტი ატარებს დემპინგის სტრატეგიას მეტი მომხმარებლების შეძენის მიზნით;
- ✓ კონკურენტი ატარებს აგრესიული გაფართოვების სტრატეგიას და ამით აუარესებს მის მიერ შესრულებული სამუშაოების ხარისხს და საბოლოოდ ზიანს აყენებს ინდუსტრიის რეპუტაციას.

განვითარებად ბაზრებთან დაკავშირებული სხვა რისკები

საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ, სასამართლო გადაწყვეტილებების აღსრულებასთან დაკავშირებული სირთულეების ჩათვლით, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლოა ზიანი მიაყენოს კომპანიას

საქართველო ჯერ კიდევ ავითარებს იმ ადექვატურ სამართლებრივ სისტემას, რაც საჭიროა საბაზრო ეკონომიკის ჯეროვანი ფუნქციონირებისთვის. მაგალითად, საქართველოში რამდენიმე ფუნდამენტური სამოქალაქო, სისხლის სამართლის, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული კანონი მხოლოდ ახლახანს ამოქმედდა. ის ფაქტი, რომ საქართველოს კანონმდებლობა ახალია და ქვეყნის იურიდიული სისტემის სწრაფი განვითარება კანონების ხარისხსა და აღსრულებადობას ეჭვქვეშ აყენებს, რაც ქმნის გაურკვევლობას და შეუსაბამობას პრაქტიკაში მათი გამოყენებისას.

ამასთან, საქართველოს სასამართლო სისტემას არ ყავს საკმარისი კადრები და მასში მნიშვნელოვანი რეფორმები ხორციელდება. სხვა ქვეყნებთან, განსაკუთრებით ამერიკის შეერთებულ შტატებსა და ევროპის ქვეყნებთან შედარებით საქართველოში მოსამართლეები და სასამართლოები ზოგადად ნაკლებად გამოცდილნი არიან ბიზნესისა და კორპორატიული სამართლის სფეროში. სასამართლო გადაწყვეტილებათა უმრავლესობა არ არის საჯაროდ ხელმისაწვდომი და მათი აღსრულება შეიძლება პრაქტიკაში სირთულეებთან იყოს დაკავშირებული.

საქართველოს საგადასახადო სისტემის ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან ჯარიმების დარიცხვა. საქართველოს მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა შესაძლოა შეიცვალოს.

თუ შევადარებთ უფრო განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის მქონე ქვეყნებს, საქართველოში საგადასახადო კანონმდებლობა დიდი ხანი არ არის რაც არსებობს და აღნიშნული ასახვას ჰპოვებს რეგულაციების ბუნდოვან იმპლემენტაციასა ან პრაქტიკის არარსებობაში. უფრო მეტიც, საგადასახადო კანონმდებლობა ხშირად იცვლება, რამაც შესაძლოა კომპანიას და ზოგადად მის საქმიანობას უჩვეულო სირთულეები შეუქმნას. არსებობს სხვადასხვა ნორმების განსხვავებული ინტერპრეტაცია თვითონ სამთავრობო დაწესებულებებს შორის, საგადასახადო ორგანოების ჩათვლით და ეს ქმნის ბუნდოვანებას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. შესაბამისად, შესაძლოა სათანადო ორგანოებმა დაიკავონ განსხვავებული პოზიცია იმ საკითხებთან დაკავშირებით, რაც ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა. ამან შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების გაზრდა ან ჯარიმების დარიცხვა. მიუხედავად იმისა, რომ პარლამენტის მიერ 2011 წლის ივლისში გამოცემული და 2014 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედებული ეკონომიკური თავისუფლების აქტის თანახმად – გარკვეული გამონაკლისებით – რეფერენდუმის ჩატარებაა საჭირო ქვეყანაში ახალი საყოველთაო გადასახადის შემოსაღებად ან არსებული განაკვეთების გასაზრდელად, საქართველო საპარლამენტო დემოკრატიის მქონე ქვეყანაა და მთავრობის შემადგენლობაში ნებისმიერმა

ცვლილებამ შეიძლება გამოიწვიოს საგადასახადო პოლიტიკის შეცვლა. ამასთან, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ არსებული საგადასახადო კანონმდებლობა და გამონაკლისები მომავალში არ შეიცვლება, მთავრობის შეცვლის შედეგად განხორციელებული ცვლილებების ჩათვლით. სხვა მრავალ ფაქტორს შორის, ამგვარი ცვლილებები შეიძლება გულისხმობდეს საგადასახადო სფეროში ახალი ადმინისტრაციული მარეგულირებელი ნორმების დანერგვას ან არსებული პრეფერენციების გაუქმებას, რაც შეიძლება კომპანიას ან მის მომხმარებლებს უკავშირდებოდეს. საგადასახადო კანონმდებლობასა ან სამთავრობო პოლიტიკაში ნებისმიერმა ამგვარმა ცვლილებამ შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე.

დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე კაპიტალდაბანდებას, როგორიცაა საქართველო

განვითარებადი ბაზრები შესაძლოა იყოს ძალიან ცვალებადი, შეზღუდული ლიკვიდურობის ან მცირე საექსპორტო ბაზის მქონე და შედარებით ხშირად იცვლება მათი პოლიტიკური, ეკონომიკური, სოციალური, იურიდიული და მარეგულირებელი გარემო. განვითარებადი ეკონომიკის მქონე ქვეყნები სწრაფად იცვლება და განსაკუთრებით დაუცველია საბაზრო პირობების და ეკონომიკური რეცესიის წინაშე მსოფლიოს სხვა ქვეყნებთან შედარებით.

ამასთან, საერთაშორისო ინვესტორთა რეაქცია განვითარებადი ბაზრის მქონე ქვეყანასა თუ რეგიონში განვითარებული ერთი რომელიმე მოვლენისადმი ხშირად ჯაჭვური ხასიათისაა, რაც იმას გულისხმობს, რომ ხდება მთელი რეგიონის ან ინვესტიციების კლასის უარყოფა ინვესტორების მხრიდან. თუ ამგვარი ჯაჭვური რეაქცია განვითარდება, საქართველოზე შეიძლება საზიანო გავლენა იქონიოს განვითარებადი ეკონომიკის მქონე სხვა ქვეყნებში განვითარებულმა უარყოფითმა ეკონომიკურმა ან ფინანსურმა მოვლენებმა. საქართველოზე წარსულშიც ჰქონია საზიანო გავლენა მსგავსი ჯაჭვური რეაქციის გარე ფაქტორებს, მაგალითად, ჯერ 1998 წელს რუსეთში განვითარებული და უფრო შემდგომი პერიოდის გლობალური ფინანსური კრიზისი. ამჟამად რუსეთსა და უკრაინას შორის არსებულმა დაძაბულობამაც შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოზე. ამდენად, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ ქვეყანა არ მოექცევა მსგავსი ფაქტორების ზემოქმედების ქვეშ მომავალში.

ფინანსური ან პოლიტიკური არასტაბილურობა განვითარებადი ეკონომიკის მქონე ქვეყნებში არსებითად უარყოფით გავლენას ახდენს მათ კაპიტალის ბაზრებზე და, ზოგადად ეკონომიკაზე, ვინაიდან ინვესტორებს თავიანთი ფული გადააქვთ უფრო განვითარებული ბაზრის მქონე ქვეყნებში, რომლებიც ითვლება უფრო სტაბილურად ფინანსური და პოლიტიკური არასტაბილურობის დროს. ეს რისკის ფაქტორები შეიძლება დამძიმდეს საქართველოს შესახებ არასრული, არასანდო ან არარსებული ეკონომიკური და სტატისტიკური მონაცემებით, ამ ემისიის პროსპექტში მითითებული ინფორმაციის ჩათვლით.

ობლიგაციებთან დაკავშირებული რისკები

ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს

ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება მნიშვნელოვნად იცვლებოდეს და ამგვარი ცვლილება წარმოადგენს კომპანიის მიმდინარე ან მოსალოდნელი საოპერაციო შედეგების, კომპანიის კონკურენტების საოპერაციო შედეგების არსებული ან მოსალოდნელი ცვლილებების, ბიზნესის არსახარბიელო განვითარების, კომპანიის საქმიანობის მარეგულირებელი გარემოს ცვლილების, ფასიანი ქაღალდების ანალიტიკოსის ფინანსური შეფასების ცვლილების, ობლიგაციების დიდი ოდენობით გაყიდვის ან მოსალოდნელი გაყიდვის, ასევე კომპანიის საქმიანობაზე გავლენის მქონე სხვა ფაქტორების (საქართველოს ეკონომიკური და საბაზრო პირობების ჩათვლით) მიმართ საპასუხო რეაქციას. ამასთან, ბოლო წლებში გლობალური ფინანსური ბაზრების ფასმა და მოცულობამ განიცადა მნიშვნელოვანი რყევები. თუ მომავალში იგივე განმეორდება, ამან შეიძლება კომპანიის საქმიანობის, ფინანსური მდგომარეობის და შედეგების მიუხედავად, უარყოფითი გავლენა იქონიოს ობლიგაციების საბაზრო ფასზე. თუ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი განვითარდება, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ საქართველოსა ან უცხოეთში განვითარებული მოვლენები არ გამოიწვევს ბაზარზე რყევებს ან მათ საზიანო ეფექტი არ ექნება ლიკვიდურობაზე ან ობლიგაციების ფასზე ან ეკონომიკური და საბაზრო პირობები არ განიცდის რაიმე სხვა ნეგატიურ ზემოქმედებას. თუ ობლიგაციები ივაჭრება მათი პირველადი გამოშვების შემდეგ, შესაძლოა ისინი გაიყიდოს დისკონტირებულ ან პირველად ფასად იმ მომენტისათვის არსებული საპროცენტო განაკვეთის, მსგავსი ობლიგაციების ბაზრის, ზოგადი ეკონომიკური პირობების, კომპანიის ფინანსური პირობების ან სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, რაც

შესაძლოა არ ექვემდებარებოდეს კომპანიის კონტროლს.

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებას

ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიის ვალდებულებები წარმოადგენს მის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებას. შესაბამისად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისათვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი და დაკმაყოფილდება ნებისმიერი უზრუნველყოფილი კრედიტორის შემდგომ. კომპანიის უნარი დააკმაყოფილოს მსგავსი მოთხოვნები დამოკიდებული იქნება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მის ლიკვიდურობაზე, ზოგად ფინანსურ სიძლიერესა და აქტივების მოზიდვის შესაძლებლობაზე.

საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს ობლიგაციებზე, საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათი რეგისტრაციის ჩათვლით

ობლიგაციების პირობები ეფუძნება წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის მოქმედ საქართველოს კანონმდებლობას. არ არსებობს რაიმე გარანტია, თუ რა გავლენას იქონიებს მათზე საქართველოს რომელიმე სასამართლო განჩინება, კანონმდებლობაში ცვლილება ან ადმინიტრაციული პრაქტიკა წინამდებარე პროსპექტის შედგენის თარიღის შემდეგ.

კომპანიას სურს მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას, რათა ობლიგაციები დარეგისტრირდეს და სავაჭროდ დაიშვას საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. 2013 წელს საქართველოს პარლამენტი განიხილავდა გარკვეულ ცვლილებებს კანონმდებლობაში, რასაც შეეძლო უარყოფითი გავლენა მოეხდინა ობლიგაციების რეგისტრაციასა და საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ სავაჭროდ დაშვებაზე, ასევე ამგვარი რეგისტრაციისა და დაშვების მომავალში შენარჩუნებაზე. მიუხედავას იმისა, რომ აღნიშნული ცვლილებები ფართო კრიტიკის საგნად იქცა და არ იქნა მიღებული, ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების რეგისტრაციასა და სავაჭროდ დაშვებაზე, ასევე ობლიგაციების სავაჭრო ბაზარზე.

ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა აშშ დოლარისგან განსხვავებულ ფულად ერთეულშია გამოსახული, შეიძლება მოსალოდნელზე ნაკლები საპროცენტო სარგებელი ან ძირი თანხა ან ნულოვანი საპროცენტო შემოსავალი ან ძირითადი თანხა მიიღონ, რაც გამოწვეული იქნება ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობით ან გაცვლითი კურსის კონტროლის ცვლილებით

კომპანია ობლიგაციაზე ძირითად თანხასა და პროცენტს გადაიხდის აშშ დოლარში. ეს გარკვეულ რისკს ქმნის ვალუტის კონვერტაციისას თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ძირითადად განსხვავებულ ვალუტაშია ნომინირებული („ინვესტორის ვალუტა“). ეს გულისხმობს გაცვლითი კურსის მნიშვნელოვანი ცვლილების რისკს (მათ შორის აშშ დოლარის გაუფასურების ან ინვესტორის ვალუტის გადაფასების შედეგად წარმოქმილ ცვლილებებს) და იმის საშიშროებას, რომ ხელისუფლებამ კომპანიის ან ინვესტორის ვალუტის იურისდიქციაში შეიძლება დააწესოს ან შეცვალოს გაცვლითი კურსის კონტროლი. ინვესტორის ვალუტის ღირებულების აფასება აშშ დოლართან მიმართებით შეამცირებს (i) ინვესტორის ვალუტას ობლიგაციის მოგების ექვივალენტური ოდენობით, (ii) ობლიგაციებზე გადასახდელი ძირითადი თანხის ინვესტორის ვალუტის ექვივალენტურ ოდენობას და (iii) ინვესტორის ვალუტის ექვივალენტურად ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებას.

მთავრობამ და ფულად–საკრედიტო სისტემაზე პასუხისმგებელმა ორგანომ შეიძლება დააწესოს (ისევე, როგორც ზოგიერთს გაუკეთებია წარსულში) გაცვლითი კურსის კონტროლი, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს შესაბამის გაცვლით კურსზე. შედეგად, ინვესტორებმა შეიძლება მიიღონ იმაზე ნაკლები საპროცენტო სარგებელი ან ძირი თანხა, რასაც ელოდნენ ობლიგაციებიდან ან მიიღონ ნულოვანი საპროცენტო სარგებელი ან ძირი თანხა.

ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას

ცალკეული ინვესტორების საინვესტიციო საქმიანობა ექვემდებარება ინვესტიციების კანონიერების მარეგულირებელ კანონმდებლობასა და ნორმატიულ აქტებს, ან ცალკეული უწყებების ზედამხედველობას

ან რეგულირებას. ყველა პოტენციურმა ინვესტორმა კონსულტაციები უნდა გაიაროს საკუთარ იურიდიულ მრჩეველთან იმის გადასაწყვეტად, თუ რამდენად და რა მოცულობით (i) არის ობლიგაციები მათთვის კანონიერი კაპიტალდაბანდება, (ii) შეიძლება ობლიგაციების გამოყენება გირაოს სახით სხვადასხვა ტიპის კრედიტის უზრუნველსაყოფად და (iii) ეხება სხვა შეზღუდვები ობლიგაციების შეძენას ან დაგირავებას. ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ იურიდიულ მრჩევლებთან ან შესაბამის მარეგულირებლებთან იმის დასადგენად, თუ როგორ კლასიფიცირდება ობლიგაციები მინიმალური სარეზერვო მოთხოვნების ან მსგავსი რეგულაციების მიზნებისათვის.

ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ შეზღუდვებს

ობლიგაციები არ ყოფილა და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ს 1993წ. ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის („აშშ ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი“) ან რომელიმე შტატის კანონმდებლობის საფუძველზე. პოტენციურ ინვესტორებს არ შეეძლებათ ობლიგაციების შეთავაზება ან რეალიზაცია (გარდა გამონაკლისი შემთხვევების ან ოპერაციებით, რომლებიც არ რეგულირდება აშშ-ს კანონმდებლობით) არ ექვემდებარება აშშ ფასიანი ქაღალდების კანონსა და რომელიმე შტატის ფასიანი ქაღალდების კანიმდებლობას. პოტენციური ინვესტორების ვალდებულებაა უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ ობლიგაციების შეთავაზება და რეალიზაცია შეერთებულ შტატებსა თუ სხვა ქვეყნებში აკმაყოფილებდეს ფასიანი ქაღალდების შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ რეგისტრატორის პროცედურებს, ობლიგაციონერების წარმომადგენელსა და შესაბამის შემთხვევებში - ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელებს

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 რეესტრის მონაცემების სიზუსტესა ან ობლიგაციების ბენეფიციარების მიერ თანხის მიღებაზე.

ობლიგაციების პირობები მიუთითებს, რომ გარკვეულ შემთხვევებში ობლიგაციონერების წარმომადგენელს მოუწევს ქმედებების განხორციელება ობლიგაციონერების სახელით, მაგრამ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ობლიგაციონერების წარმომადგენლის პასუხისმგებლობა დაზღვეულია და/ან წინასწარ არის ანაზღაურებული და/ან უზრუნველყოფილია კომპანიისათვის მისაღები ფორმით. ობლიგაციონერების წარმომადგენელს შესაძლოა არ შეეძლოს გარკვეული ქმედებების განხორციელება და შესაბამისად, ამგვარ შემთხვევაში ობლიგაციონერების წარმომადგენელი ვერ განახორციელებს აღნიშნულ ქმედებას მიუხედავად პასუხისმგებლობის დაზღვევის და/ან წინასწარი ანაზღაურეების და/ან უზრუნველყოფისა. მსგავს შემთხვევებში ობლიგაციონერებს ან ნომინალურ მფლობელებს პირდაპირ მოუწევთ შესაბამისი ქმედების განხორციელება.

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

ობლიგაციების პირობები მოიცავს ობლიგაციონერების კრების მოწვევის წესებს, რათა განხილულ იქნას ის საკითხები, რომლებიც ზოგადად გავლენას ახდენენ ობლიგაციონერების ინტერესებზე. აღნიშნული პირობები უშვებს განსაზღვრული უმრავლესობის მიერ დანარჩენი ობლიგაციონერებისათვის სავალდებულო გადაწყვეტილების მიღებას, იმ ობლიგაციონერების ჩათვლით, რომლებიც არ ესწრებოდნენ კრებას და რომლებმაც ხმა მისცეს უმრავლესობის წინააღმდეგ.

ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი

არ არსებობს იმის გარანტია, რომ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი განვითარდება. არც იმის გარანტია არსებობს, რომ განვითარების შემთხვევაში ამგვარი ბაზარი შენარჩუნდება. თუ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი არ განვითარდება ან არ შენარჩუნდება, ამან შესაძლოა არსებითად უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების ბაზარზე ან სავაჭრო ფასსა და ლიკვიდურობაზე ბევრი ფაქტორის გამო, რომელთა გარკვეული

ნაწილიც შესაძლოა არ ექვემდებარებოდეს კომპანიის კონტროლს. თუ ობლიგაციები ივაჭრება მათი პირველადი გამოშვების შემდეგ, ისინი შესაძლოა ივაჭრებოდეს დისკონტირებულ ფასად, რაც დამოკიდებული იქნება არსებულ საპროცენტო განაკვეთზე, მსგავსი ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე, ზოგად ეკონომიკურ პირობებსა და კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

რეგულირებასთან დაკავშირებული სხვა რისკები

ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების შემდეგ კომპანია გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო. შესაბამისად, დაექვემდებარება დამატებით რეგულაციებსა და ანგარიშგების ვალდებულებას

ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების შემდეგ, კომპანია გახდება „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით („ფასიანი ქაღალდების კანონი“) გათვალისწინებული ანგარიშვალდებული საწარმო. ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი აწესებს გარკვეული თანხმობების აღებისა და გამჭვირვალობის მოთხოვნებს იმ გარიგებებისათვის, სადაც ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოების წევრები და მისი წილის/აქციების 20%-ზე მეტის პირდაპირი ან არაპირდაპირი მფლობელები განიხილება „დაინტერესებულ პირად“ (ეს შემთხვევები განსაზღვრულია ფასიანი ქაღალდების კანონით). აღნიშნული კანონის თანახმად, დაინტერესებულ პირთან დაკავშირებული გარიგება უნდა დამტკიცდეს სამეთვალყურეო საბჭოს ან პარტნიორთა საერთო კრების მიერ. ტრანზაქციები, რომელთა ღირებულება აღემატება საწარმოს აქტივების ღირებულების 10%-ს, უნდა დამტკიცდეს საერთო კრების მიერ. აღნიშნული მოთხოვნები არ ვრცელდება გარიგებებზე, რომლებიც იდება ანგარიშვალდებულ საწარმოსა და მის 100%-იან შვილობილ საწარმოს ან 100%-იან აქციონერს შორის (იხ. *„დეველოპერული საქმინობის რეგულირებები საქართველოში - ანგარიშვალდებულ საწარმოსთან დაკავშირებული დამატებითი მოთხოვნები“*).

გარდა ზემოაღნიშნულისა, ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი აწესებს ანგარიშგების კონკრეტულ ვალდებულებებს ანგარიშვალდებული საწარმოებისათვის. ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს, გამოაქვეყნოს ან 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.

ახლახანს მიღებულმა 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, როგორიცაა 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.

ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება

ობლიგაციების განთავსებიდან მიღებული წმინდა შემოსავალი გამოყენებული იქნება კომპანიის განვითარების სტრატეგიის დანერგვისთვის. კონკრეტულად, კომპანია გეგმავს განთავსებიდან მიღებული წმინდა შემოსავლის გამოყენებას შემდეგი პროექტებისთვის:

- ✓ ქავთარაძის პროექტი: პროექტის დაწყება დაგეგმილია 2015 წლის პირველ ნახევარში ხოლო დასრულება 2017 წლის მეორე ნახევარში. პროექტის დაგეგმილი დანახარჯი არის 21.9 მილიონი აშშ დოლარი (დღგ-ს ჩათვლით) საიდანაც 5 მილიონი აშშ დოლარი დაფინანსებული იქნება ობლიგაციების განთავსებით მიღებული წმინდა შემოსავლით. პროექტის დეტალები შემდეგია:

პროექტის დანახარჯები *(ციფრები მოცემულია აშშ დოლარში)*	
მშენებლობასთან დაკავშირებული არაპირდაპირი ხარჯები	408,976
მიწის ღირებულება	2,720,000
მშენებლობის ხარჯი	14,109,662
სხვა ხარჯი (მარკეტინგი, დაზღვევა, გადასახადები ა.შ)	1,158,912
დღგ	2,744,022
გაუთვალისწინებელი ხარჯები	725,932
მთლიანი დანახარჯები	**21,867,504**

პროექტის დაშვებები *(ციფრები მოცემულია აშშ დოლარში)*	
მიწის ფართობი, $მ^2$	19,616
გასაყიდი ფართი, $მ^2$	27,807
მოსალოდნელი შემოსავალი, აშშ (დღგ-ს ჩათვლით)	28,151,379
პროექტის მოსალოდნელი ROEA	87.0%
პროექტის მოსალოდნელი IRR	40.0%
დაფინანსება	
კაპიტალი	2,720,000
წინასწარი გაყიდვები	14,147,504
სესხი	**5,000,000**

- ✓ **ახალი იპოდრომის პროექტი.** პროექტის დაწყება იგეგმება 2015 წლის პირველ ნახევარში ხოლო დასრულება 2017 წლის მეორე ნახევარში. პროექტის დაგეგმილი დანახარჯია 62.2 მილიონი აშშ დოლარი (დღგ-ს ჩთვლით) საიდანაც 15 მილიონი აშშ დოლარი დაფინანსებული იქნება ობლიგაციების განთავსებიდან მიღებული წმინდა შემოსავლით. პროექტის დეტალები შემდეგია:

პროექტის დანახარჯები *(ციფრები მოცემულია აშშ დოლარში)*	
მშენებლობასთან დაკავშირებული არაპირდაპირი ხარჯები	2,078,320
მიწის ღირებულება	5,800,548
მშენებლობის ხარჯი	39,089,050
სხვა ხარჯი (მარკეტინგი, დაზღვევა, გადასახადები ა.შ)	5,345,364
დღგ	7,780,633
გაუთვალისწინებელი ხარჯები	2,058,369
მთლიანი დანახარჯები	**62,152,284**

პროექტის დაშვებები *(ციფრები მოცემულია აშშ დოლარში)*	
მიწის ფართობი, მ2	14,079
გასაყიდი ფართი, მ2	61,608
მოსალოდნელი შემოსავალი, აშშ (დღგ-ს ჩათვლით)	78,018,336
პროექტის მოსალოდნელი ROEA	33.1%
პროექტის მოსალოდნელი IRR	30.9%
დაფინანსება	
კაპიტალი	11,800,548
წინასწარი გაყიდვები	35,351,736
სესხი	**15,000,000**

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს კომპანიის კაპიტალიზაციას 2013 წლის 31 დეკემბრის და 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 2013 წლის ფინანსურ ანგარიშგებასა და 2014 წლის გაერთიანებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით. მოცემული ცხრილი აღქმულ უნდა იქნას პარაგრაფებთან: *„შერჩეული კონსოლიდირებული ფინანსური და ოპერატიული ინფორმაცია“* და *„კომპანიის ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ“*, და ასევე 2013 წლის ფინანსურ ანგარიშეგაბასა და 2014 წლის გაერთიანებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთობლიობაში მათთან დაკავშირებულ შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც მოცემულია ამ პროსპექტის სხვა ნაწილებში.

ლარი/აშშ დოლარის გაცვლით კურსად არის აღებული საქართველოს ეროვნული ბანკის 2014 წლის 31 დეკემბრის ოფიციალური გაცვლითი კურსი (1.8636) 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომაროებით კაპიტალიზაციისათვის და 2013 წლის 31 დეკემბრის ოფიციალური გაცვლითი კურსი (1.7363) - 2013 წლის 31 დეკემბრის კაპიტალიზაციისათვის.

2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2014 (‘000)	GEL	US$
საკრედიტო დაწესებულებებისთვის გადასახდელი თანხები	3,539	1,899
გამოცემული სავალო ფასიანი ქაღალდები	29,176	15,656
სულ სასესხო დავალიანება	**32,715**	**17,555**
სააქციო კაპიტალი	3,524	1,891
პრემია აქციაზე	71,813	38,535
გაუნაწილებელი მოგება/აკუმულირებული ზარალი	3,862	2,072
სულ კაპიტალი	**79,199**	**42,498**

2013 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, (‘000)	GEL	US$
საკრედიტო დაწესებულებებისთვის გადასახდელი თანხები	-	-
სულ სასესხო დავალიანება	**-**	**-**
სააქციო კაპიტალი	2,782	1,602
პრემია აქციაზე	53,544	30,838
აკუმულირებული ზარალი	(2,244)	(1,292)
სულ კაპიტალი	**54,082**	**31,148**

შერჩეული კონსოლიდირებული ფინანსური და საოპერაციო ინფორმაცია

ქვემოთ მოცემული კომპანიის ფინანსური ინფორმაცია 2012 წლის 31 დეკემბრის და 2013 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2012 და 2013 წლებისთვის აღებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებებიდან, მათ შორის მათთან დაკავშირებული შენიშვნებიდან რომლებიც მოცემულია წინამდებარე პროსპექტის სხვა პარაგრაფებში, აღქმულ უნდა იქნას მათთან ერთობლიობაში და მთლიანად კვალიფიცირებულ უნდა იქნას მათ საფუძველზე.

2015 წლის 28 იანვარს სს. „მ2" (საიდენტიკიფიკაციო კოდი: 404465529) გახდა ემინენტის შვილობილი კომპანია და შედეგად ეს ორი სუბიექტი განიხილება როგორც ერთიდაიგივე ანგარიშვალდებული ჯგუფის ნაწილი. წინამდებარე პროსპექტში მოცემული ფინანსური ანგარიშგებები 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წარმოადგენს ზემოთ ხსენებული ორი კომპანიის გაერთიანებულ ფინანსურ ანგარიშგებებს ისე, რომ ისინი წარმოადგენდნენ ერთი ანგარიშვალდებული ჯგუფის ნაწილს.

ინვესტორებმა უნდა იცოდნენ რომ პარაგრაფში „კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის და საოპერაციო შედეგების განხილვა და ანალიზი მენეჯმენტის მიერ" მოცემული ფინანსური მონაცემები აღებულია 2013 და 2014 წლების ფინანსური ანგარიშგებებიდან. 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული ფინანსური მონაცემები არის სს. „მ2"-ის და ემიტენტის გაერთიანებული ფინანსური ანგარიშგება.

პოტენციურმა ინვესტორებმა უნდა განიხილონ შერჩეული ფინანსური და სხვა სახის ინფორმაცია წინამდებარე პროსპექტის პარაგრაფებში: „რისკ-ფაქტორები", „კაპიტალიზაცია და დავალიანება", „კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის და საოპერაციო შედეგების განხილვა და ანალიზი მენეჯმენტის მიერ", „საქმიანობის აღწერა" - მოცემულ მონაცემებთან და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებთან, მათ შორის მათთან დაკავშირებულ შენიშვნებთან და ამ პროსპექტში მოცემულ ნებისმიერ სხვა მონაცემებთან ერთობლიობაში.

საბალანსო უწყისის მონაცემები, ლარი ('000)

	2014	2013	2012
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები	**102,482**	**39,269**	**54,727**
საინვესტიციო ქონება	61,611	18,796	25,245
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	37,745	16,849	27,213
გადავადებული საგადასახადო აქტივები	473	1,555	1,671
სხვა გრძელვადიანი აქტივები	2,653	2,069	598
მიმდინარე აქტივები	**92,195**	**73,885**	**33,066**
სასაქონლო მატერიალური მარაგები	37,918	48,891	1,661
წინასწარი გადახდები და სხვა აქტივები	17,882	9,593	6,417
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	522	1,612	899
საკრედიტო დაწესებულებების მიერ გადასახდელი თანხები	10,589	-	15,475
გასაყიდად ხელმისაწვდომი საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,387	1,165	1,145
ფული და ფულის ექვივალენტები	23,897	12,624	7,469
სულ აქტივები	**194,677**	**113,154**	**87,793**
კაპიტალი და ვალდებულებები			
სააქციო კაპიტალი	3,524	2,782	3,301
პრემია აქციაზე	71,813	53,544	52,098
სახაზინო აქციები	-	-	(519)
აკუმულირებული ზარალი/გაუნაწილებელი მოგება	3,862	(2,244)	(9,088)
სულ კაპიტალი	**79,199**	**54,082**	**45,792**
გრძელვადიანი ვალდებულებები	**28,449**	**8,874**	**37,831**
გრძელვადიანი სესხები	-	-	14,178

გადავადებული შემოსავალი	26,880	6,562	23,653
გადავადებული საგადასახადო ვალდებულებები	261	163	-
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი სარეკლამაციო გარანტია	1,308	2,149	-
მოკლევადიანი ვალდებულებები	**87,029**	**50,198**	**4,170**
მოკლევადიანი სესხები	3,539	-	1,896
გამოცემული სავალო ფასიანი ქაღალდები	29,176	-	-
გადავადებული შემოსავალი	48,152	46,846	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	6,162	3,352	2,274
სულ ვალდებულებები	**115,478**	**59,072**	**42,001**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი	**194,677**	**113,154**	**87,793**

მონაცემები მოგება-ზარალის უწყისიდან, ლარი ('000)

	2014	2013	2012
სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	56,835	7,347	12,044
სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვის ხარჯები	(46,720)	(5,848)	(10,056)
სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვით მიღებული მოგება	**10,115**	**1,499**	**1,988**
საიჯარო შემოსავალი	1,585	1,315	1,331
ქონების საოპერაციო ხარჯები	-	(16)	(89)
წმინდა საიჯარო შემოსავალი	**1,585**	**1,299**	**1,242**
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	1,910	7,168	-
წმინდა მოგება საინვესტიციო ქონებიდან	**1,910**	**7,168**	**-**
სხვა შემოსავლები	130	151	245
პერსონალის ანაზღაურების ხარჯები	(1,300)	(1,282)	(795)
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(1,877)	(1,094)	(1,168)
მარკეტინგის და გაყიდვების ხარჯები	(2,289)	(940)	(687)
ცვეთა	(155)	(216)	(121)
ერთჯერადი ხარჯები	(33)	(808)	-
საოპერაციო მოგება	**8,086**	**5,777**	**704**
ფინანსური შემოსავალი	(14)	1,131	453
წმინდა მოგება/ზარალი ვალუტის გაცვლიდან	(889)	215	(230)
არასაოპერაციო შემოსავალი	-	-	2,073
შემოსავალი მოგების გადასახადების გადახდამდე	**7,183**	**7,123**	**3,000**
მოგების გადასახადი	(1,077)	(279)	(423)
წლის მოგება	**6,106**	**6,844**	**2,577**

ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ

ქვემოთ მოყვანილი კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის, ასევე კომპანიის საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი მოიცავს 2012-2014 წლების ისტორიულ მონაცემებს და 2015-2017 წლების დაგეგმილი ფულადი სახსრების მოძრაობის ანალიზს. თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული, წარმოდგენილი ფინანსური ინფორმაცია საანგარიშო პერიოდებში ამოკრეფილია და/ან გამომდინარეობს ფინანსური უწყისებიდან. ეს თავი წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსურ უწყისებთან და წინამდებარე პროსპექტში წარმოდგენილ სხვა ფინანსურ ინფორმაციასთან ერთად.

ქვემოთ და პროსპექტის სხვა თავებში მოყვანილ განხილვებსა და ანალიზში გამოყენებული გარკვეული ინფორმაცია მოიცავს მომავალზე ორიენტირებულ განცხადებებს. ამგვარი განცხადებები ექვემდებარება რისკს, გაურკვევლობებს და სხვა ფაქტორებს, რამაც შეიძლება ფაქტიურად გამოიწვიოს გამოთქმულ ან ნაგულისხმევ მომავალზე ორიენტირებულ განცხადებებისგან მნიშვნელოვნად განსხვავებული შედეგები. იხილეთ თავები „რისკის ფაქტორები“ და „მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები“.

კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე გავლენის მქონე ფაქტორები

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსურ უწყისებზე გავლენის მქონე ძირითადი ფაქტორების განხილვა.

მაკროეკონომიკური მდგომარეობა

10 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში საქართველოს ეკონომიკა საშუალოდ წელიწადში 6 პროცენტით იზრდებოდა 2008 წლის კონფლიქტისა და გლობალური ფინანსური კრიზისის მიუხედავად. ქვეყნის ეკონომიკური ზრდა სტიმულირებული იყო ბევრ სფეროში განხორციელებული ძალიან მნიშვნელოვანი რეფორმებით: კორუფციის აღმოფხვრა, სამთავრობო ბიუროკრატიის შემცირება და ეფექტური მუშაობის უზრუნველყოფა, საგადასახადო რეჟიმის გამარტივება, ინვესტიციებისადმი კეთილგანწყობილი გარემოს შექმნა. 2014 წლის ივნისში საქართველოსა და ევროკარშირს შორის გაფორმდა ასოცირების ხელშეკრულება. შეთანხმება მოიცავს ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი ვაჭრობის ხელშეკრულებას, რომელიც ძალაში შევიდან 2014 წლის 1 სექტემბრიდან. ხელშეკრულების შედეგად საქართველოს გაუმარტივდება წვდომა ევროკავშირის ბაზარზე, დაახლოებით 500 მილიონი მომხარებლის საერთო-საბაჟო ზონაზე. ეს კი გამოიწვევს ექსპორტის წახალისებას და ქართული პროდუქტების კონკურენტუნარიანობასა და დივერსიფიკაციის გაუმჯობესებას.

არჩევნების საშუალებით 2012 წელს ხელისუფლების მშვიდობიანი და დემოკრატიული გადაბარების შედეგად შესაძლებელი გახდა პოლიტიკური სტაბილურობის იმიჯის გაძლიერება. მმართველი პარტია – „ქართული ოცნების კოალიცია“ ახლა უკვე მესამე წელია ხელისუფლებაშია. მან გამოხატა ბიზნესის მხარდამჭერი გარემოს მშენებლობის გაგრძელების სურვილი და ფაქტიურად წამოიწყო რამდენიმე პროგრამა ადგილობრივი მეწარმეობის ხელშესაწყობად, განსაკუთრებით სოფლის მეურნეობის სექტორში.

საქართველოს ეკონომიკური ზრდა რამდენიმე ფაქტორით იყო გამოწვეული. ესენია: ქვეყნის გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა (ენერგეტიკული რესურსებით მდიდარ აზერბაიჯანსა და ცენტრალურ აზიას ზღვაზე გასასვლელი არ გააჩნიათ) და მისი მომხმარებლები დასავლეთში, რაც ტრანსპორტირებისა და ლოგისტიკური მომსახურების მნიშვნელობას ხაზს უსვამს. ტურიზმი ერთერთი ყველაზე წარმატებული სფეროა ბოლო ათწლეულის განმავლობაში. ვიზიტორების რაოდენობა 2005-2014 წლების განმავლობაში 28.9%-ით (CAGR) იზრდებოდა. ტურისტების შემოდინება არის უცხოური ვალუტის მნიშვნელოვანი წყარო საქართველოსთვის რომლმაც მოახდინა $1.8 მილიარდის გენერირება 2014 წლის განმავლობაში.
საქართველოს ეკონომიკა კარგ პოზიციაზე იმყოფება ასევე იმ ნიშნით, რომ პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მნიშვნელოვანი ოდენობების შემოდინება მოხდეს ჰიდროელექტროენერგიის სექტორში. ეკონომიკური ზრდის დაჩქარების დამატებითი შესაძლებლობები გაჩნდება ევროკავშირთან ასოცირების შეთანხმების შედეგად.

საქართველოს ეკონომიკური თავისუფლების აქტი, რომელიც 2014 წლის იანვარში ამოქმედდა, სამთავრობო ხარჯებს ზღუდავს მთლიანი შიდა პროდუქტის 30 პროცენტამდე, ხოლო ფისკალურ დეფიციტს – მთლიანი შიდა პროდუქტის 3 პროცენტამდე და სამთავრობო ვალს – მთლიანი შიდა პროდუქტის 60 პროცენტამდე. ახალი გადასახადების შემოღებისთვის ისევე როგორც არსებული გადასახადების განაკვეთის გასაზრდელად რეფერენდუმის ჩატარებაა საჭირო. ამით უზრუნველყოფილია ბიზნესისადმი კეთილგანწყობილი გარემოს შენარჩუნება, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც მიიჩნევა, რომ საქართველოს ერთ-ერთი ყველაზე კეთილგანწყობილი საგადასახადო რეჟიმი გააჩნია მსოფლიოში: მხოლოდ ექვსი გადასახადი, მათ შორის მოგების გადასახადი (15%) და საშემოსავლო გადასახადი (20%).

საქართველოს საცხოვრებელი დეველოპმენტის ბაზარი და მისი პოტენციალი

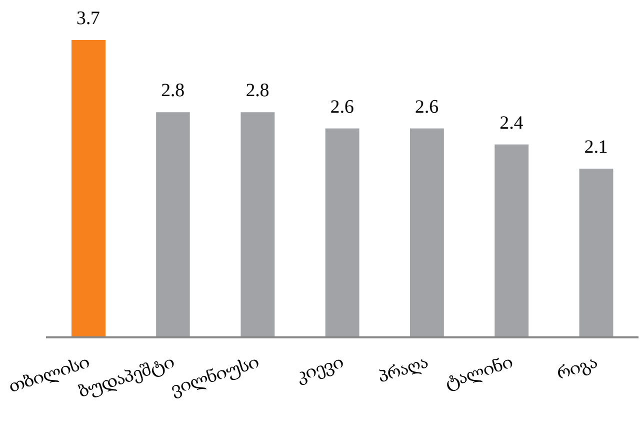
საქართველოში კერძო საკუთრებაში მყოფი სახლების რაოდენობის მაჩვენებელი 2011 წლის მონაცემებზე დაყრდნობით შეადგენს 91.5%-ს და მსოფლიოს მასშტაბით წარმოადგენს ერთ-ერთ ყველაზე მაღალ მაჩვენებელს. აღნიშნული გამოწვეულია იმ გარემოებით, რომ 1992 წელს, საქართველოს მთავრობამ მოახდინა საკუთარი მოქალაქეებისთვის ბინების კერძო საკუთრებაში მასიური გადაცემა.

საქართველოში ბინების დიდი ნაწილი აშენდა 1960 წლიდან 1990 წლამდე პერიოდში. აღნიშნული ბინების დიდი ნაწილის ხარისხი იყო საკმაოდ დაბალი. ამ ტიპის ბინებს უწოდებენ *ხრუშოვკებს* (დაახლოებით 150 შენობა, თბილისში 1 მილიონი მ²), რომლებიც 2000 წლისთვის სრულად ამორტიზდა. შესაბამისად სამომავლო მოთხოვნის დიდ ნაწილს გამოიწვევს არსებული ბინების ახალი ბინებით ჩანაცვლების საჭიროება[1].

თბილისს, აღმოსავლეთ და ცენტრალური ევროპის ქალაქებთან შედარებით აქვს ერთ ბინაზე სული მოსახლის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი (3.7 სული მოსახლე ერთ ბინაზე), თუმცა რამდენიმე თაობის ადამიანის საერთო ბინაში ცხოვრების ტრადიცია სწრაფი ტემპით იცვლება, რაც აღნიშნულ სტატისტიკაზე მოახდენს ზეგავლენას. ამასთანავე, თბილისში ერთ სულ მოსახლეზე მოდის 19 მ², რაც ერთ-ერთი ყველაზე დაბალი მაჩვენებელია სხვა ევროპის ქალაქებთან შედარებით; აღნიშნული მიუთითებს ზრდის პოტენციალზე საცხორვებელი ბინების მშენებლობის კუთხით.

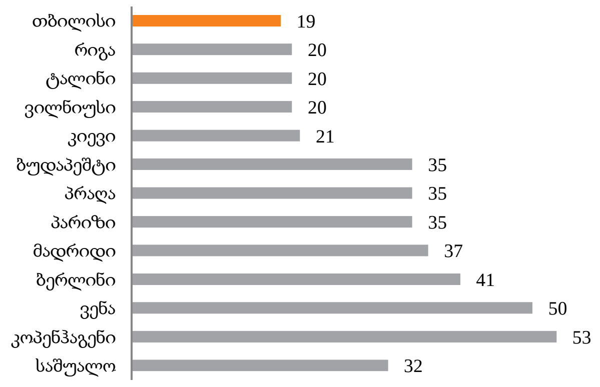
აგრეთვე, სამომავლო მოთხოვნის ერთ-ერთი მასტიმულირებელი შესაძლოა იყოს გაზრდილი ეფექტურობა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სექტორში, სადაც საქართველოს სამუშაო ძალის 50% არის დასაქმებული. აღნიშნულმა შესაძლოა გამოიწვიოს მოსახლეობის მიგრაცია რეგიონებიდან ქალაქებში, რაც გაზრდის მოთხოვნას საცხოვრებელ ბინებზე.

დიაგრამა 1: სული მოსახლეების საშუალო რაოდენობა ერთ ბინაზე (2013)



წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართელოს უძრავი ქონებისა და ინვესტიციების მართვის კომპანია, კომპანიის მონაცემები

დიაგრამა 2: ბინის კვადრატულობა ერთ სულ მოსახლეზე (მ²)

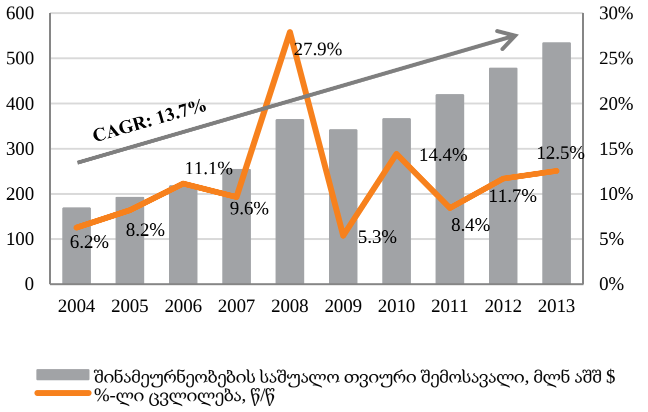


წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართელოს უძრავი ქონებისა და ინვესტიციების მართვის კომპანია, კომპანიის მონაცემები

ბოლო 10 წლის განმავლობაში საქართველოში შინამეურნეობების საშუალო ყოველთვიური შემოსავალი იზრდებოდა, თუმცა რუსეთთან შეიარაღებული კონფლიქტისა და მსოფლიო ფინანსური კრიზისის შედეგად ზრდა შენელდა 2009 წელს. მაკროეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესების მიუხედავად, საცხოვრებელ სახლებზე მოთხოვნა კვლავ მაღალი იყო, რაც გამოიხატებოდა იპოთეკური სესხების ზრდით. იპოთეკური დაკრედიტების ზრდის ტემპი უსწრებდა შინამეუნრეობების შემოსავლების ზრდას, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ შინამეურნეობები უპირატესობას ანიჭებენ გრძელვადიან საინვესტიციო აქტივებში ფულის დაბანდებას.

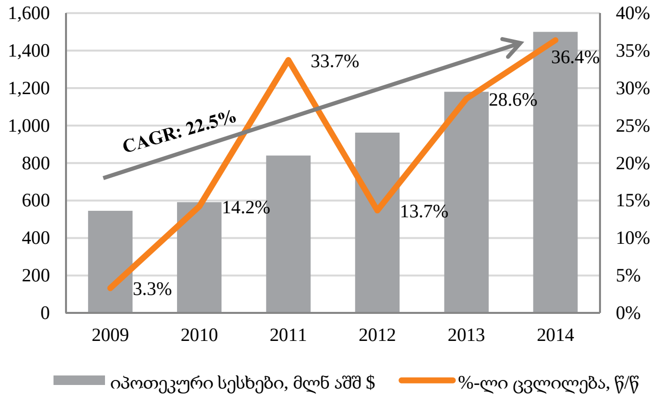
[1] წყარო: *"საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვა 2012" შესრულებული თბილისის მერიის და საქართველოს ეროვნული საინვესტიციო სააგენტოს დაკვეთით*

დიაგრამა 3: შინა მეურნეობების საშუალო თვიური შემოსავლის დინამიკა



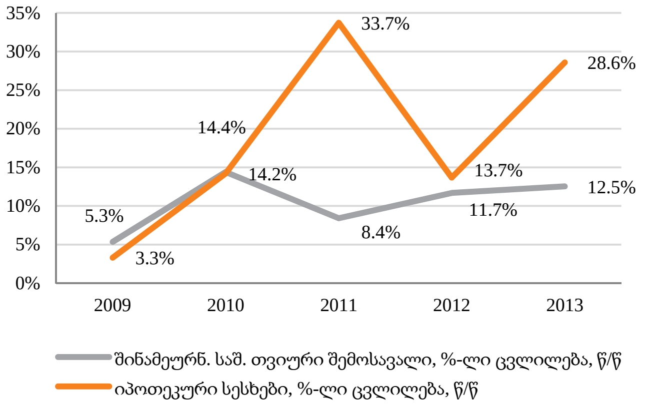
წყარო: საქსტატი

დიაგრამა 4: იპოთეკური სესხების დინამიკა



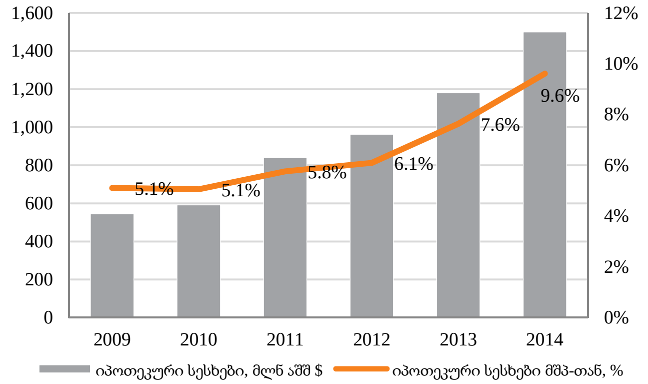
წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი

დიაგრამა 5: შინა მეურნეობების საშუალო თვიური შემოსავლის და იპოთეკური სესხების ზრდის ტენდენცია



წყარო: საქსტატი, საქართველოს ეროვნული ბანკი

დიაგრამა 6: იპოთეკური სესხები მშპ-სთან

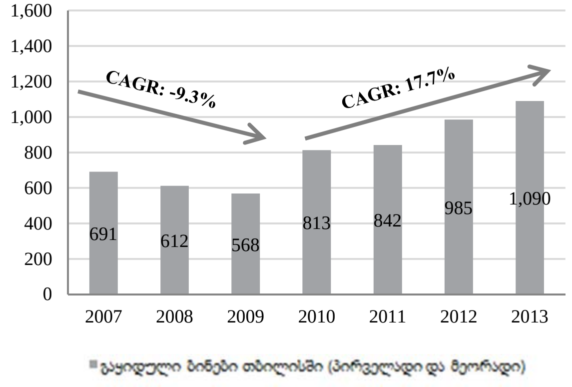


წყარო: საქსტატი, საქართველოს ეროვნული ბანკი

მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკური სესხები მნიშვნელოვნად გაიზარდა გასული 5 წლის განმავლობაში (CAGR: 22.5%), 2014 წლის მდგომარეობით იპოთეკური სესხების შეფარდება მშპ-თან მხოლოდ 4.5 პროცენტული პუნქტით გაიზარდა 9.6%-მდე. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ იპითეკური დაკრედიტების კუთხით ბაზარი კვლავ მნიშვნელოვნად არის ასათვისებელი.

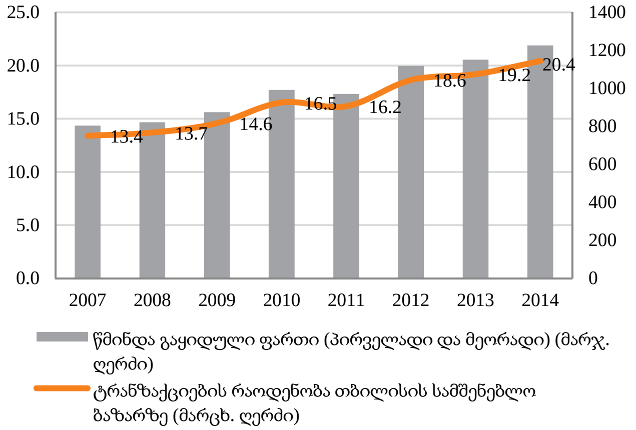
თბილისის უძრავი ქონების ბაზარი სტაბილურად იზრდება 2010 წლიდან. 2008 წლის სამხედრო კონფლიქტის და 2009 წლის კრიზისის შედეგად ბინებზე მოთხოვნა შემცირდა, თუმცა მოკლე დროში მოთხოვნა გამოცოცხლდა, რაც აისახა იპოთეკური დაკრედიტების ზრდაზე, რომელმაც შეადგინა 17.7% (CAGR) 2010-2013 წლებში. ბინების ფასები ასევე იზრდება ყველა სახის საცხოვრებელ ფართებზე. ამასთან ბაზრის მოთხოვნის 98% მოდის საშუალო და დაბალი სეგმენტის ბინებზე, ხოლო 2% პრემიალურ ბინებზე.

დიაგრამა 7: თბილისის საცხოვრებელი ბაზრის ზომა (მლნ აშშ დოლარი)



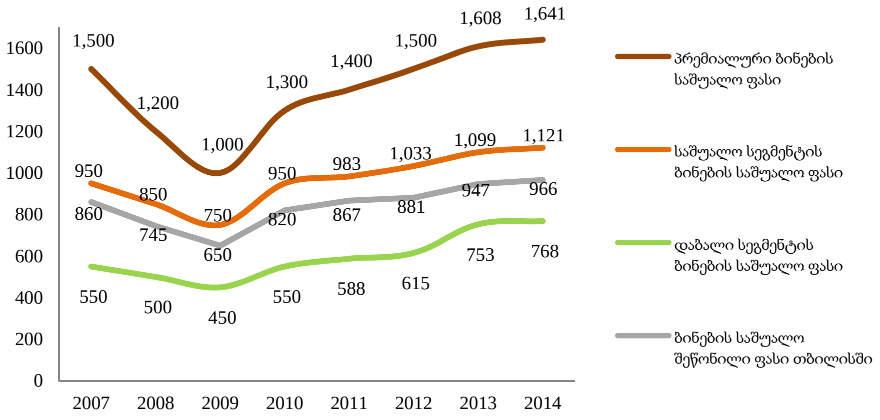
წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართელოს უძრავი ქონებისა და ინვესტიციების მართვის კომპანია, პარაგონი, კომპანიის მონაცემები

დიაგრამა 8: გაყიდული ბინები თბილისში (ათასი აშშ დოლარი/მ²)



წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართელოს უძრავი ქონებისა და ინვესტიციების მართვის კომპანია, პარაგონი, კომპანიის მონაცემები

დიაგრამა 9: ფასების დინამიკა (აშშ დოლარი/მ²)



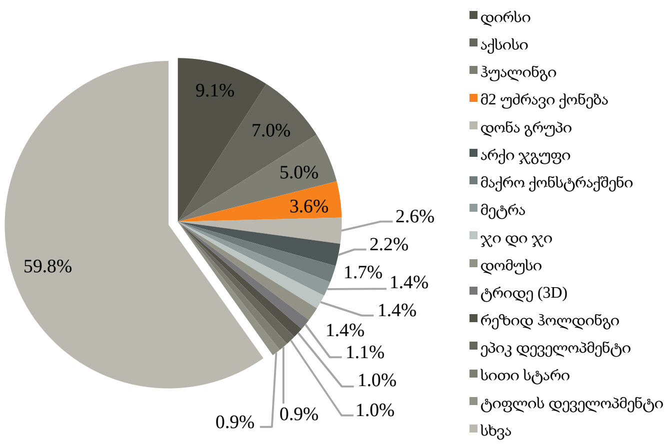
წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართელოს უძრავი ქონებისა და ინვესტიციების მართვის კომპანია, კომპანიის მონაცემები

ქვემოთ წარმოდგენილი ჩამონათვალი მოიცავს 10 წამყვან უძრავი ქონების კომპანიას რომლებიც აქტიურად მოღვაწეობენ აღნიშნულ სექტორში:

- ✓ დირსი
- ✓ აქსისი
- ✓ ჰუალინგი
- ✓ m2 უძრავი ქონება
- ✓ დონა გრუპი
- ✓ არქი ჯგუფი
- ✓ მაქრო ქონსთრაქშენი
- ✓ მეტრა
- ✓ ჯი დი ჯი
- ✓ დომუსი

ბაზარზე არსებობს მრავალი მცირე “პროექტზე დაფუძნებული” სამშენებლო კომპანია, რომლებიც შემოიფარგლებიან ერთი-ორი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობით. მათი მცირე ზომის მიუხედავად, ასეთი ტიპის მშენებლობები წარმოადგენდნენ მთლიანი სამშენებლო ფართის 60% 2014 წლის მე-3 კვარტლის მდგომარეობით.

დიაგრამა 10: ბაზრის სეგმენტაცია კომპანიების მიხედვით (წილი მთლიან ასაშენებელ ფართში, 2014 წლის მე-3 კვარტალი)



წყარო: Colliers International Georgia

2014 წლის მე-3 კვარტლის მონაცემებით მ2 უძრავი ქონება არის სიდიდით მეოთხე კომპანია სამშენებლო ბაზარზე; ამავდროულად სამშენებლო ბაზრის მსხვილი მოთამაშეები როგორც არიან დირსი და ჰუალინგი კონცენტრირებული არიან მშენებლობაზე გარეუბნებში. იმის გათვალისწინებით რომ კომპანიის პროექტების უმეტესობა ქალაქის ცენტრალურ უბნებშია, დირსი და ჰუალინგი ვერ ჩაითვლებიან კომპანიის პირდაპირ კონკურენტებად.

უძრავი ქონების დეველოპმენტი იყოფა პრემიალურ, საშუალო და დაბალ სეგმენტებად. კომპნიას აქვს მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები სამივე სეგმენტში გასხვავებით სხვა აქტიური კომპანიებისგან აღნიშნულ ბაზარზე. მისი პირდაპირი კონკურენტები სეგმენტების მიხედვით არიან:

დაბალი სეგმენტი	საშუალო სეგმენტი	პრემიალური სეგმენტი
მ2 ოპტიმა	*მ2 სტანდარტი*	*მ2 პრემიალური*
დირსი	არქი ჯგუფი	ჯი დი ჯი
დონა პალასი	აქსისი	აი ემ ჯი დეველოპმენტი
ჯეო 1	დომუსი	ჰილსაიდ რეზიდენსი
ჰუალინგი	ეპიკ დეველოპმენტი	ლისი ლეიკ დეველოპმენტი
	მაქრო ქონსტრაქშენი	
	მეტრა	
	რედკო	

წყარო: კომპანიის მენეჯმენტის შეფასება

ძლიერი მხარეები

კომპანია გამოირჩევა თავისი კონკურენტებისგან შემდეგი ძლიერი მხარეებით:

პროდუქტი

- ✓ ბინები დასრულებული რემონტით
- ✓ ენერგოეფექტური სახლი
- ✓ ეფექტური დაგეგმარება - მეტი საძინებელი ნაკლებ ფასში
- ✓ თანამედროვე ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემები
- ✓ ადაპტირებული შენობები

სერვისი

- ✓ პროექტის ჩაბარება წინასწარ შეთანხმებულ დროში
- ✓ მაღალი ხარისხის მშენებლობა/რემონტი
- ✓ 5 გაყიდვების ოფისი
- ✓ 10 გაყიდვების თანამშრომელი და მაღალი გამტარუნარიანობა - თვეში საშაულოად 3,000 ზარი და 600 ვიზიტი, 15%-იანი ეფექტურობის კოეფიციენტი (გაყიდვების შეფარდება ვიზიტებთან)
- ✓ დისტანციური მოსმახურება - ვებ გვერდი, ინტერნეტ საიტიდან შეკვეთილი ზარი, ბინების არჩევის ონლაინ სისტემა
- ✓ ქონების მართვის მომსახურება
- ✓ კლიენტთან ურთიერთობის მენეჯმენტი - კლიენტის გამოცდილების შექმნა

ადგილმდებარეობა

- ✓ კომპანია ირჩევს თბილისში ყველაზე მოთხოვნად ადგილმდებარეობებს თავისი პროექტებისთვის, იმის მიხედვით თუ სად უნდა აშენდეს საცხოვრებელი სახლი: ქალაქის ცენტრში, გარეუბანში თუ ექსკლუზიურ ლოკაციაზე პრემიალური პროექტის ასაშენებლად

გეგმარება და ინტერიერის დიზაინი

- ✓ გეგმარების ცვლილების შესაძლებლობა კლიენტის მოთხოვნის მიხედვით
- ✓ სარემონტო მასალების არჩევის შესაძლებლობა

ტექნოლოგიები

- ✓ ექსკლუზიურად კომპანიისთვის შექმნილი ელექტრონული გაყიდვების პროგრამა, რომელიც უზრუნველყოფს გაყიდვების პროცესის სისწრაფეს და ადამიანური შეცდომების მინიმუმამდე დაყვანას
- ✓ ტექსტური შეტყობინებებისა და სიახლეების გაგზავნის ავტომატური სისტემა

მსგავსი ტექნოლოგიური მხარდაჭერა არ გააჩნია არცერთ სხვა დეველოპერს საქართველოში და წარმოადგენს კომპანიის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან კონკურენტულ უპირატესობას.

გამოცდილი მენეჯმენტი

კომპანიის მაღალი რგოლის მენეჯერებს გააჩნიათ მდიდარი გამოცდილება უძრავი ქონების განვითარების სექტორში. მათ აქვთ წარმატებული ოპერირების ისტორია საცხოვრებელი და სხვა უძღავი ქონების პროექტების განხორციელების კუთხით. მენეჯმენტი არის ლოიალური კომპანიის მიმარ და ორიენტირებულია, რომ საკუთარ გამოცდილებაზე დაყრდნობით მუდმივად გააუმჯობესოს კომპანიის შედეგები. წამყვანი თანამშრომლების ანაზღაურების მნიშვნელოვანი ნაწილი არის შედეგებზე მიბმული.

ბრენდი და კომუნიკაცია

- ✓ ბრენდის ძლიერი ცნობადობა
- ✓ ლოიალური კლიენტები
- ✓ კარგად განვითარებული ელექტრონული არხები (ფეისბუქი, ვებ გვერდი)
- ✓ ძლიერი ინტეგრირებული მარკეტინგული კომუნიკაციები
- ✓ ბრენდის საიმიჯო პარამეტრები:
  - o სანდო კომპანია (ძლიერ საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტებთან თანამშრომლობა)
  - o ნოვატორი - ხელმისაწვდომი ბინების სეგმენტზე გარემონტებული ბინების პირველად შეთავაზება; ენერგოფექტური სახლების შეთავაზება საშუალო და დაბალ სეგმენტზე;
  - o სოციალური პასუხისმგებლობის მქონე კომპანია - ადაპტირებული გარემოს შექმნა, გარემოზე ზრუნვა და განათლების ხელშეწყობა

კომპანიის მიმოხილვა

კომპანია დაარსდა 2006 წელს სს. „საქართველოს ბანკის“ მიერ. კომპანიამ საქმიანობა დაიწყო რამოდენიმე 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. რადგანაც პროექტი წარმატებული აღმოჩნდა, კომპანიამ გააგრძელა საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის პროექტები.

კომპანიამ უკვე წარმატებით დაასრულა ორი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის პროექტი და ოთხი ახალი პროექტი ამჟამად მშენებლობის პროცესშია (ყაზბეგის გამზირზე, ვაჟა-ფშაველას ქუჩაზე, თამარაშვილის ქუჩაზე და მოსკოვის პროსპექტზე). კიდევ ორი ახალი პროექტის დაწყება იგეგმება 2015 წლის პირველ ნახევარში (ქავთარაძის ქუჩაზე და იპოდრომის პროექტი).

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. გარდა ამისა, ბოლო პერიოდში კომპანიამ თავის მომხმარებელს შესთავაზა ახალი პროდუქტის ხაზი „ოპტიმა“, რომლის მიზნობრივ სეგმენტსაც წარმოადგენენ დაბალი მსყიდველობითი უნარის მქონე ოჯახები.

კომპანიის განსაკუთრებულად მაღალი გაყიდვების ერთ-ერთი მიზეზი ყოველთვის იყო ბინის შეძენის მოქნილი პირობები რომლებსაც კომპანია სთავაზობს მომხმარებელს. კომპანიის ბინების მყიდველებისთვის ყოველთვის არსებობს გადახდის რამოდენიმე ვარიანტი, მათ შორის შიდა დაფინანსების შესაძლებლობა და მომხმარებელზე მორგებული იპოთეკური სესხის პროგრამა.

კომპანიის კიდევ ერთი ძირითადი საქმიანობა, რომელიც წარმოადგენს კომპანიის შემოსავლების მცირე ნაწილს. არის კომერციული ფართების მშენებლობა ან/და შეძენა და გაქირავება.

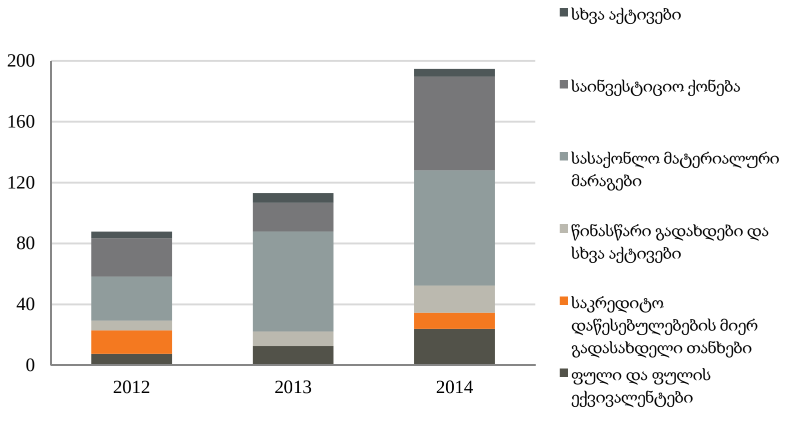
ამჟამად კომპანიას ჰყავს 55 თანამშრომელი და აქვს 5 გაყიდვების ოფისი თბილისში.

ფინანსური ანგარიშგებების ანალიზი

მონაცემები საბალანსო უწყისიდან

კომპანიის აქტივების სტრუქტურა ასახულია ქვემოთ მოცემულ დიაგრამაზე:

დიაგრამა 11: აქტივების სტრუქტურა, მილიონი ლარი



წყარო: კომპანიის მონაცემები

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს მთლიანი აქტივების 31.6%-ს 2014 წელს, რაც შეადგენდა GEL 61.6 მილიონს. ის შედგება ორი ნაწილისგან: გაქირავებული კომერციული უძრავი ქონება (GEL 18.0 მილიონი) და მიწა სამშენებლო მიზნებისთვის (GEL 43.6 მილიონი). 2013 წელს საინევსტიციო ქონება შემცირდა 25.5%-ით GEL 18,8 მილიონამდე, სამ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების დაწყების გამო (ყაზბეგის გამზირზე, ნუცუბიძის ქუჩასა და თამარაშვილის ქუჩის №6-ში). საბუღალტრო პრინციპების მიხედვით მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების დაწყების შემდეგ ეს მიწის ნაკვეთი ხელახლა კლასიფიცირდება როგორც სასაქონლო მატერიალური მარაგები. საინვესტიციო ქონება სამჯერ მეტად გაიზარდა 2014 წელს, რაც გამოიწვია სამი ახალი მიწის ნაკვეთის შეძენამ მომავალი მშენებლობის მიზნებისთვის.

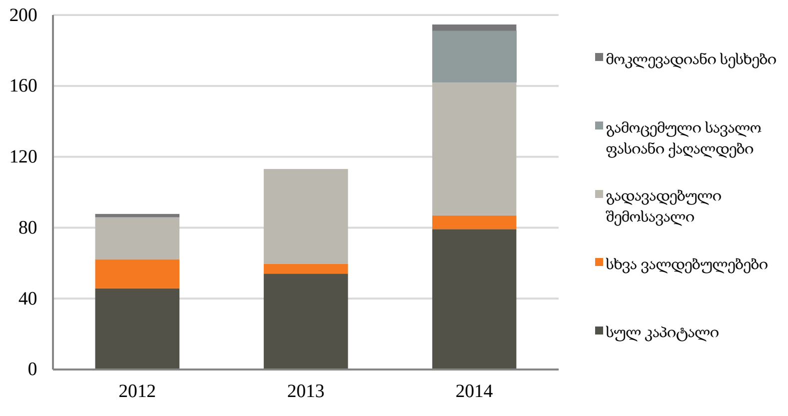
სასაქონლო მატერიალური მარაგები არის ყველაზე დიდი აქტივი რომელიც შეადგენს მთლიანი აქტივების 38.9%-ს, რაც შეადგენდა GEL 75.7 მილიონს 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. მშენებლობის პროცესში მყოფი პროექტების აღიარება ხდება სასაქონლო მატერიალური მარაგების სახით, რაც მოიცავს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, მშენებლობის ხარჯებს და ყველა სხვა პირდაპირ ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია პროექტის შესრულებასთან. მისი კლასიფიცირება ხდება როგორც მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სასაქონლო მატერიალური მარაგები პროექტების ჩაბარების ვადის მიხედვით, კერძოდ მშენებლობის პროექტი რომლის დასრულებაც იგეგმება 12 თვეში კლასიფიცირდება როგორც მოკლევადიანი, ხოლო 12 თვეზე მეტი ვადის შემთხვევაში - როგორც გრძელვადიანი სასაქონლო მატერიალური მარაგები.

წინასწარი გადახდა და სხვა აქტივები შედგება ორი ძირითადი კომპონენტისგან: დღგ აქტივები და ავანსები, რომელთა გადახდაც ხდება გენერალური კონტრაქტორისთვის სამშენებლო მასალების შესაძენად. უფრო ზუსტად კი ის მოიცავს შემდეგს:

წინასწარი გადახდა და სხვა აქტივები (2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით) (ათასი ლარი)		
მშენებლობის წინასწარი გადახდები	10,717	59.9%
დღგ აქტივები	5,323	29.8%
ყველა სხვა მიმდინარე აქტივები	1,842	10.3%
სულ	**17,882**	**100.0%**

საკრედიტო დაწესებულებების მიერ გადასახდელი თანხები შედგება საბანკო დეპოზიტებისგან, რომლებიც იძლევა 6%-იან წლიურ მოგებას.

დიაგრამა 12: კაპიტალის და ვალდებულებების სტრუქტურა, მილიონი ლარი



წყარო: კომპანიის მონაცემები

სულ კაპიტალი: სააქციო კაპიტალი და პრემია აქციაზე ძირითადად გაიზარდა 2014 წელს სს. „საქართველოს ბანკის“ მიერ უძრავი ქონების სახით (ორი მიწის ნაკვეთი და ერთი შენობა) კაპიტალის ჩადების გამო, რამაც შეადგინა GEL 17.9 მილიონი.

გადავადებული შემოსავალი შედგება მყიდველების მიერ წინასწარ გადახდილი თანხებისგან და პროექტის დასრულების შემდეგ ამ თანხების შეტანა ხდება მოგება-ზარალის უწყისში სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვის შედეგად მიღებული შემოსავლის სახით. გადავადებული შემოსავალი იზრდება წლიდან წლამდე რადგანაც კომპანია იწყებს ახალ პროექტებს (ის გაიზარდა 126%-ით და 40%-ით 2013 და 2014 წლებში შესაბამისად).

გამოცემული სავალო ფასიანი ქაღალდები გულისხმობს ორჯერ ობლიგაციების გამოცემას 2014 წელს რაც განხორციელდა კომპანიის შვილობილი კომპანიის (სს. „მ2“-ის) მიერ.

მოკლე-ვადიანი სესხები აღნიშნავს „ქეი-ეს-ბი“ („KSB“) ბანკის მიერ 2014 წლის 31 დეკემბერს გაცემულ კონკრეტულ საკრედიტო ერთეულებს 3-თვიანი პერიოდით. ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია კომპანიის სესხების დაწვრილებითი ანგარიში 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (ლარი/აშშ დოლარის გაცვლით კურსად აღებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის 2014 წლის 31 დეკემბერის ოფიციალური კურსი: 1.8636):

არსებული სასესხო ვალდებულებები

ვალდებულების ფორმა	ვალუტა	დაწყების დრო	საპროცენტო განაკვეთი	დასრულების ვადა	ოდენობა, უცხოურ ვალუტაში	ოდენობა ლარში	დაგროვებული %, US$	დაგროვებული %, GEL
ობლიგაციები	USD	4/22/2014	9.5%	4/23/2015	5,000,000	9,318,000	329,247	613,585
ობლიგაციები	USD	6/10/2014	8.4%	6/11/2015	10,000,000	18,636,000	470,597	877,005
საკრედიტო ხაზი	USD	12/31/2014	8.0%	3/2/2015	1,900,000	3,540,840	-	-

კომპანიის ვალდებულებები, რომლებიც არ შედის საბალანსო ანგარიშგებაში:

ვალდებულების ფორმა	ვალუტა	დაწყების დრო	საპროცენტო განაკვეთი	დასრულების ვადა	ოდენობა	ბენეფიციარი	უზრუნველყოფის საგანი
გადახდის გარანტია	GEL	1/9/2015	3.50%	7/8/2016	4,550,000	შემოსავლების სამსახური	სავაჭრო ცენტრი გლდანში
შესრულების გარანტია	GEL	10/30/2014	8.40%	3/28/2019	2,520,000	სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო	ნაღდი ფული USD 1.65 მილიონის ოდენობით

ამჟამად კომპანია მონაწილეობს სამართალწარმოების პროცესში საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან. ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა ჩაატარა კომპანიის 2006-2012 წლების შემოწმება და დააკისრა მას GEL 4.5 მილიონის ოდენობის დამატებით დარიცხული გადასახადი, რომლის გადახდასაც კომპანია არ ეთანხმება. სასამართლო პროცესში საბოლოო გადაწყვეტილება ჯერ არ არის მიღებული.

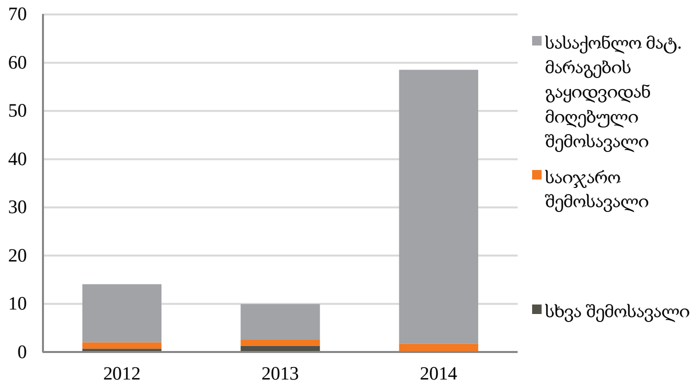
მონაცემები მოგება-ზარალის უწყისიდან

მოგება-ზარალის უწყისში მოცემულია მნიშვნელოვანი ცვლილებები ანგარიშგების სტანდარტების გამო, რომლებიც მოქმედებს მოცემული საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში. ფასს-ის თანახმად უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანიებს შეუძლიათ შემოსავლის აღიარება მხოლოდ პროექტის დასრულების შემდეგ. აქედან გამომდინარე მშენებლობიდან მიღებული შემოსავალი (სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი) განსხვავდება წლების მიხედვით. 2014 წელს დადგენილ იქნა ახალი სტანდარტი (ფასს 15), რომელიც ამოქმედდება და სავალდებულო გახდება 2017 წლის 1 იანვრიდან. აღნიშნული სტანდარტი უფლებას აძლევს სამშენებლო კომპანიებს აღიარონ შემოსავალი და ხარჯები პროექტის დასრულების პროცენტულობის მიხედვით, და ამგვარად მოგება-ზარალის უწყისში მოხდება შესაბამისი შემოსავლის და შესაბამისი ხარჯების ასახვა პროექტის მიმდინარეობის პერიოდში. კომპანია გეგმავს ფასს 15-ის უფრო ადრე - 2015 წლის მეორე ნახევარში - გამოყენებას.

კომპანიის მთავარი საქმიანობა არის უძრავი ქონების მშენებლობა (სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვა).

კომპანიის შემოსავლის სხვა წყაროები არის საიჯარო შემოსავალი და საინვესტიციო ქონების გადაფასება. სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვებით მიღებულმა შემოსავალმა შეადგინა კომპანიის შემოსავლების 97.1% 2014 წელს, ხოლო საიჯარო შემოსავალი იყო 2.7%.

დიაგრამა 13: შემოსავალის ჩაშლა, მილიონი ლარი



წყარო: კომპანიის მონაცემები

სასაქონლო მატერიალური მარაგების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი 2012 წელს უკავშირდება საცდელ სამშენებლო პროექტს ჩუბინაშვილის ქუჩაზე, რომელიც დასრულდა 2012 წელს. 2013 და 2014 წლებში შემოსავლის მიღება მოხდა მეორე ძირითადი პროექტიდან რომელიც კომპანიამ განახორციელა თამარაშვილის ქუჩაზე. პროექტი დაყოფილ იქნა რამოდენიმე ეტაპად და 2013 წლის შემოსავალი უკავშირდება პირველი ეტაპის დასრულებას. პროექტი მთლიანად დასრულდა 2014 წლის მეორე კვარტალში.

საიჯარო შემოსავლის მიღება ხდება კომპანიის საინევსტიციო ქონების გაქირავების შედეგად.

საინევსტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება 2013 წელს შეადგენდა GEL 7.2 მილიონს რადგან მოხდა სამი ახალი პროექტის დაწყება და შესაბამისი მიწის ნაკვეთების გადაფასება. ფასს-ის თანახმად აუცილებელია მიწის ნაკვეთების გადაფასება მშენებლობის პროექტის დაწყებამდე. აქედან გამომდინარე მოგება-ზარალის უწყისში მოცემული თანხები წარმოადგენს პროექტის მიწის ნაკვევთების გადაფასებას, რომელიც დაიწყო შესაბამის წლებში. გადაფასება ხორციელდება დამოუკიდებელი კონსულტანტების მიერ, კერძოდ შპს. „პარაგონი“-ს და „Colliers International Georgia“-ს მიერ.

კომპანიის ხარჯების ძირითადი ერთეულებია: თანამშრომელთა ანაზღაურების ხარჯები, სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები და მარკეტინგსა და გაყიდვებთან დაკავშირებული ხარჯები. სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები და მარკეტინგსა და გაყიდვებთან დაკავშირებული ხარჯები გაიზარდა 72%-ით და 144%-ით, შესაბამისად, 2014 წელს კომპანიის მნიშვნელოვნად გაფართოვების გამო. კერძოდ, 2013 წლის განმავლობაში კომპანია ხელმძღვანელობდა მხოლოდ ერთ სამშენებლო პროექტს (ახალი პროექტების დაწყება მოხდა წლის ბოლოს), ხოლო 2014 წელს პროექტების რაოდენობა გაიზარდა 5 სამშენებლო პროექტამდე რამაც წარმოშვა ახალი გაყიდვების ოფისების გახსნის საჭიროება, ამგვარად გაიზარდა მარკეტინგსა და გაყიდვებთან დაკავშირებული ხარჯები.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

კომპანიამ მოამზადა ფულადი სახსრების მოძრაობის ორი ანგარიშგება:

- ✓ კომპანიის ბიუჯეტირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, რომელიც ასახავს კომპანიის მთლიან საქმიანობას და მოიცავს ფულად ნაკადებს 6 პროექტიდან (4 მიმდინარე და 2 დაგეგმილი). ანგარიშგებაში გათვალისწინებულია როგორც არსებული ასევე დაგეგმილი ვალდებულებების მომსახურება.
- ✓ მიმდინარე პროექტების ბიუჯეტირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება, რომელიც წარმოაჩენს კომპანიის უნარს მოემსახუროს არსებულ დავალიანებებს ახალი პროექტების დაწყების გარეშე.

იმის გათვალისწინებით, რომ არც ერთი ზემოთ ხსენებული ანგარიშგება არ მოცავს დამატებითი ახალი პროექტების განვითარებას (გარდა 6 არსებული პროექტისა), წარმოდგენილ ანგარიშგებებს კლებადი სახე აქვთ თუმცა, კომპანია ამ შემთხვევაშიც სრულად ახერხებს არსებული და სამომავლო დავალიანებების დაფარვას.
გამოყენებული USD/GEL გაცვლითი კურსი: 2.05

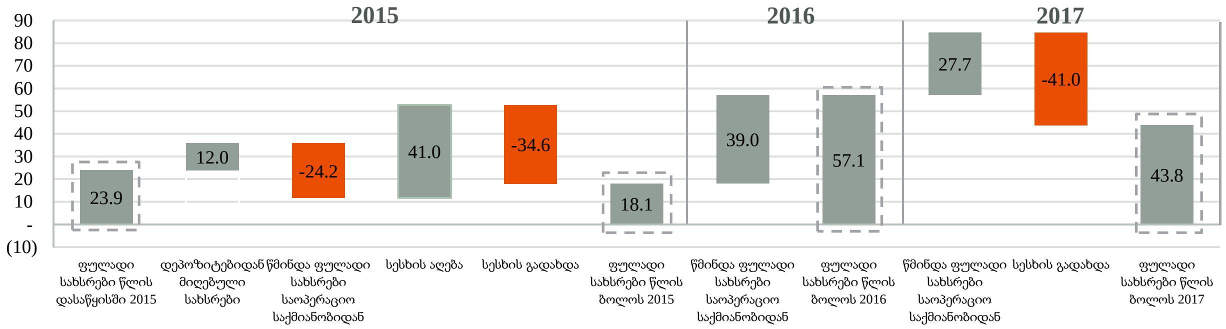
კომპანიის ბიუჯეტირებული ფულადი სახსრები

ბიუჯეტირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება (ათას ლარში)	2015	2016	2017
ფულადი შემოსავალი საოპერაციო საქმიანობიდან			
ფულადი შემოსავალი სამშენებლო საქმიანობიდან	98,158	108,864	89,720
შიდა განვადება	17,724	4,143	-
ფულადი შემოსავალი საიჯარო ქირიდან	1,631	2,338	2,606
ფულადი შემოსავალი საოპერაციო საქმიანობიდან	**117,513**	**115,344**	**92,326**
ფულადი გასავალი საოპერაციო საქმიანობიდან			
გენერალური კონტრაქტორი	104,909	47,860	35,428
არაპირდაპირი სამშენებლო დანახარჯები	6,271	21	-
მარკეტინგის ხარჯები	3,600	3,663	3,597
მართვის საფასური	4,426	2,285	1,704
დაზღვევა	148	314	196
საბროკერო მომსახურების ხარჯი	1,256	2,166	1,286
საპროცენტო ხარჯი	4,725	3,895	1,948
გაუთვალისწინებელი ხარჯები	4,949	2,810	1,785
საოპერაციო დანარიცხები	4,830	6,045	10,478
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	6,572	7,256	8,233
ფულადი გასავალი საოპერაციო საქმიანობიდან	**141,685**	**76,315**	**64,653**
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	**(24,172)**	**39,029**	**27,673**
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ფულადი შემოსავალი საინვესტიცო საქმიანობიდან	-	-	-
ფულადი გასავალი საინვესტიციო საქმიანობიდან	-	-	-
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	**-**	**-**	**-**
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან			
სესხიდან მიღებული სახსრები	41,000	-	-
დეპოზიდებიდან მიღებული სახსრები[1]	11,994	-	-
სესხის დაფარვა	(34,645)	-	(41,000)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	**18,349**	**-**	**(41,000)**

წმინდა ფულადი სახსრები	**(5,823)**	**39,029**	**(13,327)**
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში	23,897	18,074	57,103
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს	**18,074**	**57,103**	**43,776**

შენიშვნა: თანხა მოიცავს საბანკო ანგარიშზე დაბლოკილ ფულად სახსრებს 1,65 მლნ აშშ დოლარის ოდენობით რომელიც უზრუნველყოფს კომპანიის შესრულების გარანტიას. კომპანია გეგმავს ჩაანაცვლოს ეს თანხა უძრავი ქონებით, შესაბამისად, ზემოთ ხსენებული თანხა განიხილება, როგორც ფულადი მოძრაობა ფინანსური საქმიანობიდან 2015

დიაგრამა 14: ფულადი ნაკადები 2015-2017, ათასი ლარი



წარმოდგენილი სესხის დაფარვის კოეფიციენტის მიხედვით, კომპანია ემსახურება არსებულ და სამომავლო ვალდებულებებს:

ათასი ლარი	2015	2016	2017
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში	23,897	18,074	57,103
წმინდა ფულადი შემოსავალი	33,547	42,924	29,620
ფულადი სახსრები სესხის მომსახურებისთვის	57,444	60,998	86,723
სესხის მომსახურება	(39,370)	(3,895)	(42,948)
სესხის დაფარვის კოეფიციენტი	**1.5**	**15.7**	**2.0**

არსებული ფულად ნაკადებს კომპანიამ მიუყენა შემდეგი სტრეს ტესტი: დაგეგმილი წინასწარი გაყიდვების შემცირება 20%-ით. მიღებული სესხის დაფარვის კოეფიციენტით დგინდება, რომ კომპანია, სტრეს ტესტის მიყენების შემთხვევაშიც ახერხებს დაფაროს არსებული და სამომავლო ვალდებულებები. წარმოდგენილი დიაგრამა მოიცავს სტრეს ტესტის შედეგად მიღებულ სესხის დაფარვის კოეფიციენტს:

ათასი ლარი	2015	2016	2017
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში	23,897	4,587	29,340
წმინდა ფულადი შემოსავალი	20,060	28,648	21,620
ფულადი სახსრები სესხის მომსახურებისთვის	43,957	33,235	50,960
სესხის მომსახურება	(39,370)	(3,895)	(42,948)
სესხის დაფარვის კოეფიციენტი	**1.1**	**8.5**	**1.2**

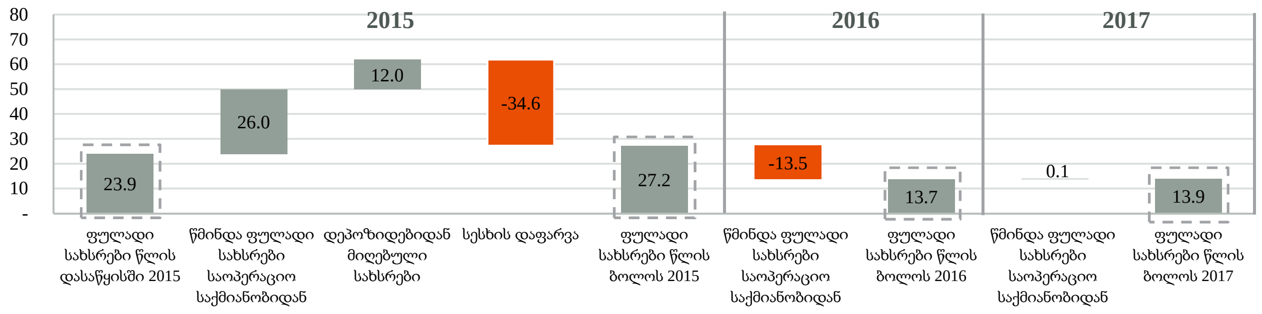
მიმდინარე პროექტების ბიუჯეტირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება

მიმდინარე პროექტების ბიუჯეტირებული ფულადი სახსრების ანგარიშგება მოიცავს მხოლოდ 4 არსებულ პროექტს და არ ითვალიწინებს 2 დაგეგმილი პროექტის განხორციელებას. წარმოდგენილი ანალიზი საშუალებას იძლევა შეფასდეს კომპანიის მიერ არსებული დავალიანების დაფარვის შესაძლებლობა არსებული 4 პროექტის ფულადი შემოსავლის გამოყენებით. მიღებული რეზულტატიდან გამომდინარე, კომპანია სრულად ემსახურება არსებულ ვალდებულებებს დაგეგმილი ფულადი შემოსავლების 20%-იანი სტრეს ტესტის გამოყენების შემთხვევაშიც კი.

ბიუჯეტირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება არსებული პროექტების გათვალისწინებით

ბიუჯეტირებული ფულის ნაკადის ანგარიში (ლარი '000)	2015	2016	2017
ფულადი შემოსავალი საოპერაციო საქმიანობიდან			
ფულადი შემოსავალი სამშენებლო საქმიანობიდან	74,474	4,621	-
შიდა განვადება	17,724	4,143	-
ფულადი შემოსავალი საიჯარო ქირიდან	1,795	2,571	2,866
ფულადი შემოსავალი საოპერაციო საქმიანობიდან	**93,993**	**11,335**	**2,866**
ფულადი გასავალი საოპერაციო საქმიანობიდან			
გენერალური კონტრაქტორი	49,385	9,914	2,129
არაპირდაპირი მშენებლობის დანახარჯები)	254	21	-
მარკეტინგის ხარჯები	379	16	-
მართვის საფასური	1,121	283	-
დაზღვევა	14	4	-
საბროკერო მომსახურების ხარჯი	305	49	-
საპროცენტო ხარჯი	2,778	-	-
გაუთვალისწინებელი ხარჯები	1,974	771	-
საოპერაციო დანარიცხები	5,246	6,503	589
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	6,572	7,256	-
ფულადი გასავალი საოპერაციო საქმიანობიდან	**68,029**	**24,817**	**2,718**
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	**25,964**	**(13,482)**	**149**
ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ფულადი შემოსავალი საინვესტიცო საქმიანობიდან	-	-	-
ფულადი გასავალი საინვესტიციო საქმიანობიდან	-	-	-
წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	**-**	**-**	**-**
ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან			
სესხიდან მიღებული სახსრები	-	-	-
დეპოზიდებიდან მიღებული სახსრები	11,994		
სესხის დაფარვა	(34,645)	-	-
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	**(22,651)**	**-**	**-**
წმინდა ფულადი სახსრები	**3,313**	**(13,482)**	**149**
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში	23,897	27,210	13,728
ფულადი სახსრები წლის ბოლოს	**27,210**	**13,728**	**13,877**

დიაგრამა 15: არსებული პროექტების ფულადი ნაკადები 2015-2017, ათასი ლარი



ორივე სცენარის მიხედვით (ბიუჯეტირებული ფულადი სახსრები და ფულადი სახსრები 20%-იანი სტრეს ტესტის გამოყენებით) კომპანია უზრუნველყოფს დავალიანებების დაფარვას.

ათასი ლარი	2015	
	ბიუჯეტირებული	სტრეს ტესტი
ფულადი სახსრები წლის დასაწყისში	23,897	23,897
წმინდა ფულადი შემოსავალი	40,735	29,366
ფულადი სახსრები სესხის მომსახურებისთვის	64,632	53,263
სესხის მომსახურება	(37,423)	(37,423)
სესხის დაფარვის კოეფიციენტი	**1.73**	**1.42**

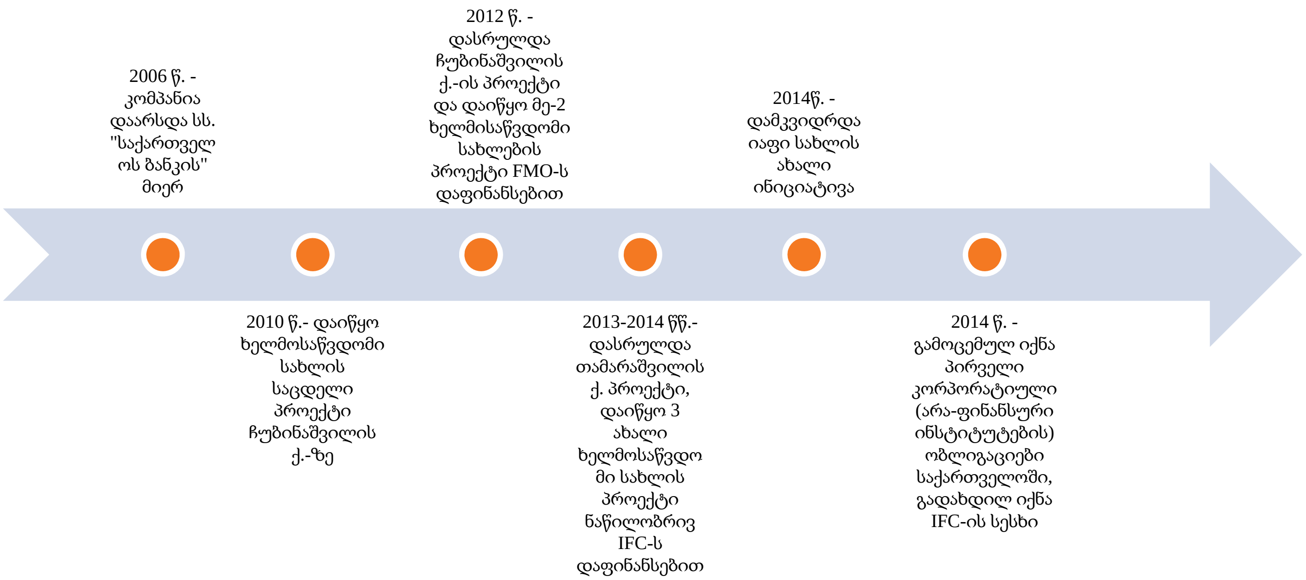
საქმიანობის აღწერა

კომპანია დაარსდა 2006 წელს სს. „საქართველოს ბანკის“ მიერ. თავდაპირველად კომპანიამ შეიძინა რამოდენიმე ძირითადი კომერციული უძრავი ქონების ერთეული, რომელთაგან ზოგიერთი ხელახლა აშენდა და მოხდა მათი შენარჩუნება სარგებლის მიღების მიზნებისთვის. განვითარების საწყის ეტაპებზე კომპანია აქტიურად იღებდა სესხებს/კაპიტალს როგორც კერძო ასევე ინსტიტუციონალური ინვესტორებისგან. გარდა ამისა, ის ჩართული იყო მნიშვნელოვან მესამე მხარის პროექტებში პროექტის მართვის მომსახურების მიწოდებით, როგორიცაა:

- ✓ „საქართველოს ბანკის“ მიერ 2008 წელს შეძენილი ერთ-ერთი ისტორიული შენობის გადაკეთება მის ახალ სათაო ოფისად 2010 წლის აგვისტოში. კომპანიამ წარმატებით განახორციელა ამ პროექტის მართვა და დროულად დაასრულა ის (14 თვეში) EUR 13 მილიონიანი ბიუჯეტის ფარგლებში. პროექტი გულისხმობდა არსებული კარკასის და შენობის ძირითადი სტრუქტურის (დახლოვებით12,000 $მ^2$) გარემონტებას და გადაკეთებას, მიწისქვეშა მანქანების გასაჩერებელი სივრცის მოწყობას, რომლის ფართობი დაახლოვებით 3,000 $მ^2$ -ს შეადგენს, და ასევე ბუფეტის და ფიტნეს-ცენტრის მოწყობას.
- ✓ „საქართველოს ბანკის“ 50-ზე მეტი ახალი ფილიალის (ქუჩის საცალო გაყიდვის პუნქტები) გახსნა ქვეყნის მასშტაბით და არსებული ფილიალების (100-ზე მეტის) გარემონტება ახალი ბრენდის იდენტობის და დიზაინის სახელმძღვანელო პრინციპების შესაბამისად, რომელთა შემუშავებაც მოხდა გაერთიანებული სამეფოს სტრატეგიული საკონსულტაციო კომპანიის დახმარებით.
- ✓ „ალდაგის“ (საქართველოში უდიდესი სადაზღვეო კომპანიის) საკუთრებაში არსებული 5 საავადმყოფოს მშენებლობა დასავლეთ საქართველოში ქალაქ ქუთაისში (7,700 $მ^2$), ქალაქ ფოთში (6,300 $მ^2$), თერჯოლაში (1,300 $მ^2$), ხონში (1,200 $მ^2$) და ტყიბულში (1,300 $მ^2$);
- ✓ „არქიმედე გლობალ ჯორჯიას“ (სადაზღვეო კომპანიის) 2 საავადმყოფოს მშენებლობა აღმოსავლეთ საქართველოში ქალაქ ლაგოდეხში (1,300 $მ^2$) და ქალაქ წნორში (1,800 $მ^2$);
- ✓ რუსთავის ავტობაზრობის მშენებლობა რომლის მთლიანი სამშენებლო ფართობი უდრის 23 ჰექტარს. პირველი ეტაპი მოიცავდა მანქანების გასაჩერებელი ადგილის/ბაზრობის მშენებლობას 11 ჰექტარის ფართობზე (დაახლოვებით 3,000 მანქანისთვის) და დაახლოვებით 1,500 $მ^2$ ფართის შენობა-ნაგებობების მშენებლობას. პროექტი დაფინანსდა შპს. „კავკასიის ავტო-სახლის“ („Caucasus Auto House LLC“) მიერ.

2010 წელს კომპანიამ პირველი ნაბიჯები გადადგა საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის კუთხით. იმ დროს ჩანდა რომ მოთხოვნა საკმაოდ დიდი იყო ძირითადად მიწოდების ნაკლებობის გამო. ბაზრის ძირითადი მოთამაშეები არ აქტიურობდნენ ფინანსური და საოპერაციო პრობლემების გამო. კომპანიამ დაიწყო საცდელი, შედარებით მცირე პროექტი და ამავე დროს გამოსცადა „ბინები დასრულებული რემონტით“ იდეა, რაც წარმოადგენდა ახალ კონცეფციას საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის ბაზარზე. კომპანიის დაგროვილი გამოცდილებიდან გამომდინარე ის მზად იყო გაეყიდა ბინები საკუთარი გაყიდვების სამსახურის საშუალებით. საბოლოოდ, საცდელი პროექტის ყველა ბინა გაიყიდა პროექტის დასრულებამდე რის შედეგადაც მშენებლობა ჩაეტია დაგეგმილ ბიუჯეტსა და ვადებში; მშენებლობა დაიწყო დროულად, შენარჩუნებულ იქნა დაგეგმილი მომგებიანობა და შიდა უკუგების კოეფიციენტი.

კომპანია – საეტაპო მოვლენები



ამჟამად, კომპანია აღარ ახორციელებს საბროკერო და პროექტის მართვის მომსახურების მიწოდებას მესამე მხარეებისთვის; თუმცა, ამ გამოცდილებამ კომპანიას საშუალება მისცა დახელოვნებულიყო მშენებლობის სფეროში და ჩამოეყალიბებინა მენეჯმენტის ძლიერი გუნდი, რომელსაც აძლიერებენ გაყიდვების და პროექტების მართვის განყოფილებების კვალიფიციური თანამშრომლები. კომპანიამ უკვე წარმატებით დაასრულა ორი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის პროექტი და 4 ახალი მშენებლობა ამჟამად მიმდინარეობს. ქვემოთ მოცემული ცხრილი დაწვრილებით ასახავს პროექტების მონაცემებს 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

დასრულებული პროექტები		მიმდინარე პროექტები			
ჩუბინაშვილის ქ. №68 პროექტი		**ყაზბეგის გამზირი №25 პროექტი**		**თამარაშვილის ქ. №6 პროექტი**	
პროექტის სტატუსი:	დასრულებული (2010-2012)	პროექტის სტატუსი:	დასრულების თარიღი 10/2015	პროექტის სტატუსი:	დასრულების თარიღი 04/2016
ბინების რაოდენობა:	123	ბინების რაოდენობა:	295	ბინების რაოდენობა:	270
მშენებლობის მთლიანი ღირებულება:	7.6 მილიონი აშშ დოლარი	მშენებლობის მთლიანი ღირებულება:	20.4 მილიონი აშშ დოლარი	მშენებლობის მთლიანი ღირებულება:	18.5 მილიონი აშშ დოლარი
გაყიდვები:	100%	გაყიდვები:	85% (12/2013-დან)	გაყიდვები:	53% (07/2014-დან)
პროექტის წმინდა მოგება:	1.3 მილიონი აშშ დოლარი	პროექტის მოსალოდნელი წმინდა მოგება:	6.6 მილიონი აშშ დოლარი	პროექტის მოსალოდნელი წმინდა მოგება:	4.2 მილიონი აშშ დოლარი
მატერიალიზებული მიწის ღირებულება:	0.9 მილიონი აშშ დოლარი	მატერიალიზებული მიწის ღირებულება:	3.6 მილიონი აშშ დოლარი	მატერიალიზებული მიწის ღირებულება:	2.7 მილიონი აშშ დოლარი
პროექტის შიდა უკუგების კოეფიციენტი	47% (სესხის კომპონენტის გარეშე)	პროექტის შიდა უკუგების კოეფიციენტი	165% (სესხის კომპონენტის გარეშე)	პროექტის შიდა უკუგების კოეფიციენტი	71% (სესხის კომპონენტის გარეშე)
თამარაშვილის ქ. №13 პროექტი		**ვაჟა-ფშაველას ქ. №71 პროექტი**		**მოსკოვის გამზირის პროექტი**	
პროექტის სტატუსი:	დასრულებული (2012-2014)	პროექტის სტატუსი:	დასრულების თარიღი 08/2015	პროექტის სტატუსი:	დასრულების თარიღი 03/2016
ბინების რაოდენობა:	522	ბინების რაოდენობა:	221	ბინების რაოდენობა:	238
მშენებლობის მთლიანი ღირებულება:	40.4 მილიონი აშშ დოლარი	მშენებლობის მთლიანი ღირებულება:	14.8 მილიონი აშშ დოლარი	მშენებლობის მთლიანი ღირებულება:	11.5 მილიონი აშშ დოლარი
გაყიდვები:	98% (05/2012-დან)	გაყიდვები:	71% (12/2013)	გაყიდვები:	47% (09/2014-დან)
პროექტის წმინდა მოგება:	5.7 მილიონი აშშ დოლარი	პროექტის მოსალოდნელი წმინდა მოგება:	2.2 მილიონი აშშ დოლარი	პროექტის მოსალოდნელი წმინდა მოგება:	0.9 მილიონი აშშ დოლარი
მატერიალიზებული მიწის ღირებულება:	5.4 მილიონი აშშ დოლარი	მატერიალიზებული მიწის ღირებულება:	2.2 მილიონი აშშ დოლარი	მატერიალიზებული მიწის ღირებულება:	1.6 მილიონი აშშ დოლარი
პროექტის შიდა უკუგების კოეფიციენტი	46% (სესხის კომპონენტის გარეშე)	პროექტის შიდა უკუგების კოეფიციენტი	58% (სესხის კომპონენტის გარეშე)	პროექტის შიდა უკუგების კოეფიციენტი	31% (სესხის კომპონენტის გარეშე)

კომპანიის კიდევ ერთ ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს მოგების მომტანი საინვესტიციო აქტივების შეძენა და აშენება. კომპანია ოპორტუნისტულად შეისყიდის/აშენებს ქუჩის საცალო გაყიდვის ობიექტებს კაპიტალის მოგების ზრდით და ქმნის ქუჩის საცალო გაყიდვის ობიექტების პორტფელს მაღალი წლიური მოგებით. კომპანიას ასევე ეკუთვნის პირველი სართულის საცალო გაყიდვის ობიექტები მის მიერ აშენებულ საცხოვრებელ კომპლექსებში. საინვესტიციო პორტფელის შენარჩუნება და კიდევ უფრო გაზრდა წარმოადგენს საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობასთან დაკავშირებული ბიზნეს-რისკების დივერსიფიცირების საშუალებას. კომპანიის საკუთრებაში არსებული საინვესტიციო პორტფელიდან მიღებული შემოსავალი არის საოპერაციო ხარჯების დაფინანსების დამატებითი წყარო. ქვემოთ დეტალურადაა მოცემული კომპანიის საკუთრებაში არსებული ქონება დღესდღეობით:

2014 *(რიცხვები მოცემულია აშშ დოლარში დღგ-ს გარეშე)*					
ქონება	წმინდა გასაქირავებელი ფართი	შეფასებითი ღირებულება	წლიური ქირა	დატვირთვა	საპროცენტო შემოსავალი
იუმოშევის ქ. 3	2,616	456,100	29,808	44.6%	6.5%
იუმოშევის ქ. 6	5,451	1,684,300	202,107	91.7%	12.0%
აღმაშენებლის ქ. 80	880	2,073,900	125,329	100.0%	6.0%
ყაზბეგის გამზ. 34	1,135	1,616,800	173,136	100.0%	10.7%
ხიზანიშვილის ქ. 1	3,094	4,952,800	293,491	65.6%	5.9%
სულ	**13,176**	**10,783,900**	**823,871**		**7.6%**

2015- 2016 საპროგნოზო *(რიცხვები მოცემულია აშშ დოლარში დღგ-ს გარეშე)*					
ქონება	წმინდა გასაქირავებელი ფართი	შეფასებითი ღირებულება	წლიური ქირა	დატვირთვა	საპროცენტო შემოსავალი
იუმოშევის ქ. 3	2,616	456,100	68,592	95.0%	15.0%
იუმოშევის ქ. 6	5,451	1,684,300	214,335	95.0%	12.7%
აღმაშენებლის ქ. 80	880	2,073,900	125,329	100.0%	6.0%
ყაზბეგის გამზ. 34	1,135	1,616,800	173,136	100.0%	10.7%
ხიზანიშვილის ქ. 1	3,094	4,952,800	440,745	90.0%	8.9%
კახეთის გზატკეცილი 103 კმ.	*2,060*	*1,300,000*	*120,000*	*100.0%*	*9.2%*
ყაზბეგის გამზ. 25	*1,230*	*3,499,547*	*419,946*	*95.0%*	*12.0%*
მოსკოვის გამზ. 14	*663*	*729,300*	*87,516*	*95.0%*	*12.0%*
სულ	**17,129**	**16,312,747**	**1,649,598**		**10.1%**

ინფორმაცია პროექტების დაფინანსების შესახებ

კომპანია ინტენსიურად თანამშრომლობს საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტებთან საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობების დასაფინანსებლად. თამარაშვილის ქ. №13-ში მდებარე საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის დასაფინანსებლად, რომელიც წარმოადგენს დღემდე ყველაზე დიდ დასრულებულ პროექტს, კომპანიამ 2011 წელს აიღო უპირატესი დაფარვის უფლების მქონე სესხი FMO-გან (ჰოლანდიური განვითარების ფონდისგან) - USD 20 მილიონის ოდენობით. გაყიდვების დიდი მოცულობდან გამომდინარე კომპანიამ გამოიყენა ამ კრედიტის მხოლოდ ნახევარი, მეორე ნახევარი კი გაუქმდა. სესხი დაფარულ იქნა ვადაზე ადრე 2013 წელს.

შემდეგ კომპანიამ დაიწყო თანამშრომლობა IFC-თან (საერთაშორისო ფინანსურ კორპორაციასთან - რომელიც შედის „მსოფლიო ბანკის“ ჯგუფში) სამ-წლიანი პროექტისთვის (ყაზბეგის გამზ. №25, ვაჟა-ფშაველას ქ. №71 და თამარაშვილის ქ. №6) დაფინანსების მოპოვების მიზნით. საერთაშორისო ფინანსურმა კორპორაციამ კანადის მთავრობასთან (კანადის კლიმატის ცვლილების პროგრამა) ერთად გამოუყო კომპანიას USD 14 მილიონის ოდენობის ავტომატურად განახლებადი კრედიტი 2014 წელს. USD 4 მილიონი მიღებულ იქნა კანადის მთავრობისგან, რაც წარმოადგენდა კომპანიის მიერ საცხოვრებელი კომპლექსის პროექტებში გათვალისწინებული ენერგო-ეფექტური კომპონენტებისთვის გამოყოფილ შეღავათიან დაფინანსებას. დაგეგმილზე უფრო სწრაფი გაყიდვებიდან გამომდინარე კომპანიამ ამ სესხიდან გამოიყენა მხოლოდ USD 5 მილიონი. სესხის დაფარვა მოხდა ვადაზე ადრე.

გარდა ამისა, კომპანიამ მიმართა „მწვანე ფონდს ზრდისთვის“ („GGF“) რომელმაც 2014 წელს დაუმტკიცა სს. „საქართველოს ბანკს“ EUR 14 მილიონის ოდენობის კორპორატიული კრედიტი შემდგომში კომპანიისთვის სესხის სახით მისაცემად. კომპანიის მიერ საცხოვრებელი კომპლექსის პროექტებში გათვალისწინებულმა ენერგო-ეფექტურმა კომპონენტებმა მნიშვნელოვანი როლი შეასრულეს დაფინანსების მიღებაში. პირველი ტრანშის (USD 2.5 მილიონის) გამოყენება მოხდა მოსკოვის გამზ. №14ა-ში მშენებარე პროექტში (რომელიც იყო კომპანიის პროდუქტ „ოპტიმა“-ს ხაზის

პირველი პროექტი).

2014 წელს კომპანიის შვილობილი კომპანია სს მ2 გახდა პირველი დეველოპერული კომპანია რომელმაც გამოუშვა ობლიგაციები. განხორციელდა ობლიგაციების ორი საჯარო შეთავაზება 2014 წლის აპრილში USD 5 მილიონის ოდენობით და შემდგომ 2014 წლის ივნისში USD 10 მილიონის ოდენობით. მოხდა ობლიგაციების წარმატებული განთავსება ინვესტორების მძაფრი ინტერესის ფონზე.

დამატებითი მომსახურება საცხოვრებელი კომპლექსებისთვის

კომპანიას აქვს გაყიდვების წარმატებული ისტორია რაც განპირობებულია კომპანიის მიერ შეთავაზებული გადახდის მოქნილი პირობებით. კომპანია მყიდველებს სთავაზობს გადახდის რამოდენიმე სქემას:

- ✓ შიდა დაფინანსება: რომელიც გულისხმობს ბინის შეძენის საწყის ეტაპზე ფასის 20%-30%-ის (პროექტიდან გამომდინარე) ნაღდი ფულით გადახდას, და შემდეგ დარჩენილი თანხის გადახდას კვარტალურად/წელიწადში ორჯერ გაკეთებული შენატანებით მშენებლობის დასრულებამდე ნულოვანი საპროცენტო გაანკვეთით.
- ✓ იპოთეკური სესხი: კომპანია მომხმარებლებს სთავაზობს მათზე მორგებულ „საქართველოს ბანკის" იპოთეკის პროგრამას, რომელიც საშუალებას აძლევს პოტენციურ მყიდველს მიიღოს სესხი საბაზრო ფასით ყოველგვარი დამატებითი გირაოს გარეშე (იმ ბინის გარდა რომელსაც ის ყიდულობს).

„m2 ოპტიმა" პროდუქტის ხაზის შეთავაზებით კომპანიამ ასევე შეიმუშავა ახალი იპოთეკური სესხის პროგრამა „საქართველოს ბანკის" მეშვეობით, რომელიც მომხმარებელს სთავაზობს 20-წლამდე ვადას იპოთეკურ სესხებზე. ასეთი პირობები მნიშვნელოვნად ზრდის აღნიშნული პროდუქტის ხელმისაწვდომობას.

კომპანია იყო ერთ-ერთი პირველი საქართველოში, რომელმაც მომხმარებელს შესთავაზა ქონების მართვის მომსახურება მშენებლობის დასრულების შემდეგ.

სტრატეგია

ბოლო დროს, კომპანიამ შეიმუშავა ახალი სტრატეგია, რომელიც მიმართულია მისი პროდუქციის ხაზის დივერსიფიკაციისკენ საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის სფეროში. მომხმარებლის ახალი სეგმენტის მოზიდვის მიზნით 2014 წელს წარმოდგენილ იქნა პოზიციონირების შემდეგი გეგმა:

- ✓ საშუალო-ფასიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა – კომპანიის „ძირითადი საქმიანობის" კიდევ უფრო დივერსიფიცირება ბაზრის დიდი ნაწილის ახალი პროდუქტით დაკავების გზით, რომლის მიზნობრივ სეგმენტს წარმოადგენენ დაბალი მსყიდველობითი უნარის მქონე ოჯახები (USD 29,000 ერთ-ოთახიანი ბინისთვის თბილისში დასრულებული რემონტით).
    - o m2 სტანდარტი და m2 ოპტიმა
- ✓ შერჩევითი საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობა – შერჩევით მოხდება მცირე-მასშტაბიანი, მაგრამ მაღალი მარჟის მქონე ფეშენებელური საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის პროექტის განხორციელება თბილისში.
    - o მცირე-მასშტაბის, მაგრამ მაღალი მარჟის მქონე ფეშენებელური საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის პროექტის განხორციელება

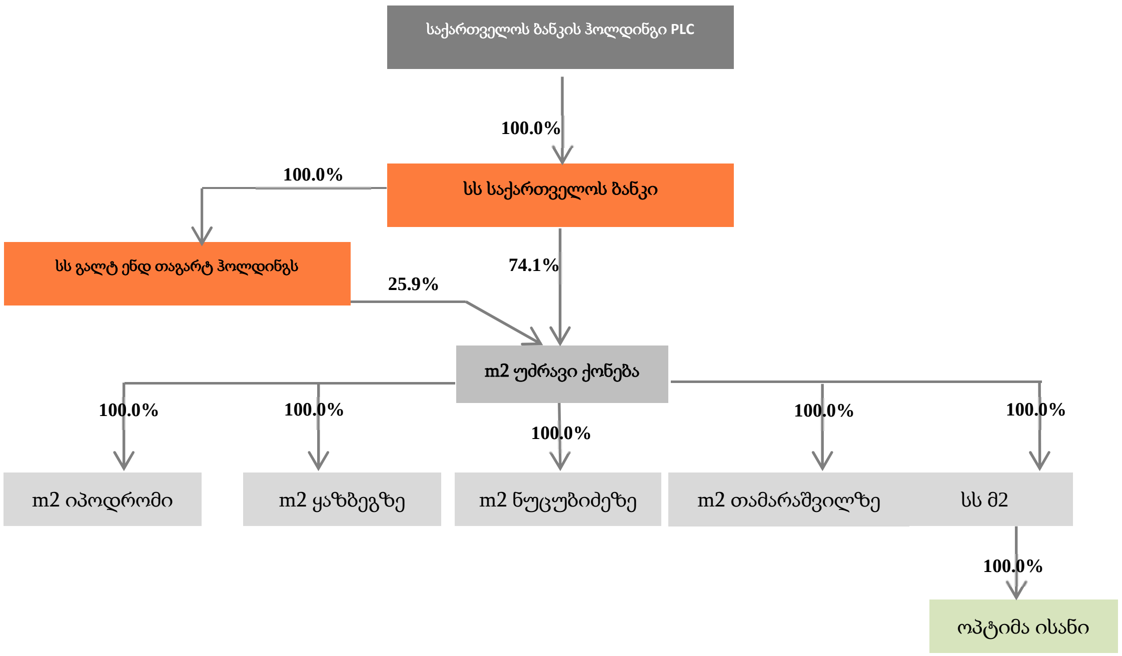
2015 წლის სტრატეგიის ფარგლებში კომპანია გეგმავს კიდევ ორი ახალი დეველოპერული პროექტის დაწყებას გარდა ახალი იპოდრომის და ქავთარაძის პროექტებისა:

- ✓ Skyline პროექტი 3 მ. მაყაშვილის ქუჩაზე-კომპანიამ უკვე მოიპოვა მშენებლობის ნებართვა რომელიც ეხება 19 მდიდრული აპარტამენტის დეველოპმენტს პრესტიჟულ ადგილას.
- ✓ შერეული გამოყენების დეველოპერული პროექტი, 15 ყაზბეგის გამზირზე-კომპანიამ დაასრულა დიზაინის ეტაპი. პროექტი მოიცავს 700-750 ეკონომ კლასის ბინას, კომერციულ ფართს პირველ სართულზე და 3 ვარსკვლავიან სასტუმროს 150 ოთახით.

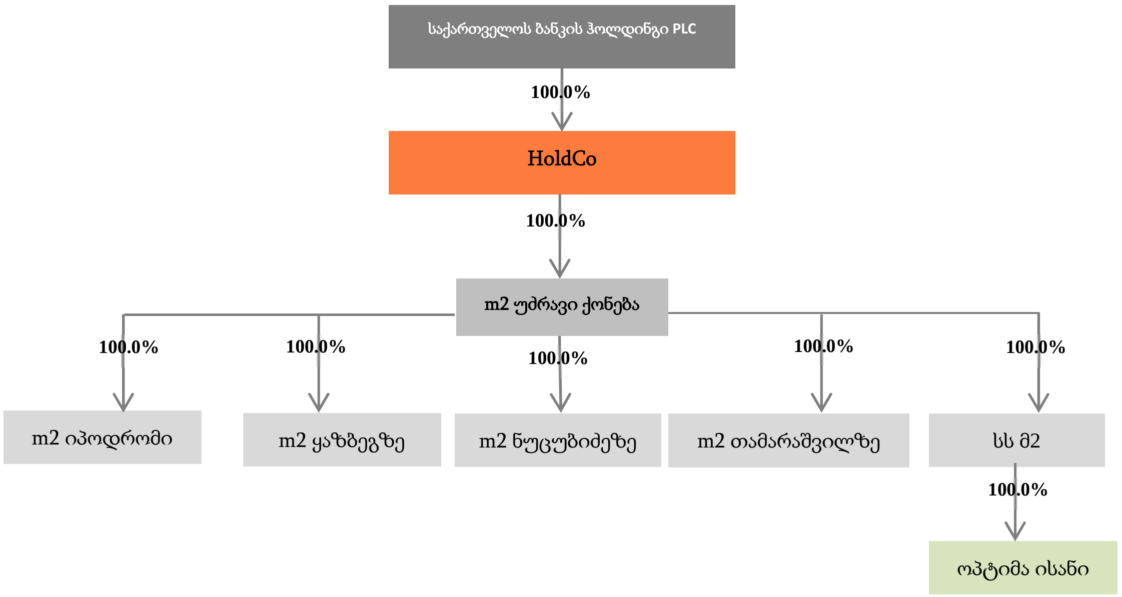
იმისთვის რომ მოახდინოს ფინანსირების დივერსიფიკაცია, კომპანია აწარმოებს მოლაპარაკებებს საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტებთან სესხის აღების თაობაზე, რათა დააფინანსოს ახალი დეველოპერული პროექტები: skyline და 15 ყაზბეგის გამზირი.

აქციონერების სტრუქტურა:

კომპანიის მიმდინარე აქციონერთა სტრუქტურა არის შემდეგი:



საქართველოს ეროვნულმა ბანკა, სს საქართველოს ბანკის რეგულატორმა, განაცხადა რომ გეგმავს საქართველოში არსებული ბანკების რეგულირებას **ინდივიდუალურ (განყენებულ)** საფუძველზე და აპირებს შეზღუდოს ბანკების მიერ ინვესტირება არა საბანკო საქმიანობაში. ადგილობრივმა ბანკებმა უნდა უზრუნველყონ ახალ მოთხოვნასთან შესაბამისობა 2015 წლის ბოლომდე, შედეგად საქართველოს ბანკის ჰოლდინგი PLC (BGH) აპირებს სტრუქტურის შეცვლას რომლის ფარგლებშიც გაიმიჯნება საბანკო და არა-საბანკო საქმიანობა და მფლობელობა გადაეცემა ქართულ ჰოლდინგ კომპანიას (HoldCo), რომლის 100%-იანი მფლობელი იქნება BGH. კორპორატიული სტრუქტურის ცვლილება და ბიზნესის გადაცემა მოსალოდნელია 2015 წლის შუა პერიოდში.
სტრუქტურის ცვლილების შედეგად აქციონერთა სტრუქტურა იქნება შემდეგი:



მშენებლობა ნორმატიულ-სამართლებრივ ჭრილში

შემდეგი საქმიანობა რეგულირდება კანონმდებლობით: მშენებლობის ნებართვის გაცემა ახალი სამშენებლო პროექტებისთვის და მშენებლობის ეტაპის დასრულების შემდეგ შენობის ექსპლუატაციაში ჩასაშვებად.

ჩვეულებრივ, ახალი პროექტისთვის მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭიროა შემდეგი სამი ეტაპის გავლა:

1. მიწის დარაიონების პარამეტრები
   პირველ ეტაპზე ქალაქის მერიის არქიტექტურის სამსახური უზურნველყოფს სიმჭიდროვისა და პროექციის პარამეტრების, ასევე მინიმალური გამწვანებული ტერიტორიის მოთხოვნის შესახებ ინფორმაციის მიწოდებას. აღნიშნულ დოკუმენტში შესაძლოა ასევე მოცემული იყოს კონკრეტული მოთხოვნები იმისდა მიხედვით მდებარეობს თუ არა მშენებლობის ადგილი ქალაქის ისტორიულ ნაწილში, არის თუ არა მიწის ნაკვეთი რეკრეაციული ზონის ან ქალაქის მთავარი სატრანსპორტო არტერიის ნაწილი. ძირითადი წარსადგენი დოკუმენტაცია მოიცავს: მიწის ნაკვეთის საკუთრების მოწმობას, საკადასტრო გეგმასა და მშენებლობის ადგილის სურათებს. მიწის დარაიონების პარამეტრების მიღების ვადა არის 25 სამუშაო დღე.

2. არქიტექტურული პროექტი (ნახაზების სრული კომპლექტი)
   მეორე ეტაპზე ხდება არქიტექტურული დიზაინის პროექტის წარდგენა, სადაც ზუსტადაა მოცემული ყველა ძირითადი პარამეტრი, მათ შორის მთლიანი ფართობი და წმინდა გასაყიდი ფართი, ან წმინდა საქირაო ფართი, ასევე შენობის გარეგანი შესახედაობა ფასადის მასალის დაწვრილებითი აღწერით. ამ ეტაპზე არ არის საჭირო გრუნტის კვლევის ან რომელიმე სხვა სამშენებლო დოკუმენტის წარდგენა. წარსადგენი სავალდებულო დოკუმენტაცია ძირითადად მოიცავს შემდეგს: ტოპოგრაფიული კვლევა, გენერალური გეგმა, განლაგება, სექციები, ფასადები, შეთავაზებული შენობის მობათქაშება და სხვა. ვადა არის 5-დან 25 სამუშაო დღემდე პროექტის მასშტაბებიდან გამომდინარე.

3. მშენებლობის სანებართვო მოწმობის გაცემა
   ჩვეულებრივ, მესამე და მეორე ეტაპების გავლა შესაძლებელია ერთი განცხადების ფარგლებში. მანამდე წარსადგენი დოკუმენტაციის გარდა, ამ ეტაპზე საჭიროა რომ კომპანიამ წარადგინოს გრუნტის კვლევა, დამოუკიდებელი ინჟინრის ანგარიში, მშენებლობის ადგილის ორგანიზაციული გეგმა და მშენებლობის დროში გაწერილი გრაფიკი. ვადა არის 5-დან 25 სამუშაო დღემდე პროექტის მასშტაბებიდან გამომდინარე. ამ ეტაპის ბოლოს გაიცემა მშენებლობის ნებართვა.

   პროცესის საბოლოო ეტაპი არის თვითონ შენობის ამუშავება (ექსპლუატაციაში ჩაშვება). ექსპლუატაციის ნებართვა გაიცემა ქალაქის მერიის მიერ შენობის შესაბამისი აუდიტის ჩატარების შემდეგ. დასრულებული პროექტის შემოწმების/მონიტორინგის და მისი საწყის საპროექტო პარამეტრებთან შედარების მიზნით ხდება სპეცილაური კომიტეტის დანიშვნა. შენობის ექსპლუატაციაში ჩაშვებისთვის საჭიროა ერთ თვემდე დრო, რის შემდეგაც მოხდება საკუთრების უფლების გადაცემა მფლობელებისთვის.

ანგარიშვალდებული საწარმოებისთვის დადგენილი დამატებითი მოთხოვნები

ანგარიშის წარდგენის ვალდებულება

ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების შემდეგ, კომპანია ხდება „ანგარიშვალდებული საწარმო“ ფასიანი ქაღალდების კანონის მიზნებისათვის.ანგარიშვალდებულ საწარმოდ (საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტად) მიიჩნევა "მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად დაფუძნებული იურიდიული პირი, რომელსაც გამოშვებული აქვს საჯარო ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც განთავსდა საჯარო შეთავაზების გზით ან/და დაშვებულია სავაჭროდ საფონდო ბირჟაზე.

ფასიანი ქაღალდების კანონი აწესებს ანგარიშების წარდგენის ვალდებულებას ანგარიშვალდებული საწარმოებისათვის. კერძოდ, წლიური, ნახევარი წლის და მიმდინარე ანგარიშები უნდა წარედგინოს ფასიანი ქაღალდების ბაზრის მარეგულირებელ ორგანოს – საქართველოს ეროვნულ ბანკს და უნდა მოხდეს მათი გამოქვეყნება ან და რეგისტრირებულ მფლობელებისათვის მიწოდება. თუ ობლიგაციებით ვაჭრობა ხდება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე, ანგარიშები უნდა წარედგინოს შესაბამისად საფონდო ბირჟას. საქართველოს საფონდო ბირჟა უფლებამოსილია მოითხოვოს დამატებითი ინფორმაცია ანგარიშვალდებული საწარმოებისგან.

დაკავშირებულ/დაინტერესებულ პირებთან დადებული გარიგებების დამტკიცება

ფასიანი ქაღალდების კანონი არეგულირებს დაკავშირებულ პირებთან დადებულ გარიგებებს და აწესებს სხვადასხვა თანხმობის მოპოვებისა და გამჭვირვალობის მოთხოვნებს ანგარიშვალდებული საწარმოებისათვის. აღნიშნული მოთხოვნები, როგორც ქვემოთ მოცემულია, არ ვრცელდება ტრანზაქციებზე, რომლებიც დადებულია (ა) კომპანიასა და მის 100%-იან შვილობილ საწარმოს შორის და (ბ) კომპანიასა და 100% წილის მფლობელ პარტნიორს შორის.

თუ ანგარიშვალდებული საწარმოს მიერ დადებულ იქნება გარიგება და ამ საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრს ან ხმათა საერთო რაოდენობის 20%-ის ან მეტის მფლობელ აქციონერს (ან მასთან დაკავშირებულ პირს) (ა) ექნება ხელშეკრულების მეორე მხარესთან რაიმე სახის კავშირი (მაგ. იქნება ხმათა საერთო რაოდენობის 20%-ის ან მეტის მფლობელი აქციონერი ან მმართველი ორგანოს წევრი) ან (ბ) მიიღებს რაიმე სახის სარგებელს, ასეთი პირი ჩაითვლება „დაინტერესებულ პირად“ ფასიანი ქაღალდების კანონის მიზნებისათვის. ზოგადი წესის მიხედვით, დაინტერესებული პირი ვალდებულია შეატყობინოს სამეთვალყურეო საბჭოს და გარიგების ღირებულების გათვალისწინებით, პარტნიორთა საერთო კრებას, მისი ინტერესის შესახებ დასადებ გარიგებაში. სავალდებულოა რომ სამეთვალყურეო საბჭომ ან პარტნიორთა საერთო კრებამ (კომპეტენციის შესაბამისად) დაამტკიცოს ტრანზაქცია. ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია წარუდგინოს დაინტერესებულ პირთან დადებული გარიგებების შესახებ ინფორმაცია საქართველოს ეროვნულ ბანკს და ასევე გამოაქვეყნოს ინფორმაცია ამ ტრანზაქციების შესახებ (მათ შორის 100%-იან შვილობილ საწარმოსა და 100% წილის მფლობელ პარტნიორთან დადებული გარიგებების შესახებ).

თუ ტრანზაქცია დადებულია ზემოაღნიშნული მოთხოვნების დარღვევით, ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრი ან მისი პარტნიორი (ან პარტნიორთა ჯგუფი) რომელიც ფლობს კომპანიის კაპიტალის
5%-ს ან მეტს ანგარიშვალდებულ საწარმოში, უფლებამოსილია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება დაინტერესებული პირისგან და ამ ტრანზაქციიდან მიღებული სარგებლის უკან დაბრუნება. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს, რომ ანგარიშვალდებულ საწარმოს მიადგა ზიანი დაინტერესებულ პირთან გარიგების დადების შედეგად და რომ არა დაინტერესებული პირი, გარიგება დაიდებოდა უკეთესი პირობებით. გარიგების ბათილობის მოთხოვნა შესაძლებელია გარიგების დადებიდან 18 თვის განმავლობაში.

მოთხოვნათა რიგითობა გაკოტრების საქმის წარმოებისას

კომპანიის გაკოტრების საქმის წარმოებისას, კრედიტორთა მოთხოვნები დაკმაყოფილდება შემდეგი რიგითობით:

1) საპროცესო ხარჯები და აღსრულების ეროვნული ბიუროს მომსახურების საფასური;

2) გაკოტრების შესახებ განცხადების წარმოებაში მიღების თაობაზე სასამართლოს განჩინების გამოტანის თარიღიდან მოვალის მიმართ წარმოქმნილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები;

3) მეურვის დანიშვნასთან და მის მიერ მოვალეობათა შესრულებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი;

4) ყველა უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, მათ შორის, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი წესით

უზრუნველყოფილი მოთხოვნები;

5) არაუზრუნველყოფილი საგადასახადო დავალიანებები;

6) ყველა დანარჩენი აღიარებული არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნა; და

7) დაგვიანებით წარდგენილი კრედიტორთა მოთხოვნები.

ყოველი მომდევნო რიგის მოთხოვნა დაკმაყოფილდება წინა რიგის მოთხოვნათა სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ, თუ კრედიტორთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. თუ გასანაწილებელი თანხა საკმარისი არ არის ერთი რიგის ყველა მოთხოვნის სრულად დასაკმაყოფილებლად, მაშინ ეს მოთხოვნები დაკმაყოფილდება ამ რიგის თითოეული კრედიტორის მოთხოვნის მოცულობის პროპორციულად.

<u>კომპანიის პროცედურები</u>

საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობისათვის კომპანიას დადგენილი აქვს პროცედურები - კონცეფციის შემუშავებიდან პროექტის განხორციელებამდე.

სურათი 1 – საცხოვრებელი ფართის მშენებლობის დაგეგმვა

ქვევით დაწვრილებითაა განხილული პროცედურები, რომელთა გატარება ხდება თანმიმდევრული ეტაპების მიხედვით:

1. კონცეფციის შემუშავება
   - ✓ კომპანია არჩევს მიწის ნაკვეთებს შესაძლო საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობისათვის და იღებს გადაწყვეტილებას მიზნობრივი მომხმარებლების სეგმენტთან დაკავშირებით;
   - ✓ კომპანიის გაყიდვების განყოფილების პერსონალი თათბირობს და გეგმავს თუ ვინ უნდა იყოს პროექტის მიზნობრივი მომხმარებელი, რა არის ბინების ოპტიმალური გეგმარება და იხილავს პროექტის სხვა დეტალებს.
   - ✓ კომპანიის არქიტექტორი მუშაობს ახალი საცხოვრებელი კომპლექსის პირველად ესკიზებზე (მათ შორის კონსტრუქციული წყობა, ბინების გეგმარება, საერთო სარგებლობის ფართი, ეზოს გამწვანება და სხვა).
   - ✓ ზემოთ ნახსენები საქმიანობის საფუძველზე კომპანია ადგენს სართულის პირველად გეგმარებებს.
   - ✓ ხდება ფინანსური მოდელის მომზადება კონცეფციიდან გამომდინარე პარამეტრებზე დაყრდნობით.
2. კონცეფციის ტესტირება
   - ✓ კომპანია ქირაობს მესამე მხარეს ბაზრის კვლევის ჩატარების მიზნით და ახორციელებს შემდეგი საკითხების ანალიზს: ადგილმდებარეობა, ფასწარმოქმნა, პოტენციური მომხმარებლები, კონკურენტები და სხვა. აღნიშნული ხორციელდება საკონსულტაციო კომპანიების დახმარებით, რომელიც იყენებს რაოდენობრივი და ხარისხობრივი კვლევის ინსტრუმენტებს;
   - ✓ ბაზრის კვლევის შედეგად მიღებული შედეგების საფუძველზე კომპანია საჭიროების შემთხვევაშიახდენს პროექტის კონცეფციის კორექტირებას.
3. დაგეგმვა
   - ✓ კონცეფციაზე მუშაობის რეალური ეტაპი იწყება არქიტექტურული და საინჟინრო კომპანიის დაქირავებით რომელიც პასუხისმგებელია არქიტექტურული, კონსტრუქციული და საინჟინროპროექტების მიწოდებაზე;
   - ✓ კომპანია ქირაობს დამოუკიდებელ კონსულტანტს თითოეული პროექტისთვის, რომელიც ამზადებს დეტალურ ხარჯთაღრიცხვას;

- ✓ არქიტექტორების და საინჟინრო პროექტებისადა დეტალური ხარჯთაღრიცხვის შემოწმება ხდება კომპანიის მიერ დაქირავებული დამოუკიდებელი ინჟინერის ან კრედიტორის (საფინანსო ინსტიტუტი, რომელიც აფინანსებს პროექტს) ინჟინრის მიერ, რომლის დანიშვნაც ხდება თავად კრედიტორის მიერ;
- ✓ მშენებლობის ნებართვის მიღება ხდება პარაგრაფში *„საქართველოში მშენებლობის რეგულირება"* განსაზღვრული პროცედურების თანახმად;
- ✓ დირექტორატი შიდა არქიტექტორთან ერთად ამოწმებენ საბოლოო პროექტს ტენდერის პროცესის დაწყებამდე და დასამტკიცებლად წარუდგენენ სამეთვალყურეო საბჭოს.

4. ტენდერის ჩატარება
    - ✓ ტენდერში მონაწილეთათვის საბოლოო დეტალური ხარჯთაღრიცხვის მომზადება ხდება კონსულტანტის მიერ. ის მიეწოდება ტენდერის მონაწილეებს რეკომენდაციების სახით; მონაწილეებმა უნდა მოამზადონ მათი საკუთარი ხარჯების გათვლა. როგორც წესი ტენდერი არ არის საჯარო, კომპანია თავად იწვევს მინიმუმ 5-6 მონაწილეს;
    - ✓ სატენდერო წინადადებების მიღების შემდეგ ტარდება შედარებითი ანალიზი საუკეთესო შეთავაზების შერჩევის მიზნით;
    - ✓ კონსულტანტი ტენდერის გამარჯვებულთან ერთად გადის ღირებულების ოპტიმიზაციის პროცესს, სადაც შესაძლებელია პროექტის შეცვლა პროექტის ოპტიმიზაციის გზით;
    - ✓ ღირებულების ოპტიმიზაციის დასრულების შემდეგ დგება მშენებლობის საბოლოო ბიუჯეტი;
    - ✓ გენერალური კონტრაქტორის არჩევა ხდება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ;
    - ✓ კომპანია ყოველთვის აფორმებს ხელშეკრულებას ერთ გენერალურ კონტრაქტორთან (რომელიც წარმოადგენს საუკეთესო სატენდერო წინადადებას) ყველა შესასრულებელ სამუშაოებზე.

5. პროექტის დაწყება
    - ✓ ყოველი ახალი პროექტისთვის ხდება გაყიდვების პერსონალის ინტენსიური გადამზადება და სხვადასხვა გაყიდვების მეთოდის დანერგვა, რომლებიც პროექტის მახასიათებლებზეა მორგებული;
    - ✓ ტრენინგების პარალელურად ხდება კონკრეტული გაყიდვების პროგრამის მომზადება საუკეთესო გაყიდვების შედეგების მიღწევის მიზნით;
    - ✓ გაყიდვების პროგრამის მომზადების შემდეგ ასევე ხდება შესაბამისი პრომო მასალების დამზადება;
    - ✓ ზემოთ ხსენებულის დასრულების შემდეგ კომპანია დაიწყებს გაყიდვების კამპანიას.

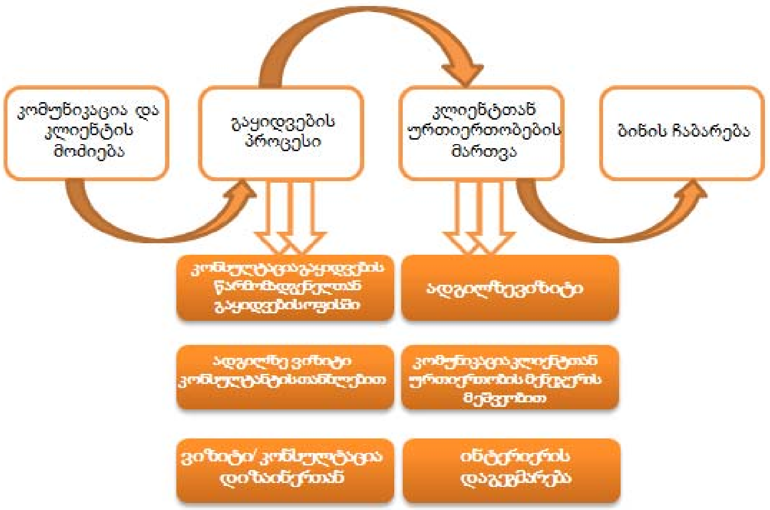
ბაზარზე ახალი პროდუქტის გატანამდე კომპანია აქტიურად ახორციელებს წინარე გაყიდვებს. გაყიდვების პროცესის დაწყებამდე დგინდება პროდუქტის პოტენციური მყიდველების სია. გაყიდვების ჯგუფი უკავშირდება პოტენციურ მყიდველებს და უკეთებს შეთავაზებას ახალ საცხოვრებელ ფართთან დაკავშირებით. კომპანიის სტატისტიკის მიხედვით მომლოდინეთა სიაში არსებული კლიენტების რეალურ მყიდველებად გადასვლის საშუალო მაჩვენებელი არის 25%-30%.

კომპანიის მიერ დადგენილია ფინანსური მოთხოვნები, რომელთა დაკმაყოფილებაც უნდა მოხდეს საცხოვრებელი კომპლექსების პროექტების განხორციელებისთვის. მომგებიანობის მოთხოვნა თითოეული განსახორციელელი პროექტისთვის არის შემდეგი: უკუგების კოეფიციენტი (IRR) ფეშენებელური საცხოვრებელი პროექტებისათვის - 40%, სტანდარტული საცხოვრებელი პრეოქტებისათვის - 35% და ოპტიმა ხაზის საცხოვრებელი პროექტებისათვის - 30%. პროექტის დაფინანსების სტრუქტურა უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მოთხოვნებს:

- ✓ მაქსიმალური დამოკიდებულება გაყიდვებზე არ უნდა აღემატებოდეს პროექტის მთლიანი ხარჯების 50%-ს;
- ✓ სესხის კომპონენტი არ უნდა იყოს 30%-ზე ნაკლები;
- ✓ საკუთარი კაპიტალი არ უნდა იყოს 20%-ზე მეტი მიწის ღირებულების ჩათვლით.

პროექტის დაწყების შემდეგ მნიშვნელოვანია გაყიდვების და მარკეტინგის კომპონენტი, რათა უზრუნველყოფილ იქნას მომხმარებლების კმაყოფილება თითოეულ ეტაპზე პროექტის დასრულებამდე:

სურათი 2 – გაყიდვები და მარკეტინგი



1. მომხმარებლების მოძიება ხდება კომპანიისთვის ხელმისაწვდომი კლიენტების ბაზის საფუძველზე, ან მომხმარებლები თვითონ უკავშირდებიან კომპანიას, რადგან ინფორმაცია ახალი პროექტის დაწყების შესახებ ამ მომენტისთვის გავრცელებულია სხვადასხვა მედია საშუალებებით.
2. როდესაც პოტენციური მყიდველი გამოთქვამს ინტერესს, გაყიდვების განყოფილების პერსონალი კონსულტაციას უწევს მას მიზნობრივ ქონებასთან დაკავშირებით გაყიდვების ოფისში, ასევე იგეგმება მომხმარებლის ვიზიტი მშენებლობის ობიექტზე და დიზაინერი კონსულტაციას უწევს მას ოპტიმალური ინტერიერის დაგეგმარების/სარემონტო მასალების შერჩევასთან დაკავშირებით.
3. ბინის შეძენის შემდეგ მომხმარებლისთვის გამოყოფილ იქნება კლიენტებთან ურთიერთობების მენეჯერი, რომელიც ორგანიზებას უწევს კლიენტის ადგილზე ვიზიტს და მის შეხვედრას დიზაინერებთან, აწვდის მას ინფორმაციას მშენებლობის მიმდინარეობის თაობაზე, ახორციელებს გადახდის გრაფიკის მონიტორინგს და პასუხს სცემს კლიენტის ნებისმიერ კითხვას. ის წარმოადგენს უშუალო საკონტაქტო პირს კომპანიის მხრიდან.
4. ბინის ჩაბარების შემდეგ კომპანია კვლავ ინარჩუნებს ურთიერთობებს მომხმარებლებთან; მშენებლობის დასრულების შემდეგ 1 წლის განმავლობაში კომპანია სთავაზობს დამატებით მომსახურებებს თავის მომხმარებლებს, როგორიცაა 24/7 დაცვის უზრუნველყოფა, საერთო მოხმარების ტერიტორიის დასუფთავება, ლიფტებისა და გამწვანების მომსახურება მოვლა-პატრონობა და სხვა.

მშენებლობის დაწყების შემდეგ ხორციელდება მშენებლობის პროცესის მონიტორინგი. კომპანიის შიგნით არსებობს კვალიფიციურ პროექტ-მენეჯერების გუნდი, რომელიც ახორციელებს მშენებლობის მონიტორინგს. კომპანიის მიერ დანერგილი მშენებლობის მართვის სტანდარტების უმეტესობა ჩადებულია შერჩეულ გენერალურ კონტრაქტორთან გაფორმებულ სამშენებლო ხელშეკრულებაში. პროექტ-მენეჯერების გუნდი (უმეტეს შემთხვევაში ორი პირი საშუალო ზომის საცხოვრებელი კომპლექსისთვის) საჭიროა გენერალური კონტარქტორისთვის იმ მოთხოვნების გასაცნობად, რომლებიც დადგენილია სამშენებლო ხელშეკრულებით. ეს გუნდი პასუხისმგებელია შემდეგ საკითხებზე:

- ✓ მშენებლობის ბიუჯეტისა და სამუშაოების წარმოების გრაფიკის მონიტორინგი,
- ✓ ძირითადი სამშენებლო მასალების და ადგილზე მიმდინარე სამუშაოების ხარისხის შემოწმება,
- ✓ გარემოსა და ჯანმრთელობის დაცვის, სოციალური და უსაფრთხოებისსტანდარტების შესაბამისობის მონიტორინგი,
- ✓ არქიტექტურული და საინჟინრო პროექტების შემოწმება და გენერალური კონტრაქტორის მხრიდან წარმოებული სამუშაოების აღნიშნულ პროექტებთან თანხვედრის მონიტორინგი.

პროექტ-მენეჯერების გუნდი ასევე ურთიერთობს დამოუკიდებელ ინჟინრებთან, კრედიტორის მიერ დაქირავებულ ინჟინრებთან და სხვა კონსულტანტებთან, რომლებიც დაქირავებულნი არიან კომპანიის და გენერალური კონტრაქტორის პერსონალისთვის ნებისმიერი დამატებითი ტრენინგის ჩასატარებლად.

მშენებლობის პროცესის უნიფიცირების მიზნით კომპანიამ შეიმუშავა და წარმატებით დანერგა ერთიანი პროექტების მართვის სისტემა, რომელიც საშუალებას იძლევა ყოველდღიურად განახორციელდეს მშენებლობის მიმდინარეობისა და ხარისხის მონიტორინგი ერთიანი სტანდარტების შესაბამისად.

რისკის მართვა

რისკები	კომპანიის მიერ რისკების მართვის მიზნით მიღებული ზომები
➢ *გაყიდვების რისკები* კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ქვემოთ მოცემული გაყიდვების რისკების წინაშე: ✓ სისტემური გაყიდვების რისკი შესაძლოა წარმოიქმნას გარე ფაქტორებით, როგორიცაა საცხოვრებელი პროექტების მიწოდების ზრდა და ბინებზე მოთხოვნის შემცირება; ✓ არასისტემური რისკი შესაძლოა წარმოიქმნას იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს გარკვეული ხარვეზები გაყიდვების პროცესში და თუ შიდა კონტროლის მექანიზმები არაეფექტურია. ✓ პროექტის დაფინანსების სტრუქტურა გულისხმობს დაახლოვებით 50%-იან დამოკიდებულებას გაყიდვებზე, რაც კომპანიამ შესაძლოა ვერ განახორციელოს.	კომპანია გაყიდვების რისკების სამართავად ახორციელებს შემდეგ ნაბიჯებს: ✓ პროექტის სიცოცხლისუნარიანობის შესწავლა, რაც მოიცავს დაწვრილებით საბაზრო კვლევას ადგილმდებარეობასთან, შესაძლო მოთხოვნასთან და ფასწარმოქმნასთან დაკავშირებით, ხორციელდება პროექტის დაგეგმვის ეტაპზე; ✓ კომპანია უკავშირდება მომხმარებლებს საკუთარი სამომხმარებლო არხების საშუალებით და აცნობს მათ პირველად არქიტექტურულ ნახაზებსა და რენდერებს. საკმარისი პირველადი ინტერესის დაფიქსირების შემთხვევაში კომპანია აგრძელებს პროექტზე მუშაობას, სხვა შემთხვევაში კი ხდება პროექტის გაუქმება ან შეცვლა; ✓ პოტენციურ კლიენტებს სთავაზობენ გადახდის მოქნილ პირობებს, როგორიცაა შიდა განვადება მშენებლობის დასრულებამდე და სპეციალიზირებული იპოთეკური სესხები პარტნიორი ბანკებიდან, რომლებიც მორგებულია სპეციალურად კომპანიის კლიენტებზე; ✓ კომპანიის გაყიდვები ხორციელდება საფასო მატრიცის მეშვეობით, რომლის მიხედვითაც ფასის დაანგარიშება ხდება მშნებლობის პროგრესის შესაბამისად. საუკეთესო შეთავაზების მიღება შესაძლებელია მშენებლობის საწყის ეტაპზე, რაც მოტივაციას აძლევს მყიდველებს შეიძინონ ქონება პროექტის დასრულებამდე.
➢ *მშენებლობის რისკები* მშენებლობის რისკები შესაძლოა წარმოიშვას შემდეგ საკითხებთან დაკავშირებით: ✓ დაგეგმილზე მეტი ხარჯები – ძირითადი სამშენებლო მასალების ფასები შესაძლოა გაიზარდოს და/ან რეალურმა სამშენებლო მოცულობებმა შესაძლოა გადააჭარბოს დაგეგმილსდა გამოიწვიოს პროექტის მთლიანი ღირებულების გაზრდა. ✓ სამუშაოების მიმდინარეობა – შესაძლოა ვერ	✓ მშენებლობის დაწყებამდე ხდება დეტალური არქიტექტურული, კონსტრუქციული და საინჟინრო პროექტების მომზადება. ამ დოკუმენტაციის საფუძველზე კვალიფიციური კონსულტანტი ამზადებს დეტალურ ხარჯთაღრიცხვას, რის შემდეგაც იწყება ტენდერის პროცესი. შერჩეული კანდიდატები გამოხატავენ თავის შეხედულებებს არსებულ ხარჯთაღრიცხვასთან დაკავშირებით, რის

მოხერხდეს პროექტის დროულად ჩაბარება. ✓ ხარისხი – სამშენებლო მასალები და/ან შესრულებული სარემონტო სამუშაოები შესაძლოა არ იყოს შესაბამისი ხარისხის, რაც გამოიწვევს პროექტის მთლიანი ღირებულების გაზრდას ნაკლოვანებების აღმოფხვრის გამო. ✓ გადახდილი ავანსები – ავანსების მიღების შემთხვევაში გენერალურმა კონტრაქტორმა შესაძლოა დახარჯოს მიღებული ფულადი სახსრები არამიზნობრივად. ✓ ქვე-კონტრაქტორთან დაკავშირებული რისკები – ქვე-კონტრაქტორებმა შესაძლოა არ ჩააბარონ სამუშაო დროულად და სათანდო ხარისხით.	შედეგადაც მოწმდება უკვე არსებული ხარჯთაღრიცხვის სისწორე. ✓ სამშენებლო მასალების ტესტირება ხდება ყოველი მიწოდების დროს. ✓ სამშენებლო მასალების ფასები ფიქსირებულია არსებული ხელშეკრულებით; გენერალური კონტრაქტორი იღებს საავანსო თანხებს საბანკო გარანტიის სანაცვლოდ და ახდენს ფასის ფიქსირებას მომწოდებელთან. ✓ მშენებლობის მიმდინარეობის, ხარისხისა და უსაფრთხოების მონიტორინგი ხორციელდება დამოუკიდებელი ინჟინერის მიერ, რომელიც დაქირავებულია თვითონ კომპანიის მიერ ან დანიშნულია კრედიტორის მიერ თითოეული პროექტისთვის. ✓ კომპანია აფორმებს ერთ ძირითად ხელშეკრულებას გენერალურ კონტრაქტორთან და ითხოვს შესრულების და ხარისხის საბანკო გარანტიებს (საერთო ჯამში მთლიანი საკონტრაქტო ღირებულების 10%) მისთვის მისაღები ბანკიდან. თუ გენერალური კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს მოვალეობებს, კომპანიას შეუძლია გამოითხოვოს შესრულების გარანტია, რა თანხითაც მოხდება ახალი კონტრაქტორის აყვანასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების ანაზღაურება. ასევე შესაძლებელია შესრულებისა და ხარისხის გარანტიების ნაცვლად მოხდეს თანხების დაკავება შესრულებული სამუშოების ღირებულებიდან. ✓ კომპანიის კვალიფიციური, ადგილზე მომუშავე პროექტის მენეჯერები ჩართულნი არიან მშენებლობის ეტაპის ყოველდღიურ მონიტორინგში. ✓ კონტრაქტორის ყველა რისკის დაზღვევა აანაზღაურებს მშენებლობის პროცესის დროს შენობების ნებისმიერ დაზიანებას, ასევე მესამე მხარის მიმართ წამოშობილ ვალდებულბებებსა და მოგების წინასწარ დანაკარგს.
➢ *მყიდველის მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკი* მყიდველებმა, რომლებიც შეიძენენ ბინებს შიდა განვადებით, შესაძლოა ვერ შეძლონ გადახდა.	✓ საკუთრების უფლება არ გადაეცემა მყიდველს თანხის სრულად გადახდამდე; ✓ 10% დაკავება ხდება ჯარიმის სახით; ✓ 10%-იან ჯარიმასა და კლიენტის მიერ გადახდილ თანხას შორის ნაშთის დაბრუნება ხდება ბინის გადაყიდვის შემდეგ იმ პირობით, რომ გადაყიდვა მოხდება საწყის გასაყიდ ფასზე არანაკლებ ფასად.
➢ *საოპერაციო/სამართლებრივი რისკები*	✓ კომპანიაში ფუნქციონირებს პროექტის

კომპანია მუდმივად იზრდება; ახალი პროდუქტების დამატებამ შეიძლება გამოიწვიოს სირთულეები მართვის კუთხით. ასევე, პროექტების მზარდმა რაოდენობამ შესაძლოა გამოიწვიოს საოპერაციო რისკების წარმოშობა თუ არ მოხდება პროცესების სტანდარტიზაცია.	მონიტორინგისა და ანგარიშგების ერთიანი სისტემა; ✓ გაყიდვების ხელშეკრულებები ავტომატურად მზადდება გაყიდვების კომპიუტერული პროგრამის მიერ, და ამგვარად მინიმუმამდეა დაყვანილი ადამიანის მიერ დაშვებული შეცდომის რისკი; ✓ გაყიდვების სტატისტიკური ინფორმაციის შენახვა ხდება გაყიდვების კომპიუტერულ პროგრამაში, რომელიც ხელმისაწვდომია სხვადასხვა დეპარტამენტებისათვის გადაწყვეტილების მიღების პროცესში. ✓ ფუნქციონირებს პროექტების მართვის ერთიანი სისტემა, რაც საშუალებას აძლევს ადგილზე მომუშავე პროექტ-მენეჯერებს ყოველდღიურად გაუწიონ მონიტორინგი სამუშაოების მიმდინარეობასა და ხარისხს ერთიანი სტანდარტების შესაბამისად ✓ პროექტის განხორციელებამდე თითოეული პროექტისთვის ხდება ფინანსური მოდელების მომზადება, რეგულარულად ხდება გეგმის ფაქტებთან შესაბამისობის ანალიზის ჩატარება; ✓ კომპანია ახორციელებს სტანდარტულ ტრანზაქციებს შესაბამისი შაბლონური ხელშეკრულებებისსაშუალებით, რომელთა შექმნაც ხდება ავტომატურად, და ამგვარად ამცირებს ადამიანის მიერ დაშვებული შეცდომის რისკს.
➢ *საკანონმდებლო რისკი* რეგულაციებსა და სახელმწიფო პოლიტიკაში შეტანილმა ცვლილებებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე.	კომპანიის მიერ წამოწყებული საცხოვრებელი კომპლექსების უმეტესობა დაფინანსდა საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტების მიერ, რომლებმაც მოსთხოვეს კომპანიას მშენებლობის საერთაშორისო სტანდარტების, ჯანმრთელობისა და უსაფრთხოების, გარემოს დაცვითი და სოციალური, სიცოცხლისა და სახანძრო უსაფრთხოების და ა.შ. სტანდარტების დაცვა, რომლებიც სცილდება ადგილობრივ მოთხოვნებს. შედეგად, უძრავი ქონების მშენებლობასთან დაკავშირებული ახალი რეგულაციები სავარაუდოდ არ გამოიწვევს რაიმე გართულებას კომპანიისთვის, რადგან მისი საქმიანობა ისედაც რეგულირდება უფრო მკაცრი წესების მიხედვით.

➢ *ვალუტის გაცვლასთან დაკავშირებული რისკი* ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვლილება პირდაპირ ზეგავლენას მოახდენს კომპანიის ფინანსურ მაჩვენებლებზე რადგან მისი საბალანსო ანგარიში დივერსიფიცირებულია ორ განსხვავებულ ვალუტაში (GEL და USD), ხოლო კომპანიის ანგარიშგების ვალუტა არის ქართული ლარი.	მომსახურე ბანკების დახმარებით კომპანია იყენებს ვალუტის ჰეჯირების მეთოდს გაცვლით კურსთან დაკავშირებული რისკების სამართავად. გარდა ამისა, კომპანიას მინიმუმამდე აქვს დაყვანილი გაცვლით კურსთან დაკავშირებული რისკები დაბალანსებული სავალუტო პოზიციის შენარჩუნების გზით.
➢ *ძირითად პერსონალთან დაკავშირებული რისკი* კომპანია დამოკიდებულია მის ძირითად თანამშრომლებზე და კვალიფიციურ კადრებზე, და აქედან გამომდინარე ძირითადი პერსონალის მიერ კომპანიის დატოვებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე, მინიმუმ მოკლე პერიოდის განმავლობაში მაინც. კომპანიის ძირითადი გადაწყვეტილებების მიმღები თანამშრომლები არიან აღმასრულებელი დირექტორი, აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილე ფინანსურ და საოპერაციო საკითხებში და აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილე გაყიდვებისა და მარკეტინგის საკითხებში.	ანაზღაურების სისტემა, თანამშრომელთა ტრენინგები, საბონუსე სქემა და სხვა სარგებელი შედგენილია თანამშრომელთა ლოიალურობის შენარჩუნების მიზნით და კომპანიის ვარაუდით ის არსებითად ამცირებს ძირითადი თანამშრომლების ახლო მომავალში დაკარგვის რისკს.
➢ *ლიკვიდურობის რისკი* შესაძლოა კომპანიამ ვერ შეძლოს ფინანსური ვალდებულებების შესრულება როდესაც დადგება მათი გადახდის დრო ჩვეულებრივ და სტრესულ ვითარებაში.	კომპანიის პოლიტიკის თანახმად ის ახორციელებს თითოეულ საცხოვრებელ პროექტს ცალკე დარეგისტრირებული იურიდიური პირის საშუალებით და ამ გზით ახდენს კონკრეტული პროექტის ფულადი სახსრების დაცვას. დაგეგმილზე უკეთესი გაყიდვების შემთხვევაში კომპანიის ფინანსური სტრატეგია ითვალისწინებს მშენებლობის ეტაპზე მყოფი პროექტებიდან ჭარბი ლიკვიდურობის ამოღებას ან ჭარბი ლიკვიდურობის უზრუნველყოფით სესხების მოძიებას არსებულ მიწის ნაკვეთებზე პროექტების განსახორციელებლად ან ახალი მიწის ნაკვეთების შესაძენად.
➢ *კონკურენციასთან დაკავშირებული რისკი* კონკურენციასთან დაკავშირებულია შემდეგი რისკები: ✓ კონკურენტი პირველი ახდენს ახალი პროდუქტის ბაზარზე გატანას; ✓ კონკურენტი ატარებს დემპინგის სტრატეგიას მეტი მომხმარებლების შეძენის მიზნით; ✓ კონკურენტი ატარებს აგრესიული გაფართოვების სტრატეგიას და ამით აუარესებს მის მიერ შესრულებული სამუშაოების ხარისხს და საბოლოოდ ზიანს აყენებს ინდუსტრიის რეპუტაციას.	კომპანიას გააჩნია ინოვაციური მიდგომა მისი საქმიანობის მიმართ და მუდმივად ამკვიდრებს ახალ პრაქტიკას ბაზარზე, როგორიცაა კონცეფცია „ბინები დასრულებული რემონტით“, ენერგო-ეფექტური ბინები, კონტრაქტორის ყველა რისკის დაზღვევა, და სხვა. რადგანაც კომპანიის კრედიტორები არიან საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტები, მას აქვს შესაძლებლობა კონკურენტებთან შედარებით უფრო დაბალ საპროცენტო განაკვეთში აიღოს სესხები. გარდა ამისა, კომპანია არის რამოდენიმე ადგილობრივი და საერთაშორისო კომპანიის პარტნიორი, რომლებიც უზრუნველყოფენ ძირითად სამშენებლო და სარემონტო მასალების იმპორტს, რაც აძლევს საშუალებას მიიღოს მნიშვნელოვანი

	ფასდაკლებები. 2010 წლის შემდეგ კომპანიამ თავი დაიმკვიდრა როგორც ფინანსურად ჯანსაღი და სანდო სამშენებლო კომპანიამ. ამ დროისთვის კომპანიას აქვს დაახლოვებით 75%-იანი ცნობადობა თბილისში. ყველა განხორციელებული პროექტი დროულად ჩაბარდა.

მენეჯმენტი და თანამშრომლები

მიმოხილვა

კომპანიის მართის უმაღლესი ორგანო არის აქციონერთა საერთო კრება (შემდგომში „**საერთო კრება**“). საერთო კრება ირჩევს სამეთვალყურეო საბჭოს (შემდგომში „**სამეთვალყურეო საბჭო**“) რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის საქმიანობის ზედამხედველობაზე. კომპანიის გენერალური დირექტორი (შემდგომში „**გენერალური დირექტორი**“), რომელიც ახორციელებს კომპანიის ყოველდღიური საქმიანობის მენეჯმენტს და აქვს წარმომადგენლობის უფლებამოსილება, ინიშნება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ.

საერთო კრება

აქციონერთა რიგითი საერთო კრება ტარდება ყოველწლიურად, ხოლო რიგგარეშე კრება ტარდება სამეთვალყურეო საბჭოს, გენარალური დირექტორის ან 5%-ის მფლობელი აქციონერის (აქციონერების) წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე. საერთო კრებაზე გადაწყვეტილებათა უმეტესობის მიღება ხდება ხმათა მარტივი უმრავლესობით, თუმცა, არის შემთხვევები როდესაც გადაწყვეტილების მისაღებად საჭიროა ხმათა 2/3 ან 3/4. საერთო კრების მიერ ხდება შემდეგი გადაწყვეტილებების მიღება:

- ✓ წესდების დამტკიცება ან წესდებაში ცვლილებების შეტანა;
- ✓ კომპანიის შერწყმა, გაყოფა ან გარდაქმნა;
- ✓ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების დანიშვნა ან თანამდებობიდან გათავისუფლება;
- ✓ წლიური ანგარიშების დამტკიცება;
- ✓ წმინდა მოგების განაწილება;
- ✓ სამეთვალყურეო საბჭოს და გენერალური დირექტორის ანგარიშების დამტკიცება;
- ✓ აუდიტორის ან სპეციალური კონტროლიორის არჩევა;
- ✓ უძრავი ქონების ყიდვა, გაყიდვა ან სხვაგვარად დატვირთვა თუ ტრანზაქცია აღემატება კომპანიის მთლიანი აქტივების 50%-ს; და
- ✓ სხვა საკითხები რომლებიც შედის საერთო კრების კომპეტენციაში კანონმდებლობის და კომპანიის წესდების თანახმად.

სამეთვალყურეო საბჭო

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 5 წევრისგან, რომელთაგან არცერთს არ აქვს უფლება ამავე დროს იყოს კომპანიის გენერალური დირექტორი. საქართველოს კანონმდებლობის და კომპანიის წესდების (შემდგომში „**წესდება**“) თანახმად სამეთვალყურეო საბჭო უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილებები შემდეგ საკითხებთან დაკავშირებით:

- ✓ გენერალური დირექტორის დანიშვნა და თანამდებობიდან გათავისუფლება;
- ✓ გენერალური დირექტორის ანგარიშების დამტკიცება;
- ✓ სხვა კომპანიებში წილებისა და აქციების შეძენა და გადაცემა, თუკი ამგვარი წილის / აქციების მოცულობა აღემატება ამგვარი კომპანიის მთლიანი კაპიტალის 50% ან გარიგების ღირებულება აღემატება წინა კალენდრული თვის დასასრულისთვის არსებულ საზოგადოების მთლიანი აქტვების ღირებულების 1%-ს (ერთ პროცენტს);

- უძრავი ქონების და ქონებრივი უფლებების შეძენა, გადაცემა და დატვირთვა, თუკი ამგვარი გარიგება სცილდება ყოველდღიური სამეურნეო საქმიანობის სფეროს ან მისი ღირებულება აღემატება წინა კალენდრული თვის დასასრულისთვის არსებულ საზოგადოების მთლიანი აქტივების ღირებულების 1%-ს (ერთ პროცენტს);
- ფილიალების დაფუძნება და ლიკვიდაცია;
- ინვესტიციები, რომლის ღირებულებაც, ცალკე ან ჯამში, აღემატება წინა კალენდრული თვის დასასრულისთვის არსებულ საზოგადოების მთლიანი აქტივების ღირებულების 1%-ს (ერთ პროცენტს) თუკი ინვესტირება ხდება ახალ ბიზნეს საქმიანობაში, ან 2%-ს (ორ პროცენტს) თუკი ინვესტირება ხდება იმ ბიზნესში, სადაც "საზოგადოებას" უკვე განხორციელებული აქვს წარმატებული ინვესტიცია.
- კრედიტების და სესხების აღება იმ ოდენობით, რომლის ღირებულებაც აღემატება წინა კალენდრული თვის დასასრულისთვის არსებულ საზოგადოების მთლიანი აქტივების ღირებულების 2%-ს (ორ პროცენტს);
- კრედიტების და სესხების უზრუნველყოფა, თუ ისინი სცილდება ყოველდღიური სამეურნეო საქმიანობის სფეროს; და
- სხვა საკითხები რომლებიც შედის სამეთვალყურეო საბჭოს კომპეტენციაში კანონმდებლობის და კომპანიის წესდების თანახმად.

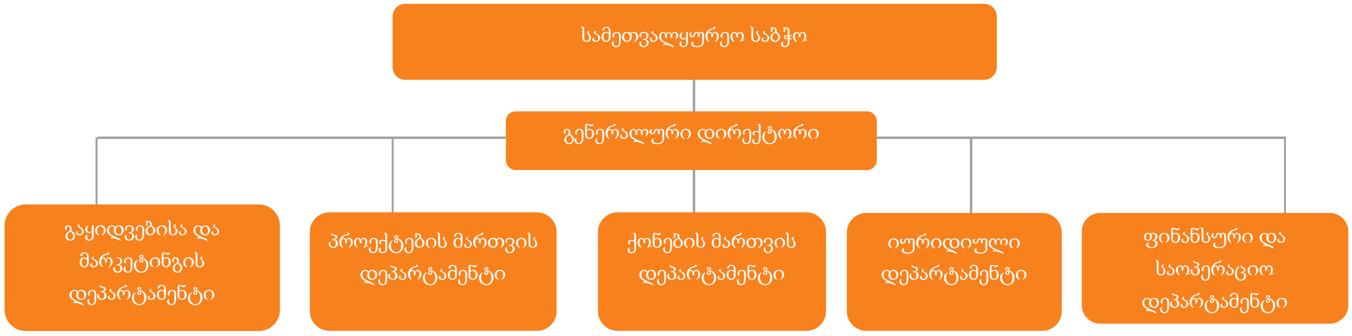
სამეთვალყურეო საბჭოს უფლება აქვს მიიღოს გადაწყვეტილებები, თუ სხდომას ესწრება ან მასზე წარმოდგენილია წევრთა ნახევარზე მეტი.

გენერალური დირექტორი

კომპანიის გენერალური დირექტორი პასუხისმგებელია კომპანიის ყოველდღიურ მართვაზე. მისი მოვალეობები მოიცავს შემდეგს:

- კომპანიის ყოველდღიური საქმიანობის წარმართვა;
- წლიური ბიუჯეტის მომზადება;
- კომპანიის წარმომადგენლობა მესამე მხარესთან;
- თანამშრომელთა სამსახურში აყვანა და სამსახურიდან გათავისუფლება;
- ყველა საჭირო მასალის/დოკუმენტის და ანგარიშის მომზადება საერთო კრებასა და სამეთვალყურეო საბჭოსთვის წარსადგენად.

ორგანიზაციის სტრუქტურა



გაყიდვებისა და მარკეტინგის დეპარტამენტი

- გაყიდვების მართვა:
  - ✓ გაყიდვების ოფისი
  - ✓ კორპორატიული გაყიდვების გუნდი
- კლიენტებთან ურთიერთობის მართვა
- პროდუქტის განვითარება
- მარკეტინგი
- გაყიდვების და პროდუქტის კონსულტირება

პროექტების მართვის დეპარტამენტი

- უძრავი ქონების განვითარება:
  - ✓ დიზაინი
  - ✓ ნებართვები და ლიცენზიები
  - ✓ მშენებლობის პროცესის მართვა და მონიტორინგი
- ქონების შენარჩუნების დასრულებული პროექტებისმოვლა-პატრონობის მომსახურების მხარდაჭერა

ქონების მართვის დეპარტამენტი

- შემოსავლის მომტანი ქონების მართვა და მოვლა-პატრონობა
- იჯარა
- ურთიერთობები მეიჯარეებთან
- დასრულებული პროექტების მოვლა-პატრონობის
- შესყიდვები და ლოჯისტიკა

იურიდიული დეპარტამენტი

- იურიდიული საკონსულტაციო სამსახური
- საერთო საკონსულტაციო სამსახური

ფინანსური და საოპერაციო დეპარტამენტი

- ფინანსური მართვა
- ფინანსური ანალიზი
- ბუღალტერია და გადასახადები
- რისკების მართვა
- ადმინისტრაციული და ზოგადი ლოჯისტიკა

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო შედგება შემდეგი წევრებისგან:

სახელი, გვარი	დაკავებული თანამდებობა
ირაკლი ბურდილაძე	სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე
სულხან გვალია..............................	სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე
ირაკლი გილაური	სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი
არჩილ გაჩეჩილაძე	სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი
მიხეილ გომართელი	სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე - ბ-ნი ირაკლი ბურდილაძე

ამჟამად ირაკლი ბურდილაძე არის საქართველოს ბანკის გენერალური დირექტორის მოადგილე. 2007 წლის მარტიდან 2010 წლის ივნისამდე იგი იკავებდა საქართველოს ბანკის დირექტორის პოსტს საოპერაციო დარგში. ამ პოზიციაზე დანიშვნამდე იგი იყო საქართველოს ბანკის ფინანსური დირექტორი. საქართველოს ბანკის ჯგუფის შემოერთებამდე ირაკლი მუშაობდა ჯი ემ თი ჯგუფში (წამყვანი კომპანია უძრავი ქონების დეველოპმენტსა და მენეჯმენტში) ფინანსური დირექტორის პოზიციაზე. ირაკლის აქვს მაგისტრის წოდება საერთაშორისო ეკონომიკასა და საერთაშორისო ურთიერთობებში Johns Hopkins University School of Advanced International Studies -დან (ვაშინგტონი, აშშ) და ბაკალავრის წოდება საერთაშორისო ურთიერთობებში თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტიდან.

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე - ბ-ნი სულხან გვალია

2013 წლის მაისიდან სულხან გვალია დაინიშნა საქართველოს ბანკის გენერალური დირექტორის მოადგილედ კორპორატიული საბანკო საქმიანობის მიმართულებით, 2005 წლიდან 2013 წლამდე ის მართავდა რისკების მიმართულებას. 1995 წლიდან სულხანი იყო თბილუნივერსალბანკის (თუბ) დირექტორატის თავმჯდომარის მოადგილე (თბილუნივერსალბანკი - საშუალო ზომის ქართული ბანკი, რომლის თანადამფუძნებელიც იყო სულხან გვალია და რომელიც 2004 წლის ნოემბერში იყიდა საქართველოს ბანკმა). თუბ-ში მოღვაწეობის

პერიოდში სულხანი მართავდა სხვადასხვა დეპარტამენტებს, მათ შორის ფინანსების და ბუღალტერიის მიმართულებასა და სტრატეგიულ მიმართულებას. სულხანმა დაამთავრა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი სამართლის განხრით.

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ახლანდელ მმართველ გუნდში შემავალი გენერალური დირექტორი და უფროსი მენეჯერები:

სახელი, გვარი	დაკავებული თანამდებობა	დასაქმების ვადა / ხელახალი დანიშვნა
გიორგი ვახტანგიშვილი....................	გენერალური დირექტორი (CEO)	ერთი წელი, ავტომატური განახლებით
ემზარ ოთხოზორია	გენერალური დირექტორის მოადგილე ფინანსებსა და საოპერაციო საკითხებში	ერთი წელი, ავტომატური განახლებით
შორენა დარჩიაშვილი........................	გენერალური დირექტორის მოადგილე გაყიდვებისა და მარკეტინგის მიმართულებით	ერთი წელი, ავტომატური განახლებით

გენერალური დირექტორი /CEO – ბ-ნი გიორგი ვახტანგიშვილი

გიორგი ვახტანგიშვილი არის კომპანიის გენერალური დირექტორი. გენერალური დირექტორის თანამდებობაზე დანიშვნამდე ის იყო კომპანიის გენერალური დირექტორის მოადგილე ოპერაციების, ფინანსებისა და ბუღალტრული აღრიცხვის კუთხით. მანამდე გიორგი ვახტანგიშვილი იყო უკრაინაში სს. „საქართველოს ბანკის“ ყოფილი შვილობილი საბანკო კომპანიის სს. „BG Bank“-ის გენერალური დირექტორის მოადგილე რისკების მართვის მიმართულებით. სს. „BG Bank“-ში ყოფნის დროს გიორგი ხელმძღვანელობდა საკრედიტო რისკების მართვის ახალი სისტემის დანერგვას. გიორგი ვახტანგიშვილმა განახორციელა რამოდენიმე კორპორატიული რესტრუქტურიზაციის შეთანხმება უკრაინაში ფინანსური კრიზისის დროს, რამაც მნიშვნელოვნად გააუმჯობესა სს. „BG Bank“-ის სასესხო პორტფელის ხარისხი. „საქართველოს ბანკის“ ჯგუფში მოსვლამდე გიორგი მუშაობდა უფროს აუდიტორად კომპანიაში „Ernst and Young“ თბილისის, მოსკოვისა და კიევის ოფისებში. გიორგი ვახტანგიშვილს დამთავრებული აქვს „მენეჯმენტის ევროპული სკოლა“ („ESM”) თბილისში.

გენერალური დირექტორის მოადგილე ფინანსებსა და საოპერაციო საკითხებში - ბ-ნი ემზარ ოთხოზორია

ემზარ ოთხოზორია არის კომპანიის გენერალური დირექტორის მოადგილე ფინანსებსა და საოპერაციო საკითხებში. 2010 წლის მაისიდან 2013 წლის თებერვლამდე ის მუშაობდა ფინანსურ დირექტორად. ემზარმა მუშაობა დაიწყო კომპნაიაში 2007 წლის ოქტომბერში მთავარი ბუღალტრის პოზიციაზე. კომპანიაში მოსვლამდე ის იყო „დემირელის კერძო კოლეჯის“ მათემატიკის კათედრისა და მათემატიკის ოლიმპიადის გუნდის ხელმძღვანელი. მას მიღებული აქვს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მაგისტრის ხარისხი მათემატიკაში.

გენერალური დირექტორის მოადგილე გაყიდვებისა და მარკეტინგის მიმართულებით - ქ-ნი შორენა დარჩიაშვილი

შორენა დარჩიაშვილი დაინიშნა გენერალური დირექტორის მოადგილედ გაყიდვებისა და მარკეტინგის მიმართულებით 2013 წლის აგვისტოში. 2010-2013 წლებში ის იყო სს. „საქართველოს ბანკის“ შიდა ბრენდის მართვის განყოფილების ხელმძღვანელი. „საქართველოს ბანკის“ ჯგუფში მოსვალმდე კი შორენა მუშაობდა მენეჯერულ პოზიციებზე გაყიდვებისა და მარკეტინგის განყოფილებებში საქართველოში მოქმედ სხვადასხვა სამშენებლო კომპანიებში. მას ასევე აქვს მარკეტინგული კომუნიკაციების საკითხებში სარეკლამო კონსულტანტის პროფესიული გამოცდილება საქართველოს წამყვან სარეკლამო კომპანიებში („სარკე“, „Butterfly“). შორენას აქვს მოსბახის უნივერსიტეტის (გერმანია) მარკეტინგისა და საერთაშორისო ბიზნესის ბაკალავრის ხარისხი და „მენეჯმენტის ევროპული სკოლის“ („ESM“) ბაკალავრის ხარისხი.

თანამშრომლები

2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიაში სულ დასაქმებული იყო 56 სრულ-განაკვეთიანი თანამშრომელი. ხოლო ამ პროსპექტის თარიღისთვის კომპანიაში დასაქმებულია 55 თანამშრომელი.

კომპანია განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს თანამშრომლების პროფესიულ განვითარებაზე. კომპანია თანამშრომლებს სთავაზობს შესაძლებლობას გაიარონ გადამზადება სპეციალიზირებულ ტრენინგ-ცენტრებში და სხვადასხა საგანმანათლებლო დაწესებულებებში.

კომპანია ვალდებულია დაქვითოს ფიქსირებული საშემოსავლო გადასახადი 20%-ის ოდენობით თანამშრომლების ანაზღაურებიდან.

ანაზღაურება და ბონუსი

კომპანიის თანამშრომლების ანაზღაურება შედგება ფიქსირებული თვიური ხელფასისგან და კვარტალური ან წლიური ბონუსისგან დაკავებული პოზიციიდან გამომდინარე. საერთო ჯამში კომპანია თავის თანამშრომლებს სთავაზობს კონკურენტული ანაზღაურების და საბონუსე პაკეტს.

საბონუსე სქემა: გაყიდვების პერსონალის ბონუსების დათვლა ხდება რაოდენობრივი ფორმულის საფუძველზე და მათ ეძლევათ ბონუსი კვარტალურად, ხოლო უფროსი მენეჯერების ბონუსები განისაზღვრება როგორც ხარისხობრივი ასევე რაოდენობრივი კომპონენტით და მათ ბონუსი ეძლევათ წლიურად. ბონუსების გაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს კომპანიის გენერალური დირექტორი და ამტკიცებს სამეთვალყურეო საბჭო. უფროსი მენეჯმენტისთვის გაცემული ბონუსის ნაწილი ექვემდებარება დაკავებას შემდგი სქემით: 30% უნდა განთავსდეს დეპოზიტზე ერთი წლის პერიოდით ან გამოყენებულ იქნას „საქართველოს ბანკის ჰოლდინგის" ფასიანი ქაღალდების ან „საქართველოს ბანკის ჯგუფის" რომელიმე სხვა წევრის გასაყიდი/ლიკვიდური ფასიანი ქაღალდების შესაძენად (შემდგომში **„დაკავებული ბონუსი"**). ამ ფასიანი ქაღალდების განკარგვის პერიოდზე ვრცელდება გარკვეული შეზღუდვები.

შეღავათები:

- ✓ ყოველ თანამშრომელს აქვს დაზღვევა, სადაც კომპანია მას უხდის GEL 15 თვეში;
- ✓ ყოველ თანამშრომელს აქვს საპენსიო სქემა, სადაც კომპანია გადარიცხავს მის საპენსიო ანგარიშზე მთლიანი ხელფასის 1% თვიურად;
- ✓ ხშირად ტარდება კომპანიის მიერ დაფინანსებული ტრენინგები თანამშრომელთა პროფესიული განვითარებისთვის.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია თანამშრომლების ხელფასების და სხვა შეღავათების ხარჯის მთლიანი რაოდენობა 2013 და 2014 წლებისთვის:

	2014 წლისთვის	
	(ლარი ციფრებში) [არა-აუდირებული]	*აშშ დოლარი ციფრებში [არა-აუდირებული]*
ხელფასები და სხვა შეღავათები	3,811	2,158

შენიშვნა:ცხრილში მოცემული რაოდენობა განსხვავდება მოგება-ზარალის უწყისში მოცემული თანამშრომლების ანაზღაურების ხარჯისგან, რადგან თანამშრომელთა ხელფასებისა და შეღავათების ნაწილი პირდაპირ მიეწერება სამშენებლო პროექტებს და შესაბამისად კაპიტალიზირდება „სასაქონლო მატერიალურ მარაგებში" და მათი ხარჯებში გაწერა ხდება „გაყიდვის ხარჯი - სასაქონლო მატერიალური მარაგები" პუნქტში.

დებულება სამართალწარმოებასთან დაკავშირებით

წინამდებარე პროსპექტის პერიოდისთვის არც გენერალური დირექტორი და არც უფროსი მენეჯერი მინიმუმ ბოლო ხუთი წლის განმავლობაში:

- ✓ არ ყოფილა ბრალდებული თაღლითურ ქმედებასთან დაკავშირებით;
- ✓ არ ასრულებდა აღმასრულებელ ფუნციებს რომელიმე კომპანიის უფროსი მენეჯერის ან ადმინისტრაციული მმართველი ან სამეთვალყურეო ორგანოების წევრის რანგში ამ კომპანიის გაკოტრების, გაკოტრების მართვის ან ლიკვიდაციის დროს ან მანამდე;
- ✓ არ ყოფილა რომელიმე კანონით განსაზღვრული ან მარეგულირებელი ორგანოს (მათ შორის სპეციალურად განსაზღვრული პროფესიული ორგანოების) მიერ ოფიციალური საჯარო დადანაშაულების და/ან სანქციის დაკისრების სუბიექტი, ან სასამართლოს მიერ კომპანიის ადმინისტარციული, მმართველი ან სამეთვალყურეო ორგანოების წევრობის, ან კომპანიის მმართველობიდან ან მისი საქმიანობის წარმოების უფლებამოსილებიდან დისკვალიფიცირების ობიექტი.

გარიგებები აქციონერებისა და დაკავშირებული პირების მონაწილეობით

აქციონერები

ამჟამად კომპანიის აქციების 74.1% ეკუთვნის სს. „საქართველოს ბანკს“, ხოლო აქციების 25.9% - სს. „გალტ ენდ თაგარტ ჰოლდინგს“ („Galt and Taggart Holdings“), რომელიც წარმოადგენს სს. „საქართველოს ბანკის“ 100%-ით შვილობილ კომპანიას.

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში კომპანია ჩაერთო და აგრძელებს მონაწილეობას ტრანზაქციებში დაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებში, სხვათა შორის, შედიან კომპანიის აქციონერები, ყველა მენეჯერი და უფროსი თანამშრომელი, კომპანიის აფილირებული კომპანიები და მათი კონკრეტული აქციონერები. გარდა ამისა, მხარეები ითვლებიან დაკავშირებულად თუ ერთ მხარეს შეუძლია აკონტროლოს მეორე მხარე ან მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მასზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას, ან თუ ეს მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს.

მას შემდეგ რაც განხორციელდება ობლიგაციების საჯარო შეთავაზება კომპანია გახდება ანგარიშვალდებული კომპანია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონით“ გათვალისწინებული მნიშვნელობით. „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონით“ დგინდება კონკრეტული დამტკიცების და გამჭვირვალობის მოთხოვნები იმ ტრანზაქციებისთვის, სადაც ანგარიშვალდებული კომპანიის მმართველი ორგანიების წევრები და მისი აქციების 20%-ის ან მეტი წილის პირდაპირი თუ ირიბი მფლობელები ითვლებიან დაინტერესებულ მხარეებად (ასეთი შემთხვევები განხილულია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონში“). „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ კანონის“ თანახმად ტრანზაქცია რომელშიც მონაწილეობენ დაინტერესებული მხარეები უნდა დამტკიცდეს სამეთვალყურეო საბჭოს ან აქციონერთა საერთო კრების მიერ. ხოლო ის ტრანზაქციები, რომლებიც აღემატება კომპანიის აქტივების ღირებულების 10%-ს, უნდა დამტკიცდეს აქციონერთა საერთო კრების მიერ. აღნიშნული მოთხოვნები არ ვრცელდება იმ ტრანზაქციებზე რომლებიც ხორციელდება 100%-ით შვილობილ კომპანიებთან და 100%-იან აქციონერებთან. კომპანიას განზრახული აქვს განახორციელოს ყოველგვარი ტრანზაქცია დაკავშირებულ მხარესთან საბაზრო პირობებითა და საბაზრო ფასების გათვალისწინებით.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების მოცულობა, პერიოდის დასასრულს არსებული დაუფარავი ნაშთი, და დაკავშირებული მხარის ხარჯები და შემოსავალი მოცემული პერიოდებისთვის ათას ქართულ ლარში.

	2014		2013	
	მშობელი კომპანია	მენეჯმენტის ძირითადი პერსონალი	მშობელი კომპანია	მენეჯმენტის ძირითადი პერსონალი
ფული და ფულის ექვივალენტები	23,897	-	11,929	-
საიჯარო შემოსავალი	61	-	128	-
საიჯარო ხარჯები	242	-	-	-
ფინანსური შემოსავალი	-	-	1,131	-
ფინანსური ხარჯები	177	-	-	-
პერსონალის ანაზღაურების ხარჯები	-	2,208	-	2,114
სხვა საოპერაციო ხარჯები	129	-	139	-

ინტერესთა კონფლიქტი

ემინენტი, განთავსების აგენტი, დამთვლელი და გადამხდელი აგენტი და რეგისტრატორი წარმოადგენენ დაკავშირებულ მხარეებს. ამ სუბიექტების მმართველი საბჭოების (მმართველი საბჭო/დირექტორთა საბჭო) წევრები შესაძლოა ასევე იყვნენ სხვა დაკავშირებული მხარეების მმართველი საბჭოების წევრები. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული სუბიექტები (და მათი მმართველი საბჭოების წევრები) მოქმედებენ შესაბამისი კანონმდებლობის თანახმად (მათ შორის ინტერესთა კონფლიქტთან დაკავშირებული კანონმდებლობის თანახმად) ობლიგაციების ემისიასთან დაკავშირებული ტრანზაქციების დამტკიცებასთან/ტრანზაქციებში მონაწილეობასთან მიმართებაში და ყველა ასეთ ტრანზაქციაში მონაწილეობა ხორციელდება გაშლილი მკლავის პრინციპით, ინტერესთა კონფლიქტმა შესაძლოა წარმოქმნას დამატებითი რისკ-ფაქტორები ინვესტორებისთვის.

ობლიგაციების გამოშვების პირობები

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს კრების მიერ 2015 წლის 27 თებერვალს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ჯამური 20,000,000 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულების მქონე არაუმეტეს 9.5 პროცენტიანი ობლიგაციების გამოშვების შესახებ. ობლიგაციების დაფარვის ვადად განისაზღვრა 2017 წლის 20 მარტი. ობლიგაციების პირობები და „ობლიგაციონერთა" უფლებები განისაზღვრება: წინამდებარე პროსპექტით, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით" (შემდგომში - „ობლიგაციების გამოშვების პირობები" ან „პირობები") და ემიტენტსა და შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორებს", როგორც ობლიგაციონერების წარმომადგენელს („ობლიგაციონერების წარმომადგენელი") შორის ობლიგაციების გამოშვების პირობების შესახებ 2015 წლის 25 თებერვალს 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".

ზემოაღნიშნული „ხელშეკრულება" ხელმისაწვდომია ინვესტორთათვის გასაცნობად "ობლიგაციონერების წარმომადგენლის" ოფისში: შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები", საქართველო, თბილისი 0186, ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71, მე-4 სართ., ოფისი N28, და ემიტენტის ოფისში: საქართველო, თბილისი 0179, ყაზბეგის გამზ. N3/5, 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 წარმოეშობათ 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 შეძენით 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 გავცრელდება, 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: 1000 (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 ზმულს, 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 დაკმაყოფილებახდება 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".

„ხელმომწერი ინვესტორები" ვალდებულნი არიან შესაბამისი ოდენობის ობლიგაციების შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვებისა და განთავსების თარიღამდე" არანაკლებ 2 სამუშაო დღით ადრე. „ხელმომწერი ინვესტორის" მიერ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში გახსნილი უნდა იქნას განთავსების აგენტთან. ამავე ანგარიშზე ხდება „ხელმომწერი ინვესტორის" მიერ შესყიდული ობლიგაციების მიწოდება ემიტენტის მიერ „გამოშვებისა და განთავსების თარიღზე". გამონაკლის შემთხვევებში, განთავსების აგენტს შეუძლია ერთპიროვნულად დართოს ნება „ხელმომწერ 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.

ემიტენტი ან/და განთავსების აგენტი უფლებამოსილია, გამონაკლისის სახით, დაადგინოს შეღავათები, მათ შორის იმ „ხელმომწერი ინვესტორებისთვის“, რომლებიც „გამოშვებისა და განთავსების თარიღზე“ ფლობენ „სს მ2-ის ობლიგაციებს“. კერძოდ, ამგვარ „ხელმომწერ ინვესტორებს“ ექნებათ უფლება გადაავადონ ობლიგაციების შესასყიდი თანხის გადახდა ამგვარი „ხელმომწერი ინვესტორის“ მფლობელობაში არსებული „სს მ2-ის ობლიგაციების“ განაღდების თარიღამდე, ამასთან იმის გათვალისწინებით, რომ გადავადებული შესასყიდი თანხა არ შეიძლება აღემატებოდეს „სს მ2-ის ობლიგაციებიდან“ მათი განაღდების თარიღზე ამგვარი „ხელმომწერი ინვესტორების“ მიერ მისაღებ თანხებს (ობლიგაციების ნომინალური ღირებულება და დარიცხული პროცენტი). გადავადებული შესასყიდი თანხის გადახდა (თუ ამ თანხის გადახდა მანამდე არ მომხდარა „ხელმომწერი ინვესტორის“ მიერ) მოხდება: (ა) განთავსების აგენტის ან ემიტენტის მიერ დანიშნული სხვა აგენტის მიერ „ხელმომწერი ინვესტორისთვის“ ობლიგაციების შესასყიდი თანხის დაქვითვით „სს მ2-ის ობლიგაციებიდან“ მათი განაღდების თარიღზე ამგვარი „ხელმომწერი ინვესტორის“ მიერ მიღებული თანხებიდან (ობლიგაციების ნომინალური ღირებულება და დარიცხული პროცენტი); ან (ბ) „ხელმომწერი ინვესტორის“ მიერ ემიტენტისთვის „სს მ2-ის ობლიგაციებიდან“ მათი განაღდების თარიღზე ამგვარი „ხელმომწერი ინვესტორის“ მიერ მისაღები თანხების (ობლიგაციების ნომინალური ღირებულება და დარიცხული პროცენტი) იმ ოდენობაზე მოთხოვნის უფლების გადაცემის გზით, რაც უდრის ობლიგაციების შესასყიდ ფასს. თითოეული იმ ობლიგაციის შესასყიდი ფასი, რომელთა გადახდის გადავადებაც ხდება, განისაზღვრება ობლიგაციის ნომინალური ოდენობისა და ობლიგაციების „გამოშვებისა და განთავსების თარიღიდან“ შესასყიდი ფასის გადახდამდე ობლიგაციაზე დარიცხული საპროცენტო სარგებლის ჯამური ოდენობით.

ის „ხელმომწერი ინვესტორები“, რომლებიც მოახდენენ შესასყიდი ფასის გადავადებას ზემოთ განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, ვალდებული იქნებიან გადასცენ თავიანთი „სს მ2-ის ობლიგაციები“ განთავსების აგენტს ნომინალურ მფლობელობაში, რომელიც თავის მხრივ მოახდენს „სს მ2-ის ობლიგაციების“ ბლოკირებას (გადაცემის აკრძალვა) ობლიგაციების შესასყიდი ფასის გადახდამდე.

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

(ზ) საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა

იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო შეთავაზების პერიოდში (საჯარო შეთავაზების დაწყებიდან „გამოშვებისა და განთავსების თარიღამდე“) ემიტენტი გადაწყვეტს შეცვალოს ობლიგაციების შესახებ არსებითი ინფორმაცია, როგორიცაა ფასიანი ქაღალდების ოდენობა, ფასი, შეთავაზების ვადა და სხვა, იგი მიმართავს შემდეგ პროცედურას:

(i) წარუდგენს საქართველოს ეროვნულ ბანკს პროსპექტში შესწორებას, რომელშიც განიმარტება მასში შეტანილი ყველა ცვლილება;

(ii) აქვეყნებს შეტყობინებას ემიტენტის ვებ-გვერდზე ან კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა საშუალებით, სადაც ასევე მიუთითებს დეტალებს შეცვლილი ინფორმაციის შესახებ; აცხადებს არსებული ფორმით შეთავაზების გაუქმების შესახებ და ახორციელებს შეთავაზებას მითითებულ თარიღამდე ობლიგაციების გაყიდვაზე ყველა ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე;

(iii) განუსაზღვრავს ინვესტორებს არანაკლებ 10 დღის ვადას გაუქმებაზე რეაგირებისათვის, რის შემდეგაც უფლებამოსილია განახორციელოს შეცვლილი საჯარო შეთავაზება.

თუ პროსპექტში შესწორება შედის ამა თუ იმ არსებით მოვლენასთან დაკავშირებით, ობლიგაციების შემძენ ინვესტორებს უფლება ეძლევათ უარი განაცხადონ შესყიდულ ობლიგაციებზე და მოითხოვონ მათი დაუყოვნებლივ განაღდება ნომინალურ ღირებულებისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის ჯამის ფასად. ინვესტორები (“ობლიგაციონერები“), რომლებიც უარს არ განაცხადებენ შესყიდულ ობლიგაციებზე, ექვემდებარებიან შეთავაზების ახალ პირობებს.

თუ პროსპექტში მითითებული სხვა არაარსებითი ინფორმაცია საჯარო შეთავაზების პროცესში შეიცვალა, ემიტენტი ვალდებულია საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს ამ ახალი ინფორმაციის (ცვლილების) ამსახველი დოკუმენტი, ვიდრე მოცემულ ცვლილებას პროსპექტში შეიტანდეს ეროვნული ბანკის წესებით დადგენილი პროცედურის მიხედვით.

(გ) ობლიგაციების გასხვისება

ობლიგაციების გასხვისება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით (მათ შორის, „ფასიანი ქაღალდების კანონით“) დადგენილი წესით საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში. ობლიგაციების გასხვისება და საკუთრების უფლების გადაცემა მხოლოდ მაშინ არის ნამდვილი, თუ ამგვარი გასხვისების შედეგად ობლიგაცი(ებ)ზე საკუთრების უფლების ცვლილება დარეგისტრირდება შესაბამის „რეესტრში“. ობლიგაციების განთავსების შემდგომ შეძლებისდაგვარად მოკლე ვადებში, მაგრამ არაუგვიანეს 2015 წლის 1 მაისისა, 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.

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“ შეძენით (პირველადი განთავსებისას ან მეორად ბაზარზე შეძენისას) 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“ 8(ა)(ii) ქვე-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 განაღდებამდე 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 წრმოამდგენლისათვის" მისაღები ან „ობლიგაციონერების" „სპეციალური გადაწყვეტილებით" მოწონებული სხვა უზრუნველყოფის საშუალებებით და პირობებით.

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

(i) ემიტენტმა უნდა მიღოს 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: „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ემიტენტმა არ უნდა განახორციელოს შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (იქნება ეს სხვა იურიდიულ პირთან შერწყმის, გაყოფის თუ გარდაქნის 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) ზემოხსენებულ (გ.1) ან (გ.2) პუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ გამოიწვევს არსებითად საზიანო შედეგს.

(დ) გასხვისება: გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვაგვარი დათქმაა 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, გასხვისებამდე 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, (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) მისი სასაქონლო მარაგებიდან ქონების ლიზინგით გაცემა, გაყიდვა ან სხვაგვარი განკარგვა ჩვეულებრივი სალიზინგო 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 ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება და „ნებადართული უზრუნველყოფის“ განმარტების (ზ) ქვეპუნქტის შესაბამისად დატვირთული აქტივებისა და შემოსავლების ღირებულების ჯამური ოდენობა, არ უნდა აღემატებოდეს 40,000,000 აშშ დოლარს ან უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 45 პროცენტს.

(ე) აფილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები

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

(ii) იმ „აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის“ შემთხვევაში, სადაც გარიგების ან დაკავშირებული გარიგებების საერთო ღირებულება აღემატება უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ჯგუფის მთლიანი აქტივების 5 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.

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

(ზ) „აკრძალული გადახდები“: ემიტენტმა არ უნდა (და ასევე უნდა უზრუნველყოს, რომ მისმა „შვილობილებმა“ არ) (ზ.1) განაცხადოს დივიდენდების გაცემის თაობაზე, ან გასცეს დივიდენდი ფულადი ან სხვა სახით, ან მოახდინოს მსგავსი განაწილება (მათ შორის, აქციების გამოსყიდვის ან სხვა სახით), გარდა ემიტენტის ან მისი „შვილობილის“ სასარგებლოდ დივიდენდების გაცემისა და მათი განაწილებისა (ხოლო, თუ „შვილობილი“ არ არის ემიტენტის 100%-იანი „შვილობილი“, სხვა აქციონერების სასარგებლოდაც მათი წილის პროპორციულად); ან (ზ.2) პირდაპირ ან არაპირდაპირ ნებაყოფლობით შეიძინოს, გამოისყიდოს ან სხვაგვაგვარად მოახდინოს საკუთარი სააქციო კაპიტალის ან აქციების შეძენა, სუბორდინირებული სესხის დაბრუნების ვადამდე (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 გადახდებად“. ამასთან, ზემოაღნიშნული ქმედებები და ტრანზაქციები ჩაითვლება „აკრძალულ გადახდად“ თუ:

(i) ამგვარი გადახდის განხორციელების დროისთვის დამდგარია და გრძელდება, ან ამ გადახდის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლოა დადგეს „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“;

(ii) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ და 2014 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“) იმ პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2014 წლის 31 დეკემბერს და სრულდება უკანასკნელი განვლილი ფინანსური წლის, ან 6 თვიანი ფინანსური პერიოდის ბოლო დღეს; და

(ბ) ემიტენტის მიერ 2014 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“: ემიტენტი არ დაუშვებს, რომ რომელიმე მისმა „მნიშვნელოვანმა შვილობილმა“ დაიკისროს, პასუხისმგებლობა აიღოს ანს სხვა სახით გახდეს ვალდებული ნებისმიერი სახის „ვალდებულებაზე“, გარდა:

(i) ემიტენტისადმი ან მისი 100%-იანი „შვილობილისადმი“ არსებული ნებისმიერი „ვალდებულებისა“; და

(ii) ნებისმიერი „ვალდებულებისა“, რომელიც წარმოიქმნება ნებისმიერი „შვილობილის“ საქმიანობის დაფინანსების მიზნით, იმ პირობით, რომ ამ (ii) ქვეპუნქტით ნებადართული „ვალდებულების“ საერთო ძირი თანხის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს 40,000,000 აშშ დოლარს ან უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული აქტივების 45 პროცენტს.

(ი) ფინანსური ინფორმაცია:

(i) ემიტენტი კისრულობს ვალდებულებას ფინანსური წლის დასრულებიდან 120 დღის ვადაში „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწოდოს და ემიტენტის ვებ-გვერდზე განათავსოს განვლილი ფინანსური წლის აუდირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშის ასლი „აუდიტორის“ დასკვნასთან ერთად. კონსოლიდრებული ფინანსური ანგარიშგება უნდა იყოს მომზადებული საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში გამოყენებული „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ საფუძველზე.

(ii) ემიტენტი კისრულობს ვალდებულებას ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულებიდან 60 დღის ვადაში „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწოდოს და ემიტენტის ვებ-გვერდზე განათავსოს განვლილი ექვსი თვის არააუდირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშის ასლი, რომელიც მომზადებულია საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში გამოყენებული „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ საფუძველზე.

(iii) თუ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, გაუჩნდება გონივრული საფუძველი ივარაუდოს, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, მას შეუძლია ემიტენტისაგან მოითხოვოს, და ემიტენტი ვალდებულია „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ დაუყოვნებლივ მიაწოდოს ინფორმაცია, რაც პირდაპირ უკავშრდება აღნიშნულ „დეფოლტის შემთხვევას“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევას“. „დეფოლტის შემთხვევის“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევის“ თაობაზე ამგვარი ინფორმაცია შეიძლება ასევე წერილობითი სახით იქნეს მოთხოვნილი ობლიგაციების საერთო მოცულობის 25%-ზე მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მიერ (პირდაპირ ან „ნომინალური მფლობელების “მეშვეობით) და ასეთ შემთხვევაში ემიტენტი ვალდებულია დაუყოვნებლივ მიაწოდოს მოთხოვნილი ინფორმაცია „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“, და იმ „ობლიგაციონერებს“ და „ნომინალურ მფლობელებს“, რომლებმაც წარმოადგინეს ამგვარი წერილობითი მოთხოვნა. 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 „გამოშვების და განთავსების თარიღისათვის“ არსებულ მდგომარეობასთან შედარებით.

6. საპროცენტო სარგებელი

ობლიგაციას ერიცხება საპროცენტო სარგებელი „გამოშვებისა და განთავსების თარიღიდან“ „შეთავაზების ძირითად პირობებში“ (იხ. გვ. 3) მითითებული ფარგლებში. ამასთან, საბოლოო საპროცენტო სარგებლის დადგენა მოხდება პროსპექტის ამ თავის („ობლიგაციების გამოშვების პირობების“) მე-2 მუხლის (ა) პუნქტში („ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა“) მითითებული წესით, რაც აისახება საბოლოო პროსპექტში. დარიცხული საპროცენტო განაკვეთი გადაიხდება წელიწადში ორჯერ ყოველი წლის 20 სექტემბერს და 20 მარტს (შემდგომში „პროცენტის გადახდის თარიღი“). პირველი გადახდა მოხდება 2015 წლის 20 სექტემბერს. ობლიგაციებზე საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა მოხდება მათი დაფარვის / გამოსყიდვის თარიღამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც „ობლიგაციონერს“ ამ მომენტისათვის არ დაუბრუნდა ძირითადი თანხა. ასეთ შემთხვევაში საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა გაგრძელდება არსებული განაკვეთით მანამ, სანამ ამგვარი ობლიგაციაზე გადასახდელი თანხა სრულად იქნება გადახდილი შესაბამისი „ობლიგაციონერის“ ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლისათვის.

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

7. ობლიგაციების განაღდება და გამოსყიდვა

(ა) განაღდება: ემიტენტს 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 განაღდებული, გამოსყიდული ან გაუქმებული, ობლიგაციების განაღდება მოხდება 2017 წლის 20 მარტს ძირი თანხის (ნომინალის) გადახდით. დაუშვებელია ობლიგაციების განაღდება ემიტენტის შეხედულებისამებრ, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც მოცემულია პროსპექტში (მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისად).

(ბ) გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით: ემიტენტის შეხედულებით, ობლიგაციების ვადამდე განაღდება შესაძლოა მოხდეს სრული ოდენობით (მაგრამ არა ნაწილობრივ), „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერების“ და „ნომინალური მფლობელებისათვის“ არანაკლებ 30 და არაუმეტეს 60 დღით ადრე გაგზავნილი გამოუთხოვადი შეტყობინების გაგზავნითა და ძირითადი თანხის (გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხულ საპროცენტო სარგებელთან ერთად) გადახდით, იმ შემთხვევაში, თუ: (ბ.1) შეტყობინების გაგზავნამდე ემიტენტი დაარწმუნებს „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 თანისა 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 უზრუნველჰყონ „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 უზრუნველჰყოფს ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.

(ii) თუ „ობლიგაციონერის“ ან „ნომინალური მფლობელის“ ზემოაღნიშნულ ქვეპუნქტში მითითებული საბანკო ანგარიში არ არის გახსნილი „ანგარიშსწორებისა და ძირითადი გადამხდელ 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 ნაკლული თანხა გადაანაწილოს „ობლიგაციონერებს“ შორის მათი წილის პროპორციულად.

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

(ზ) 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” წარმოადგენენ მხოლოდ და მხოლოდ ემიტენტის აგენტებს და ამ პროსპექტის და შეთავაზების მიზნებისათვის, არ კისრულობენ რაიმე სახის ვალდებულებას „ობლიგაციონერების“ ან „ნომინალური მფლობელების“ წინაშე და შესაბამისად, არ წარმოადგენენ მათ ინტერესებს. ემიტენტი იტოვებს უფლებას „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) „ანგარიშსწორების 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, აშკარა შეცდომის გარდა, წარმოადგენს საბოლოო თანხას ემიტენტისათვის. „ანგარიშსწორებისა და გადამხდელი აგენტის“ მიერ თანხის დაანგარიშება მოხდება შესაბამის გადახდის თარიღამდე არანაკლებ 3 (სამი) სამუშაო დრით ადრე და ეცნობება ემიტენტს. ემიტენტი ვალდებულია არაუგვიანეს შესაბამისი გადახდის თარიღამდე ერთი სამუშაო დღით ადრე „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 საკმარი 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 ნებისმირი 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 განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა:

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

(ბ) სხვა ვალდებულების დარღვევა: ემიტენტი არ/ვერ ასრულებს პროსპექტით ან „ხელშეკრულებით“ნაკისრ ერთ ან რამდენიმე ისეთ ვალდებულებას (გარდა „პირობების“ 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 500,000 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 „მნიშვნელოვან 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 სასამართლოს ან შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა სამართალდამცავი ორგანოს მიერ მიღებული და აღუსრულებელი გადაწყვეტილება, განაჩენი, განჩინება თანხის დაკისრების ან გადახდევინების თაობაზე აღემატება 500,000 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

(ვ) აღსრულება: ემიტენტის ან მისი „მნიშვნელოვანი შვილობილის“ ქონების, შემოსავლების ან აქტივების სრული ან არსებითი ნაწილის მიმართ ნებისმიერი სააღსრულებო პროცესის დაწყება, ან უზრუნველყოფების მფლობელი პირის მიერ მიერ მათი 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 წარდგენიდან 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 „ნომინალურიმფლობელების“) 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(ზ) 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.

(ზ) 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 აშკარა შეცდომის შესწორებაზე, (ii) ნებისმიერ სხვა ცვლილებაზე (გარდა პროსპექტში და „ხელშეკრულებაში“ მითითებული შემთხვევებისა, ან იმ ცვლილებებისა, რომელთა განხორციელება დაუშვებელია შესაბამისი კანონმდელობით) 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 შეძლებისდაგვარად 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 „ობლიგაციონერებთან“ 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

„ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ „ობლიგაციონერებისადმი“ შეტყობინებები კეთდება ფართო ტირაჟის მქონე ქართულ გაზეთში გამოქვეყნებით (ამგვარი გაზეთი შეირჩევა „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ ერთპიროვნული დისკრეციით) და გაეგზავნება ემიტენტსა და „რეგისტრატორს“. ემიტენტის მიერ "ობლიგაციონერებისათვის“ შეტყობინებები კეთდება ფართო ტირაჟის მქონე გაზეთში (რომელზე თანხმობას განაცხადებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“) გამოქვეყნების გზით, ან/და ემიტენტის ვებ- გვერდზე, და ეგზავნებათ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელსა“ და „რეგისტრატორს“. თუ მიზანშეწონილად ჩათვლიან, ემიტენტმა და/ან „ობლიგაციონერების წარმომადგენლებმა“ შესაძლოა „ობლიგაციონერებს“ ან/და „ნომინალურ მფლობელებს“ შეტყობინებები დაუგზავნონ „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“ მითითებულ მისამართებზე. ამასთან, შეტყობინება „განმეორებითი კრების“ მოწვევის თაობაზე აუცილებელი წესით უნდა იქნას გაგზავნილი „ობლიგაციონერების“ ან/და „ნომინალური მფლობელების“ იმ მისამართებზე, რაც მითითებულია „ფასიანი ქაღალდების რეესტრში“. შეტყობინების გამოქვეყნების შემთხვევაში (მათ შორის, ემიტენტის ვებ-გვერდზე), ასეთი შეტყობინება მიწოდებულად ითვლება გამოქვეყნების დღეს, ხოლო თუ შეტყობინება რამდენჯერმე ქვეყნდება – მისი პირველი გამოქვეყნების დღეს.

15. ტერმინთა განმარტება

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

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

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

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

"სამართლიანი საბაზრო ღირებულება" ოპერაციასთან მიმართებით არის ის ღირებულება, რომელიც მიღებული იქნებოდა დაუკავშირებელ პირებს შორის განხორციელებული კომერციული ოპერაციისას ინფორმირებულ და დაინტერესებულ გამყიდველსა (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა გასხვისებაზე არ ხორციელდება) და ასევე ინფორმირებულ და დაინტერესებულ მყიდველს (რომელზეც არავითარი იძულება ან ზეწოლა ყიდვაზე არ ხორციელდება) შორის. „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, სახელშეკრულებო ურთიერთობით ან სხვაგვარად.

"ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები" („IFRS“)არის ფინანსური ანგარიშგების

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

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

"ვალდებულება" ნებისმიერი „პირის" მიმართ, ნებისმიერი მომენტისათვის გულისხმობს (დუბლირების გარეშე):

(ა) ამ „პირის" მიერ თანხების სესხების შედეგად წარმოქმნილი ყველა დავალიანება/ვალდებულებას,

(ბ) ამ „პირის" ყველა ვალდებულებას, რაც გამომდინარეობს ობლიგაციებიდან, სადებეტო ოპერაციებიდან, თამასუქებიდან ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტებიდან,

(გ) ამ „პირის" ყველა ვალდებულებას, რომელიც გამომდინარეობს აკრედიტივებიდან ან მსგავსი ინსტრუმენტებიდან (მათ შორის, ასანაზღაურებელი ვალდებულებები), მისი ჩვეული ბიზნეს-საქმიანობის ფარგლებში გამოშვებული ნებისმიერი აკრედიტივის, გარანტიის ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტის გამოკლებით,

(დ) ამ „პირის" ყველა ვალდებულებას ქონების, აქტივების ან მომსახურების გადავადებული და გადაუხდელი სარეალიზაციო ფასის გადახდასთან დაკავშირებით,

(ე) სხვა „პირების" ვალდებულებებს, რომლებიც უზრუნველყოფილია ამ „პირის" აქტივებზე (რომელთა ღირებულება უნდა დადგინდეს უკანასკნელი საფინანსო წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული ფინანსური უწყისებში ასახული საბალანსო ღირებულებით) „უზრუნველყოფის ღონისძიებით", მიუხედავად იმისა, კისრულობს თუ არა ეს „პირი" აღნიშნული სხვა „პირების" ვალდებულებებს,

(ვ) სხვა"პირების" ყველა დავალიანებას, რომელიც გარანტირებულია ან დაზღვეულია ამ „პირის" მიერ, არაუმეტეს ამ „პირის" მიერ ნაკისრი პასუხისმგებლობის მოცულობით,

(ზ) ფასიანი ქაღალდების გამოშვების გზით მოზიდული ნებისმიერი თანხას, თუ ამგვარი ფასიანი ქაღალდები ექვემდებარება გამოსყიდვას,

(თ) წმინდა ვალდებულებებს, რომლებიც გამომდინარეობენ ნებიმიერი 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".

„სს მ2-ის ობლიგაციები" ნიშნავს ერთობლივად სს მ2-ის („ემიტენტის" შვილობილი საწარმო რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საიდენტიფიკაციო ##404465529) მიერ გამოშვებულ 5,000,000 (ხუთი მილიონი) აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების წლიური 9.5% სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებს, ISIN GE2700503214 და 10,000,000 (ათი

მილიონი) აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების წლიური 8.42% სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებს, ISIN GE2700503222.

"მნიშვნელოვანი შვილობილი" არის ემიტენტის ნებისმიერი „შვილობილი“:

(ა) რომლის შემოსავლები უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისათვის“ შეადგენდა „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული შემოსავლების 5%-ზე მეტს, ან რომელიც უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდის“ დასრულებისას ფლობდა „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული მთლიანი აქტივებიდან 5%-ზე მეტს (უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისათვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული ემიტენტის კონსოლიდირებული ფინანსური უწყისების მიხედვით); ან

(ბ) რომელსაც გადაეცემა პრაქტიკულად ყველა აქტივი და ვალდებულება ემიტენტის იმ „შვილობილისაგან“, რომელიც ამგვარი გადაცემის მომენტამდე წარმოადგენდა „მნიშვნელოვან შვილობილს“.

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

"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, (i) რომლებზეც ვრცელდება „უზრუნველყოფის ღონისძიება“ და (ii) რომლებიც, „პირობების“ 5(დ) ქვეპუნქტის („გასხვისება“) შესაბამისად, შესაძლოა წარმოადგენდეს სექიურითიზაციის, ან აქტივებით გამყარებულ დაფინანსების ან მსგავსი ტიპის სხვა დაფინანსების საგანს, არ უნდა აღემატებოდეს უკანასკნელი „ფისკალური პერიოდისთვის“ „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსის მიხედვით დაანგარიშებული

ემიტენტის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 45 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.

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

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

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

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

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

"შვილობილი" ნებისმიერ “პირთან” (შემდგომში „პირველი პირი“) მიმართებით ნიშნავს ნებისმიერ მეორე „პირს“ (შემდგომში „მეორე პირი“) (ა) რომლის საქმიანობა და პოლიტიკა პირდაპირ ან ირიბად კონტროლდება „პირველი პირის“ მიერ, ან (ბ) რომელშიც „პირველი პირი“ პირდაპირ ან ირიბად ფლობს კაპიტალის, ხმის უფლების მქონე აქციების ან წილის 50 პროცენტზე მეტს;

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

16. მარეგულირებელი სამართალი და იურისდიქცია

(ა) მარეგულირებელი სამართალი: პროსპექტი და ობლიგაციები, ასევე მათგან გამომდინარე ან მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი არასახელშეკრულებო ვალდებულება, წესრიგდება და განიმარტება საქართველოს კანონდებლობის შესაბამისად.

(ბ) იურისდიქცია: საქართველოს სასამართლოებს გააჩნიათ ექსკლუზიური კომპეტენცია პროსპექტთან ან ობლიგაციებთან დაკავშირებით წარმოშობილ ნებისმიერ დავაზე (მათ შორის ნებისმიერ სარჩელზე, დავაზე ან შეუთანხმებლობაზე პროსპექტის ან/და ობლიგაციების გამოშვებასთან, მოქმედების შეწყვეტასთან ან

ნამდვილობასთან დაკავშირებით, ან პროსპექტიდან ან ობლიგაციებიდან გამომდინარე ნებისმიერ არასახელშეკრულებო ვალდებულებებთან დაკავშირებით).

ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში

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

პროცენტზე საშემოსავლო გადასახადის დაკავება

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, ობლიგაციების მფლობელებისათვის (მიუხედავად იმისა, ისინი არიან ფიზიკური თუ იურიდიული, რეზიდენტი თუ არა–რეზიდენტი პირები) გადახდილი პროცენტი ექვემდებარება გადახდის წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადი დაბეგვრას 5 (ხუთ) პროცენტიანი განაკვეთით. გარდა ამისა, ზემოთ მითითებული გადახდის წყაროსთან დაბეგრილი საპროცენტო შემოსავალი არ ჩაითვლება მიმღები რეზიდენტი ფიზიკური პირის ერთობლივ შემოსავალში. რაც შეეხება საქართველოს რეზიდენტ იურიდიულ პირებს და არარეზიდენტი პირების მუდმივ დაწესებულებებს, ისინი უფლებამოსილნი არიან ჩაითვალონ გადახდის წყაროსთან დაკავებული გადასახადის თანხა

ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადის დაკავებისგან და ის არ ჩაითვლება ობლიგაციის მფლობელის (მიუხედავად იმისა ისინი არიან ფიზიკური თუ იურიდიული, რეზიდენტი თუ არა–რეზიდენტი პირები) ერთობლივ შემოსავალში, თუ ობლიგაციები საფონდო ბირჟის ლისტინგში სავაჭროდ დაშვებული ფასიანი ქაღალდებია და ამ ფასიანი ქაღალდის თავისუფალი ბრუნვის კოეფიციენტი საანგარიშო წლის წინა წლის 31 დეკემბრის ან საანგარიშო წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აღემატება 25%–ს (შემდგომში „გამონაკლისი თავისუფალი მიმოქცევიდან“). თუმცა, ამ გამონაკლისის პრაქტიკული ხელმისაწვდომობა არ არის შემოწმებული და შესაბამისად არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ამ გამონაკლისის გამოყენება მოხდება დროულად ან საერთოდ იქნება თუ არა ხელმისაწვდომი. გარდა ამისა, საგადასახადო ორგანოს მიერ ამგვარი გამონაკლისის მინიჭება შესაძლებელია ეჭვქვეშ იქნეს დაყენებული ან შემდგომში იქნეს გაუქმებული თუ ვერ დაკმაყოფილდება 25 პროცენტიანი თავისუფალი მიმოქცევის მოთხოვნა.

ისეთი ობლიგაციების მფლობელებისათვის გადახდილი პროცენტი, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან იმ ქვეყნებში, რომელთაც უფრო ხელსაყრელი საგადასახადო რეჟიმი გააჩნიათ და საქართველოს მთავრობის მიერ აღიარებულნი არიან ოფშორულ იურისდიქციებად, დაიბეგრებიან 15 პროცენტიანი განაკვეთით.

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

ზოგადი მიმოხილვა: ობლიგაციების გასხვისების დაბეგვრა

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, ობლიგაციის რეალიზაციიდან მიღებული მოგება და შემოსავალი არ იბეგრება თუ მას თავისუფალი მიმოქცევის გამონაკლისი ეხება. თუმცა, ამ გამონაკლისის პრაქტიკული ხელმისაწვდომობა არ არის შემოწმებული და შესაბამისად არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ამ გამონაკლისის გამოყენება მოხდება დროულად ან საერთოდ იქნება თუ არა ხელმისაწვდომი. გარდა ამისა, საგადასახადო ორგანოს მიერ ამგვარი გამონაკლისის მინიჭება შესაძლებელია ეჭვქვეშ იქნეს დაყენებული ან შემდგომში იქნეს გაუქმებული თუ ვერ დაკმაყოფილდება 25 პროცენტიანი თავისუფალი მიმოქცევის მოთხოვნა.

თუ თავისუფალი მიმოქცევის გამონაკლისი არ ვრცელდება, შეიძლება წარმოიშვას შემდეგი საგადასახადო ვალდებულები:

ობლიგაციის მფლობელი არარეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციის დაბეგვრა

თუ თავისუფალი მიმოქცევის გამონაკლისი არ გავრცელდება, არარეზიდენტი იურიდიული პირების მოგება 15 პროცენტიანი გადასახადის განაკვეთით იბეგრება (საგადასახადო ბაზა გამოითვლება ნებადართული გამოქვითვების შემდეგ), რომელიც გამოითვლება საწყის ფასსა და შემდგომ სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობიდან. 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 შეიძლება 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 რეალიზაციის დაბეგვრა

თუ თავისუფალი მიმოქცევის გამონაკლისი არ ვრცელდება, არარეზიდენტი ფიზიკური პირების შემოსავალი იბეგრება 20 პროცენტიანი განაკვეთით (საგადასახადო ბაზა გამოითვლება ნებადართული გამოქვითვების შემდეგ), რომელიც გამოითვლება საწყის ფასსა და შემდგომ სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობიდან. 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 შეიძლება 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 ეკონომიკური საქმიანობისთვის.

ობლიგაციის მფლობელი რეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციის დაბეგვრა

თუ თავისუფალი მიმოქცევის გამონაკლისი არ ვრცელდება, საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირი ვალდებული იქნება ობლიგაციების გასხვისებისას გადაიხადოს მოგების გადასახადი (15%-იანი განაკვეთით). მოგების საგადასახადო ბაზა გამოითვლება შეძენისა და სარეალიზაციო ფასებს შორის სხვაობიდან.

ობლიგაციის მფლობელი რეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციის დაბეგვრა

თუ თავისუფალი მიმოქცევის გამონაკლისი არ გამოიყენება, საქართველოში მოქმედი რეზიდენტი ფიზიკური პირი ვალდებული იქნება ობლიგაციების გასხვისებისას გადაიხადოს საშემოსავლო გადასახადი (20%-იანი განაკვეთით). საშემოსავლო გადასახადის საგადასახადო ბაზა გამოითვლება შეძენისა და სარეალიზაციო ფასებს შორის სხვაობიდან. 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 ეკონომიკური საქმიანობისთვის.

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.

ზოგადი ინფორმაცია

1. სავარაუდოდ, საქართველოს საფონდო ბირჟის სავაჭრო სისტემაში დაშვება და საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ობლიგაციების ლისტინგი მოხდება 2015 წლის 30 ივნისამდე.

2. კომპანიამ მოიპოვა ყველა საჭირო დასტური, თანხმობა და უფლებამოსილება საქართველოში ობლიგაციების გამოშვებასთან და მიმოქცევასთან დაკავშირებით. ობლიგაციების გამოშვება ნებადართულია ემიტენტის სამეთვალყურეო საბჭოს 2015 წლის 27 თებერვლის ოქმით.

3. 2014 წლის 31 დეკემბრიდან კომპანიის ფინანსურ ან სავაჭრო პოზიციას არ განუცდია მნიშვნელოვანი ცვლილება და კომპანიას არ მიუღია რაიმე სახის მნიშვნელოვანი საზიანო/უარყოფითი ეფექტი.

4. გასული 12 თვის განმავლობაში ადგილი არ ჰქონია რაიმე ისეთ სამთავრობო, სასამართლო ან საარბიტრაჟო საქმის წარმოებას (მათ შორის კომპანიის ხელთ არსებული ინფორმაციით მოსალოდნელს ან განზრახულს კომპანიის წინააღმდეგ), რასაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეფექტი ჰქონოდა კომპანიის ფინანსურ პოზიციაზე ან რენტაბელობაზე.

5. შემდეგი დოკუმენტების ასლები ხელმისაწვდომი იქნება გასაცნობად სამუშაო საათებში (უქმეებისა და დღესასწაულების გამოკლებით) წინამდებარე პროსპექტის გამოქვეყნების დღიდან 12 თვის განმავლობაში კომპანიის მისამართზე:

   (ა) წინადებარე პროსპექტის ასლი ნებისმიერ კორექტირებულ ვარიანტთან და ნებისმიერ შემოდგომ პროსპექტებთან ერთად,

   (ბ) ხელშეკრულება დადებული კომპანიასა და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ შორის,

   (გ) კომპანიის ფინანსური ინფორმაციის აუდიტის ანგარიშები, რაც წარმოდგენილი წინამდებარე პროსპექტის დანართში,

6. „იუაი საქართველომ“ თანხმობა განაცხადა მათი ანგარიშის წინამდებარე პროსპექტის დანართში ჩართვაზე.

ემიტენტის, განთავსების აგენტის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის, რეგისტრატორისა და სხვა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

ემიტენტი

სს „m2 უძრავი ქონება"
საქართველო, თბილისი 0179,
ყაზბეგის გამზ N3/5

განთავსების აგენტი

სს „გალტ ენდ თაგარტი"
საქართველო, თბილისი 0179,
დ. აღმაშენებლის გამზ 79

ობლიგაციონერების წარმომადგენელი

შპს „ნოდია, ურუმაშვილი და პარტნიორები"
საქართველო, თბილისი 0186,
ვაჟა-ფშაველას გამზ. N71, მე-4 სართ., ოფისი N28

ანგარიშსწორების და გადამხდელი აგენტი

სს „გალტ ენდ თაგარტი
საქართველო, თბილისი 0179,
დ. აღმაშენებლის გამზ 79

რეგისტრატორი

სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების გაერთიანებული რეგისტრატორი"
საქართველო, თბილისი 0179
მოსაშვილის ქ. #11, მე-7 სართ.

2013 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორი

შპს „იუაი საქართველო" (EY Georgia)
საქართველო, თბილისი 0105, კოტე აფხაზის ქ. #44

2014 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტორი

შპს „ქართული აუდიტი"
საქართველო, თბილისი 0162, ყიფშიძის ქ. #49ა, ბინა 48

ხელმოწერილია სს „m2 უძრავი ქონების“ სახელით:

ხელმომწერი

სახელი, გვარი: გიორგი ვახტანგიშვილი

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 17.03.2015

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმომწერი

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი: 17.03.2015