დივერსიფიცირებული უძრავი ქონების დეველოპერი კომპანია

ობლიგაციების პრეზენტაცია

www.m2.ge

March 2015

სარჩევი

- ობლიგაციის მახასიათებლები
- საქმიანობის აღწერა
- აქციონერების სტრუქტურა
- ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება
- ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზი
- დანართი 1: ისტორიული ფინანსური მონაცემები
- დანართი 2: თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი

სარჩევი

- ობლიგაციის მახასიათებლები
- საქმიანობის აღწერა
- აქციონერების სტრუქტურა
- ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება
- ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზი
- დანართი 1: ისტორიული ფინანსური მონაცემები
- დანართი 2: თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი

ბონდის მახასიათებლები

ემიტენტი	სს m2 უძრავი ქონება
ინსტრუმენტი	არაუზრუნველყოფილი და არასუბორდინირებული ობლიგაცია
მარეგულირებელი კანონმდებ	საქართველოს კანონმდებლობა
ემისიის ნომინალური ღირებულება	20 მილიონი აშშ დოლარი
გამოშვების თარიღი	20 მარტი 2015
განაღდების თარიღი	20 მარტი 2017
საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)*	9.50%
სავაჭრო დაშვება და ლისტინგი	საქართველოს საფონდო ბირჟის ოფიციალური სავაჭრო სისტემა

** უმრავლესობა შემთხვევებში იბეგრება 5% საშემოსავლო გადასახადით*

სარჩევი

- ობლიგაციის მახასიათებლები
- **საქმიანობის აღწერა**
- აქციონერების სტრუქტურა
- ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება
- ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზი
- დანართი 1: ისტორიული ფინანსური მონაცემები
- დანართი 2: თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი

საქმიანობის აღწერა

მოკლე მიმოხილვა

- სს m2 უძრავი ქონება დაარსდა 2006 წელს სს საქართველოს ბანკის მიერ როგორც დივერსიფიცირებული უძრავი ქონების დეველოპერი კომპანია ორიენტირებული კომერციულ ფართებზე.

- 2010 წელს კომპანიის მენეჯმენტმა დაინახა განვითარების პოტენციალი საცხოვრებელი კომპლექსების დეველოპმენტის სფეროში და წამოიწყო პირველი საცდელი პროექტი, რომელიც მომხმარებელს თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე სთავაზობდა ინოვაციურ პროდუქტს: „ბინები დასრულებული რემონტით“, რაც გათვლილი იყო საქართველოს მზარდ საშაულო ფენაზე.

- პირველი პროექტის წარმატებული დასრულებისა და გაყიდვების შემდგომ (სულ 123 ბინა), კომპანიამ მოიპოვა 20 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის დაფინანსება სესხის სახით ჰოლანდიური განვითარების ბანკისგან (FMO) და დაიწყო მეორე პროექტი (522 ბინა). პროექტი ჩაბარდა 2012 წელს ვადაზე ადრე და დააგენერირა IRR 46%-ის ოდენობით. 2013 წელს კომპანიამ FMO-ს სესხი ვადაზე ადრე დაფარა.

- ახლად აშენებულ ბინებზე დასრულებული რემონტით მზარდ მოთხოვნაზე პასუხად კომპანიამ აიღო 14 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის სესხი საერთაშორისო საფინანსო კორპორაციისგან (IFC) და Canada Climate Change Program-ისგან 3 ახალი დეველოპერული პროექტის დასაფინანსებლად. ამჯერადაც კომპანიამ ინოვაციური პროდუქტი შესთავაზა მომხმარებელს: ენერგო ეფექტური საცხოვრებელი სახლი, რაც მაცხოვრებელს აძლევს საშუალებას დაზოგოს 20%-25% კომუნალურ გადასახადებზე. პროექტები დაიწყო 2014 წელს და დაგეგმილზე მნიშვნელოვნად უკეთესმა წინასწარმა გაყიდვებმა კომპანიას მისცა შესაძლებლობა 2014 წლის დეკემბერში, ვადაზე ადრე დაეფარა IFC -ის სესხი.

- 2014 წლის სექტემბერში, კომპანიამ თავის მომხმარებელს შესთავაზა ახალი პროდუქტის ხაზი „ოპტიმა“, რომლის მიზნობრივ სეგმენტსაც წარმოადგენენ დაბალი მსყიდველობითი უნარის მქონე ოჯახები. „ოპტიმას“ ხაზის შეთავაზებაა კომპაქტური, სრულად მოწყობილი ბინები, მორგებული დაბალი მსყიდველობითი უნარის მქონე ოჯახების ფასის და საცხოვრებელი პირობების მოთხოვნებზე.

საქმიანობის აღწერა

დივერსიფიცირებული უძრავი ქონების დეველოპერი კომპანია

საშუალო-ფასიანი საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობა:

-m² სტანდარტი
-m² ოპტიმა

მესამე მხარისთვის შესრულებული პროექტები m2 პლატფორმის გამოყენებით:
- პატარა და საშუალო ზომის საცხოვრებელი კომპლექსების დეველოპმენტი მესამე მხარის მიწის ნაკვეთებზე
-გაყიდვების, მარკეტინგის, პროექტის მართვისა და შესრულების საკომისიო

მომგებიანი უძრავი ქონების შეძენა და დეველოპმენტი
- კომერციული უძრავი ქონება
-მიზნობრივი წლიური უკუგება აქტივებზე: 10%

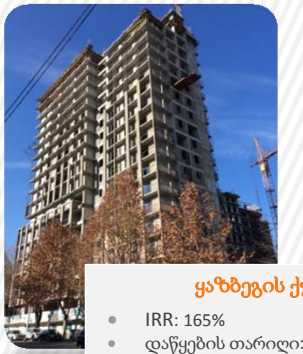
კომპანიის „ძირითადი საქმიანობის“დივერსიფიცირება ბაზრის დიდი ნაწილის ახალი პროდუქტით დაკავების გზით, რომლის მიზნობრივ სეგმენტს წარმოადგენენ დაბალი მსყიდველობითი უნარის მქონე ოჯახები (USD 29,000 ერთ-ოთახიანი ბინა თბილისში დასრულებული რემონტით).

m2 ბრენდის გამოყენებით პატარა და საშუალო ზომის პროექტების განვითარება მესამე მხარის მიწის ნაკვეთებზე . კომპანიის პლატფორმის გამოყენება პროექტების დიზაინისა და მენეჯმენტისთვის ასევე გაყიდვების და დაფინანსების მოპოვების კუთხით.

შერჩევით განახორციელოს საცალო და სხვა ტიპის კომერციული უძრავი ქონების შეძენა/განვითარება ფასების ზრდის შედეგად მოგების მიღებისა და წლიური 10% უკუგების მომტანი ქონებების პორტფელის შექმნის მიზნით

საქმიანობის აღწერა

2011 წლიდან ჯამური გაყიდვები: 111.2 მილიონი აშშ დოლარი



თამარაშვილის ქუჩა

- IRR: 46%
- დაწყების თარიღი: May-12
- დასრულების თარიღი: Jun-14
- გაყიდული ბინები: 512/522, 98%
- შემოსავალი გაყიდვებიდან: 46.8 მილიონი აშშ დოლარი

ყაზბეგის ქუჩა

- IRR: 165%
- დაწყების თარიღი: Dec-13
- დასრულების თარიღი: Oct-15
- გაყიდული ბინები: 242/295, 82%
- შემოსავალი გაყიდვებიდან: 22.8 მილიონი აშშ დოლარი

თამარაშვილის ქუჩა II

- IRR: 71%
- დაწყების თარიღი: Jul-14
- დასრულების თარიღი: Apr-16
- გაყიდული ბინები: 158/270, 59%
- შემოსავალი გაყიდვებიდან: 14.5 მილიონი აშშ დოლარი

ჩუბინაშვილის ქუჩა

- IRR: 47%
- დაწყების თარიღი: Sep-10
- დასრულების თარიღი: Aug-12
- გაყიდული ბინები: 123/123, 100%
- შემოსავალი გაყიდვებიდან: 9.4 მილიონი აშშ დოლარი

ნუცუბიძის ქუჩა

- IRR: 58%
- დაწყების თარიღი: Dec-13
- დასრულების თარიღი: Aug-15
- გაყიდული ბინები: 164/221, 74%
- შემოსავალი გაყიდვებიდან: 12.9 მილიონი აშშ დოლარი

მოსკოვის გამზირი

- IRR: 31%
- დაწყების თარიღი: Sep-14
- დასრულების თარიღი: Mar-16
- გაყიდული ბინები 111/238, 47%
- შემოსავალი გაყიდვებიდან: 4.3 მილიონი აშშ დოლარი

საქმიანობის აღწერა

საცხოვრებელი კომპლექსის დეველოპმენტის დაგეგმარება

კონცეფციის შემუშავება
- მიზნობრივი სეგმენტი
- გაყიდვების პერსონალის რეკომენდაცია
- შიდა არქიტექტორის რეკომენდაცია
- პირველადი სართულის გეგმარებები
- ფინანსური მოდელები

კონცეფციის გამოცდა
- ბაზრის შესწავლა
- ხარისხობრივი კვლევა
- რაოდენობრივი კვლევა
- კონცეფციის კორექტირება

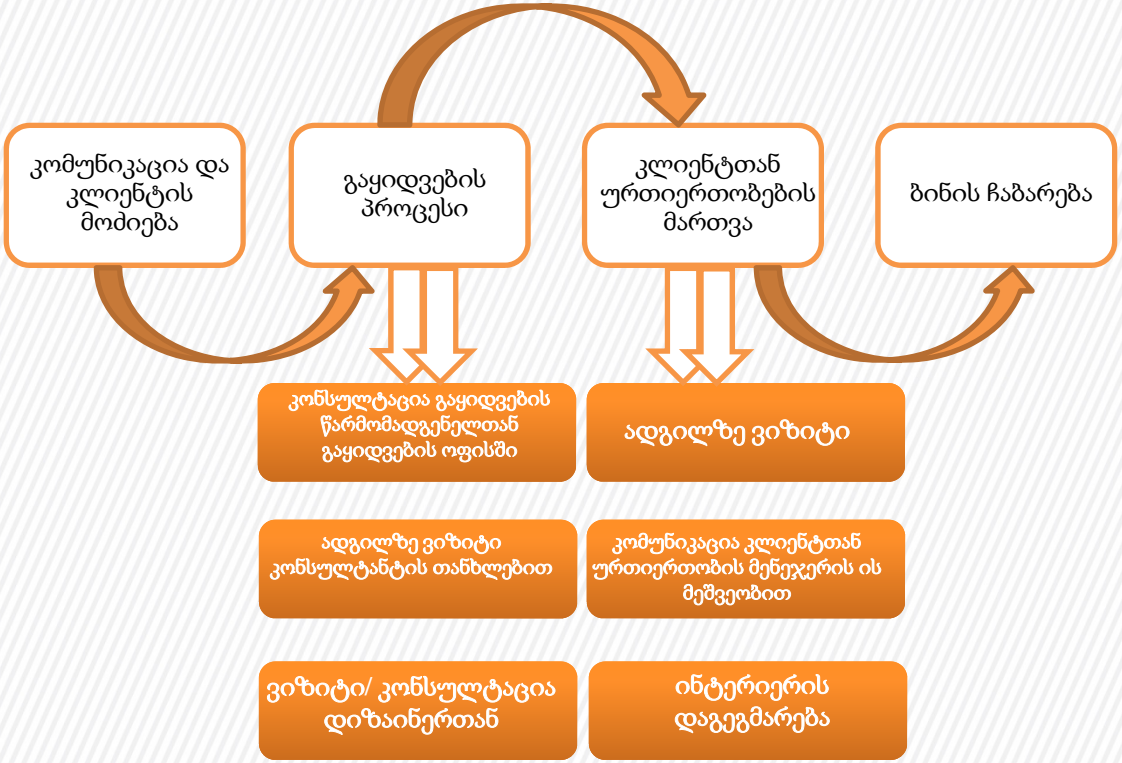
დაგეგმვა
- არქიტექტურა, კონსტრუქციები და ინჟინერია
- ხარჯთაღრიცხვის მომზადება
- დამოუკიდებელი ინჟინერი/კრედიტორის ინჟინერი
- სამშენებლო ნებართვა
- საბოლოო შიდა განხილვა

ტენდერის ჩატარება
- დეტალური ხარჯთაღრიცხვა
- სატენდერო წინადადებების შედარებითი ანალიზი
- ღირებულების ოპტიმიზაცია
- მშენებლობის საბოლოო ბიუჯეტი
- გენერალური კონტრაქტორის დამტკიცება საბჭოს მიერ
- ხელშეკრულების გაფორმება ერთიან ღირებულებაზე

პროექტის დაწყება
- გაყიდვების პერსონალის ტრენინგები
- გაყიდვების პროგრამის მომზადება
- გაყიდვების/ პრომო მასალების მომზადება
- კამპანიის დაწყება

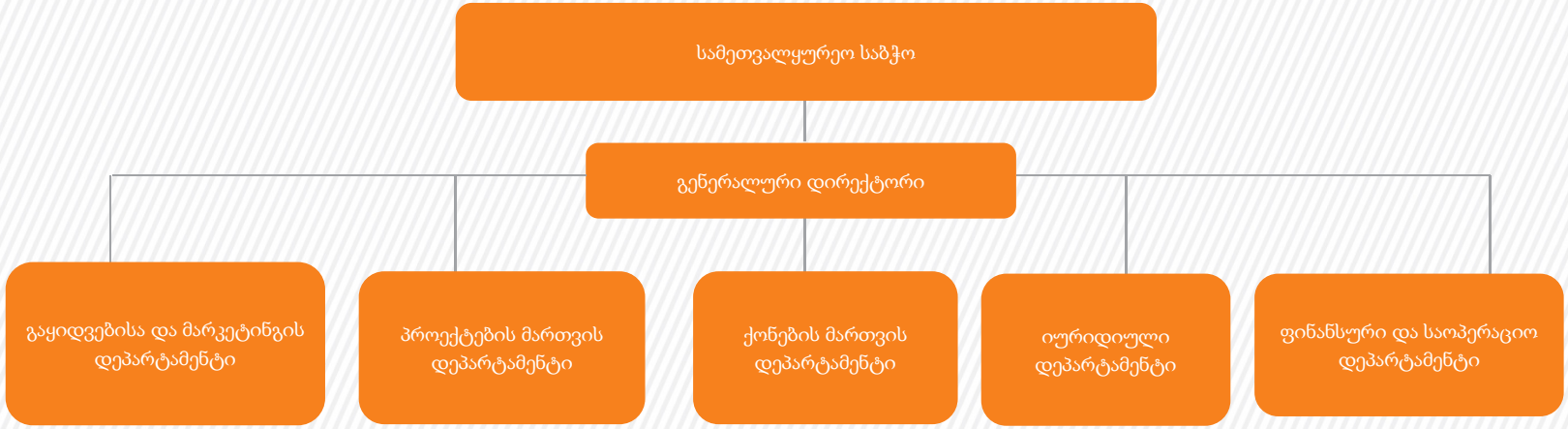
საქმიანობის აღწერა

გაყიდვების და მარკეტინგის პროცესი (საცხოვრებელი კომპლექსის დეველოპმენტი)



საქმიანობის აღწერა

ჯგუფის ორგანიზაციული სტრუქტურა



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

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

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

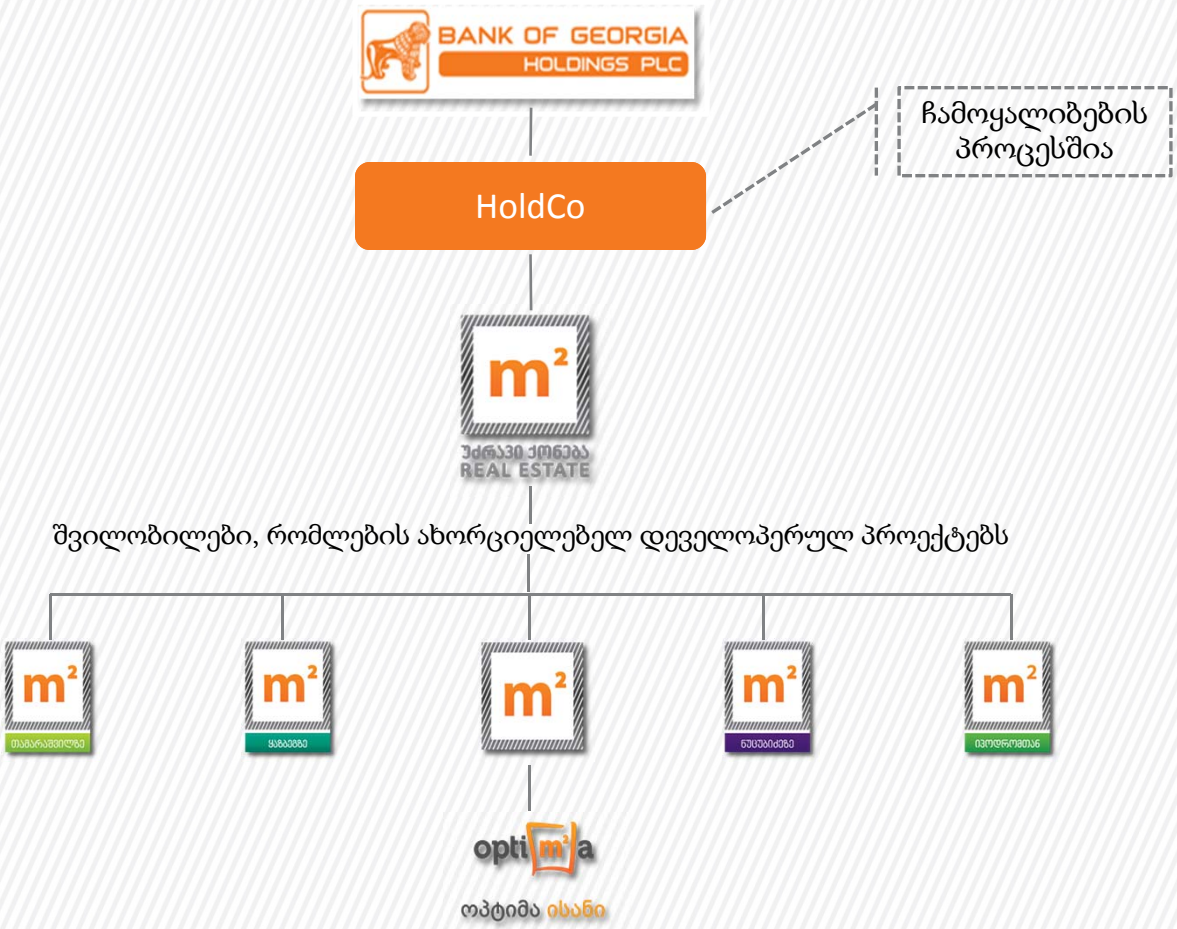
- იურიდიული საკონსულტაციო სამსახური
- საერთო საკონსულტაციო სამსახური

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

სარჩევი

- ბონდის მახასიათებლები
- საქმიანობის აღწერა
- **აქციონერების სტრუქტურა**
- ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება
- ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზი
- დანართი 1: ისტორიული ფინანსური მონაცემები
- დანართი 2: თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი

აქციონერების სტრუქტურა



სარჩევი

- ობლიგაციის მახასიათებლები
- საქმიანობის აღწერა
- აქციონერების სტრუქტურა
- **ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება**
- ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზი
- დანართი 1: ისტორიული ფინანსური მონაცემები
- დანართი 2: თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი

ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება

20 მილიონი აშშ დოლარის ფულადი სახსრები ობლიგაციების გაყიდვიდან

5 მილიონი აშშ დოლარი: ქავთარაძის პროექტი

15 მილიონი აშშ დოლარი: ახალი იპოდრომის პროექტი

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, m^2	19,616
გასაყიდი ფართი, m^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**

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**

სარჩევი

- ობლიგაციის მახასიათებლები
- საქმიანობის აღწერა
- აქციონერების სტრუქტურა
- ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება
- **ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზი**
- დანართი 1: ისტორიული ფინანსური მონაცემები
- დანართი 2: თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი

ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზი

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**

სესხის დაფარვის კოეფიციენტის კალკულაცია

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**

სტრეს ტესტის შედეგები

სტრეს ტესტის დაშვება: წინასწარი გაყიდვების შემცირება 20% -ით

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**

ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზი

კომპანიის ბიუჯეტირებული ფულადი სახსრების პროგნოზი არსებული, აქტიურ სამშენებლო ფაზაში მყოფი პროექტების მიხედვით (დაშვებაა, რომ ახალი პროექტები არ განხორციელდება და ობლიგაციების ემისია არ მოხდება)

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**

სესხის დაფარვის კოეფიციენტის კალკულაცია

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**

შენიშვნა: სტრეს ტესტი გულისხმობს წინასწარი გაყიდვების 20%-ით შემცირებას

სარჩევი

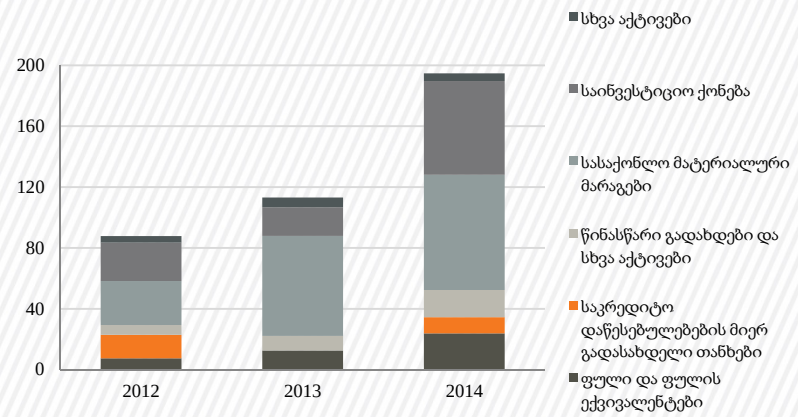
- ობლიგაციის მახასიათებლები
- საქმიანობის აღწერა
- აქციონერების სტრუქტურა
- ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება
- ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზი
- **დანართი 1: ისტორიული ფინანსური მონაცემები**
- დანართი 2: თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი

ისტორიული ფინანსური მონაცემები

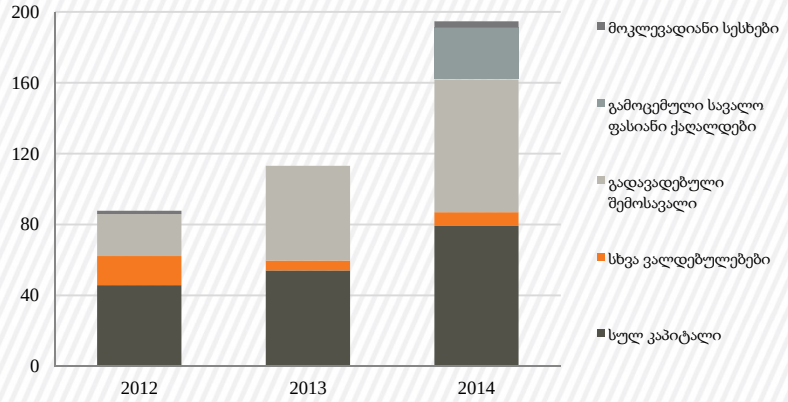
საბალანსო უწყისი

	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**

აქტივების სტრუქტურა, მილიონი ლარი



კაპიტალის და ვალდებულებების სტრუქტურა, მილიონი ლარი

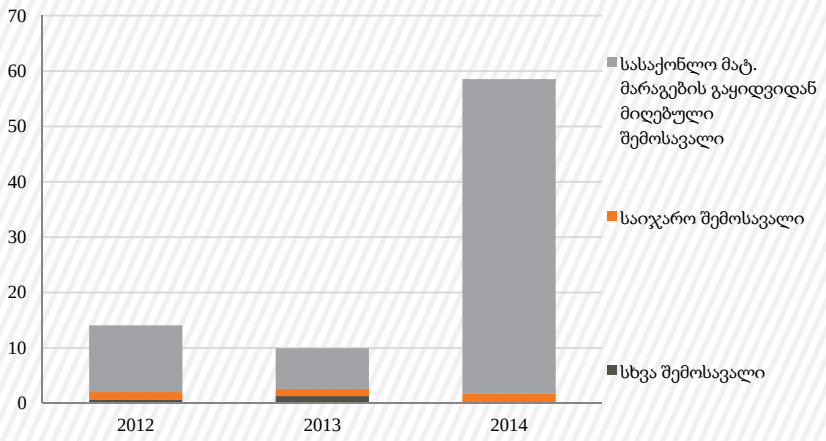


ისტორიული ფინანსური მონაცემები

მოგება-ზარალის უწყისი

	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**

შემოსავალის ჩაშლა, მილიონი ლარი

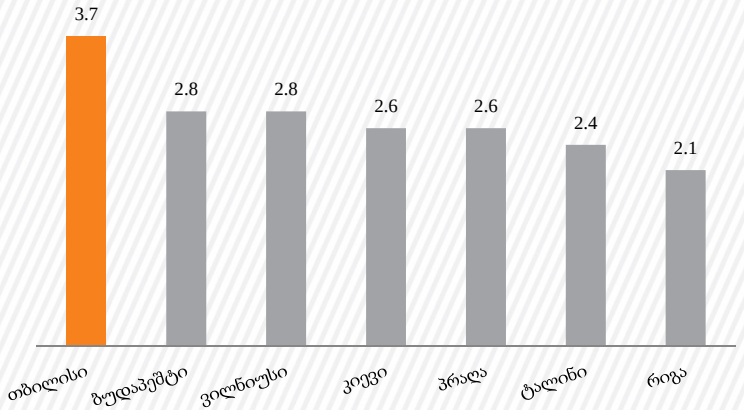


სარჩევი

- ბონდის მახასიათებლები
- საქმიანობის აღწერა
- აქციონერების სტრუქტურა
- ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება
- ფულადი სახსრების მოძრაობის პროგნოზი
- დანართი 1: ისტორიული ფინანსური მონაცემები
- **დანართი 2: თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი**

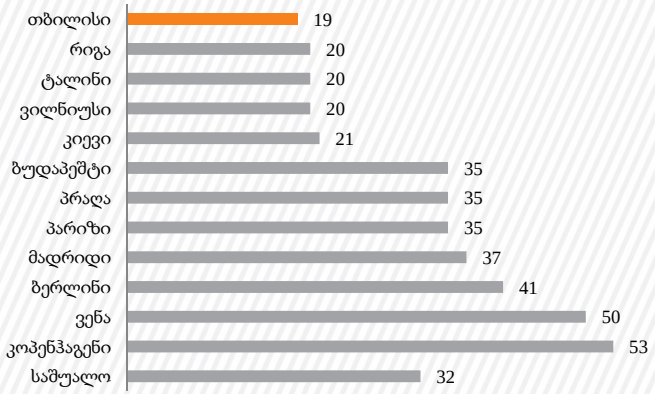
თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი

სული მოსახლეების საშუალო რაოდენობა ერთ ბინაზე (2013)



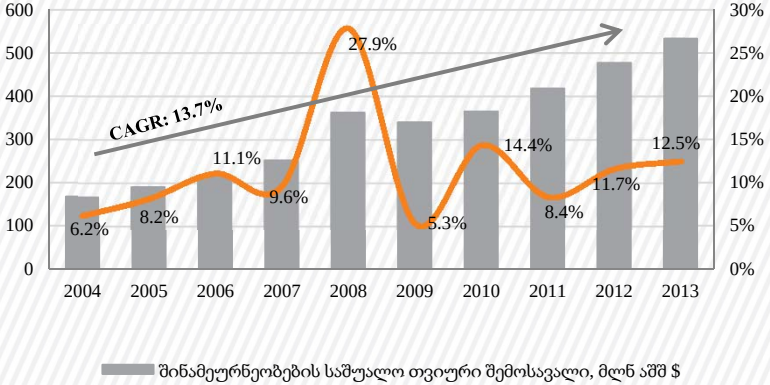
წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს უძრავი ქონებისა და ინვესტიციების მართვის კომპანია, კომპანიის მონაცემები

ბინის კვადრატულობა ერთ სულ მოსახლეზე (მ²)



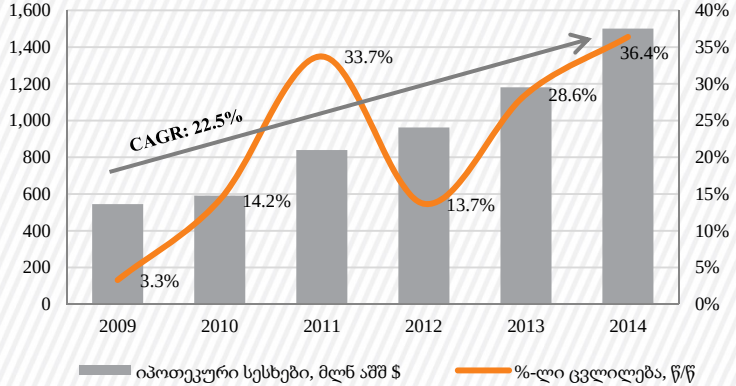
ყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს უძრავი ქონებისა და ინვესტიციების მართვის კომპანია, კომპანიის მონაცემები

ოჯახის საშუალო თვიური შემოსავლის დინამიკა



წყარო: საქსტატი

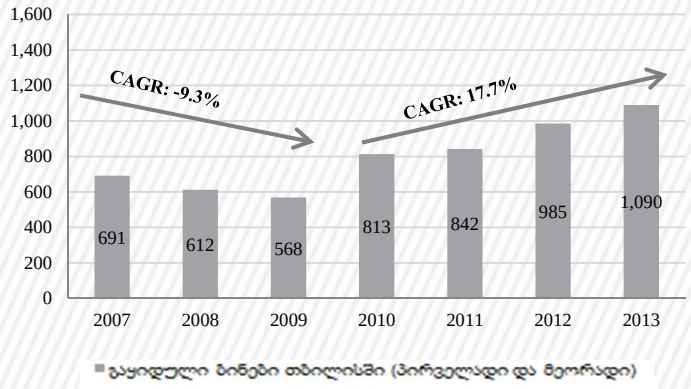
იპოთეკური სესხების დინამიკა



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი

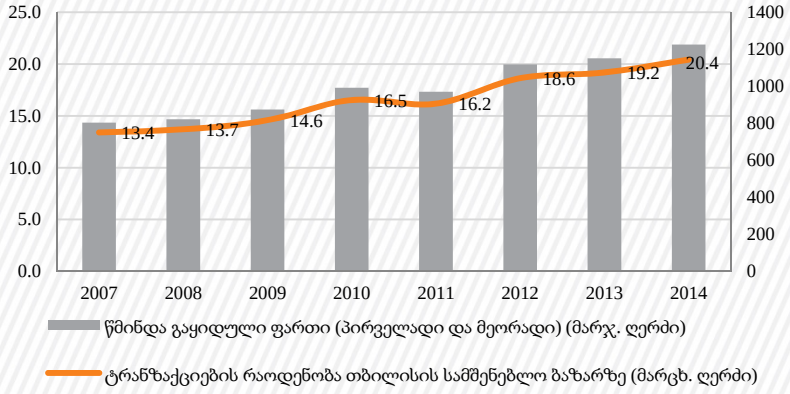
თბილისის საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი

თბილისის საცხოვრებელი ბაზრის ზომა (მილიონი აშშ დოლარი)



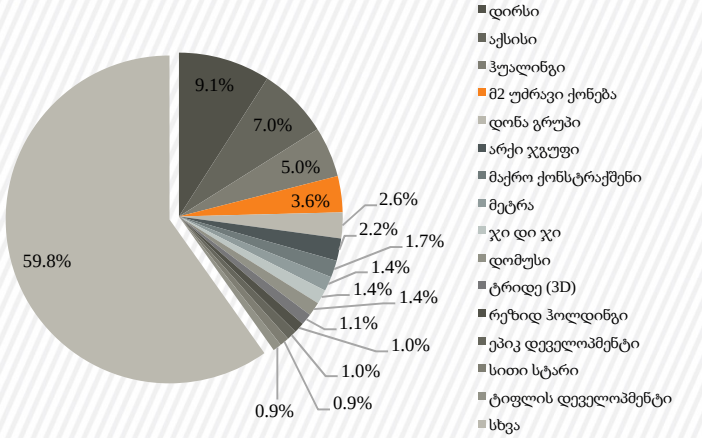
წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს უძრავი ქონებისა და ინვესტიციების მართვის კომპანია, პარაგონი, კომპანიის მონაცემები

გაყიდული ბინები თბილისში (ათასი აშშ დოლარი/მ²)



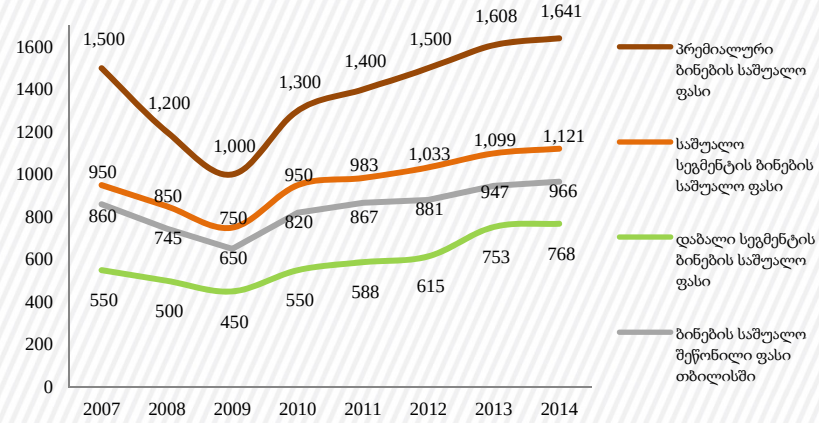
წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს უძრავი ქონებისა და ინვესტიციების მართვის კომპანია, პარაგონი, კომპანიის მონაცემები

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



წყარო: Colliers International Georgia

ფასების დინამიკა (აშშ დოლარი/მ²)



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

მადლობა