

დამტკიცებულია

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ

06.09.2017 წელი



ემისიის რეგისტრაციის ნომერი

№ GE 2700603543-1-01 1

ფასიანი ქაღალდების საერთაშორისო საიდენტიფიკაციო ნომერი (ფქსნ/ISIN)

№ GE 2700603543

შპს „გრინ დეველოპმენტი“ ობლიგაციების ემისიის საბოლოო პროსპექტი

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს შპს „გრინ დეველოპმენტის“ (შემდგომში, „ემიტენტი“ ან „კომპანია“) მიერ „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მომზადებული ემისიის პროსპექტს (შემდგომში „პროსპექტი“), რომლის საფუძველზეც უნდა განხორციელდეს ემიტენტის მიერ მაქსიმუმ 50 (ორმოცდაათი) ცალი ფიქსირებული 2 წლიანი 11% საპროცენტო განაკვეთის კუპონიანი ობლიგაციის (თითოეული ნომინალური ღირებულებით 40,000 (ორმოცი ათასი) აშშ დოლარი) (შემდგომში, „ობლიგაციები“) გამოშვება და საჯარო შეთავაზება საქართველოში.

მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის: ამ დოკუმენტის კითხვის გაგრძელებამდე, პოტენციური ინვესტორი ჯერ უნდა გაეცნოს წინამდებარე დათქმას. დათქმა ეხება თანდართული პროსპექტის გამოყენების წესებს და შესაბამისად, პოტენციური ინვესტორი უპირველეს ყოვლისა გულდასმით უნდა გაეცნოს მას. პროსპექტის გაცნობით და მისი გამოყენებით (მათ შორის, ინვესტირების მიზნით) და ობლიგაციების შეძენით ინვესტორი თანხმობას აცხადებს, რომ დაექვემდებარება და შეასრულებს პროსპექტში მოცემულ პირობებს (დროდადრო მათში შეტანილი შესწორებებისა და ცვლილებების ჩათვლით).

პროსპექტი დამტკიცებულია და რეგისტრირებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ პროსპექტის დამტკიცება შეეხება პროსპექტის ფორმას და იგი არ შეიძლება განხილულ იქნას როგორც დასკვნა მისი შინაარსის სისწორის ან აქ აღწერილი ინვესტიციების ღირებულების შესახებ.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ პროსპექტის დამტკიცება ადასტურებს, რომ ემიტენტის მიერ წარდგენილი ინფორმაცია შეესაბამება კანონს და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილ წესებს, მაგრამ ის არ ადასტურებს განცხადებული ინფორმაციის სისწორეს და არ უნდა იქნას განხილული, როგორც საქართველოს ეროვნული ბანკის რეკომენდაცია.

გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა ემიტენტისა, მათ შორის, რეგისტრატორი, ემიტენტის მრჩეველები ან მათთან დაკავშირებული რომელიმე პირი, არ არიან პასუხისმგებელნი წინამდებარე პროსპექტის შინაარსზე, მასში წარმოდგენილი ინფორმაციის უტყუარობაზე ან სისრულეზე, ან მათ მიერ ან მათი სახელით ემიტენტთან ან ობლიგაციებთან დაკავშირებით გაკეთებულ რომელიმე განცხადებაზე, ან წინამდებარე პროსპექტის შესაბამისად ობლიგაციების გამოშვებასა და შეთავაზებაზე. შესაბამისად, არცერთი პირი, გარდა ემიტენტისა და მის მართვასა და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირებისა, რომელთა ხელმოწერები მოცემულია პროსპექტის 96-ე გვერდზე არ იღებენ არანაირ პასუხისმგებლობას წინამდებარე პროსპექტში მითითებულ ინფორმაციასთან, მის სისრულესთან ან უტყუარობასთან დაკავშირებით, ისევე როგორც ემიტენტის მიერ ან მისი სახელით გაკეთებულ რაიმე სხვა განცხადებასთან 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 პროსპექტის რეგისტრაცია ან რაიმე სხვა ქმედება წინამდებარე პროსპექტში განსაზღვრული ობლიგაციების შეთავაზებისთვის ნებართვის მისაღებად, ან პროსპექტის (ან ობლიგაციებთან დაკავშირებული სხვა შეთავაზების მასალების) გასავრცელებლად.

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე. ობლიგაციების

შემდგომ ინვესტორი უდასტურებს *ემიტენტს*, რომ იგი არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე *პროსპექტი* შეიძლება კანონიერად იქნეს მიწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, რომლის მოქალაქეცაა იგი, სადაც იგი იმყოფება ან აქვს იურიდიული მისამართი.

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

ნაბეჭდი სახით *პროსპექტი* ხელმისაწვდომია ინვესტორისთვის *ემიტენტისთვის* მიმართვის საფუძველზე (გთხოვთ, იხილოთ *ემიტენტის* საკონტაქტო ინფორმაცია თავში - „*შეთავაზების ძირითადი პირობები*“).

შეზღუდვა: თუ პირმა წინამდებარე დოკუმენტზე წვდომა მოიპოვა ზემოაღნიშნული დათქმებისა და შეზღუდვების მიუხედავად და გაუთვალისწინებლად, იგი არ არის უფლებამოსილი შეიძინოს *ობლიგაციები*.

ზოგადი ინფორმაცია ემისიის პროსპექტისა და შეთავაზების შესახებ

წინამდებარე სასესიო ფასიანი ქაღალდების ემისიის პროსპექტი („*პროსპექტი*“) მომზადებულია შპს „გრინ დეველოპმენტის“ („*კომპანია*“ ან „*ემიტენტი*“) მიერ, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაარსებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რეგისტრირებულს 2004 წლის 10 თებერვალს საიდენტიფიკაციო ნომრით 204452412, იურიდიული მისამართით: საქართველო, თბილისი ფასანაურის ქ. N9.

წინამდებარე *პროსპექტი* შეეხება *კომპანიის* მიერ მაქსიმუმ 50 (ორმოცდაათი) ცალი კუპონიანი ობლიგაციის (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესიო ვალდებულება) („*ობლიგაციები*“) ემისიას. თითოეული *ობლიგაციის* ნომინალური ღირებულება არის 40,000 (ორმოცი ათასი) აშშ დოლარი, ხოლო ფიქსირებული წლიური საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი) შეადგენს *ობლიგაციების* ნომინალური ღირებულების 11%-ს. *ობლიგაციებზე* დარიცხული პროცენტის გადახდა მოხდება წელიწადში ორჯერ 16 აპრილს და 16 ოქტომბერს. პროცენტის პირველი გადახდა განხორციელდება 2018 წლის 16 აპრილს. *ობლიგაციების* დაფარვა (განაღდება) მისი ძირითადი თანხის და მასზე დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდის გზით მოხდება 2019 წლის 16 ოქტომბერს *ობლიგაციების* გამოშვების პირობების (იხილეთ თავი „*ობლიგაციების პირობები*“) შესაბამისად.

კომპანიას გააჩნია *ობლიგაციების* ვადადგენიან განაღდებასა და გამოსყიდვის უფლება *პირობებით* გათვალისწინებულ შემთხვევაში (იხილეთ - „*ობლიგაციების პირობები*“, პუნქტი 6(ბ) (*გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით*)). *ობლიგაციების* ვადადგენიან განაღდებას/გამოსყიდვის შემთხვევაში, *კომპანია* ვადადგენიან დაფარავს *ობლიგაციების* ძირითად თანხას, მასზე გამოსყიდვის დროისთვის დარიცხულ და გადაუხდელ პროცენტთან ერთად (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

ობლიგაციების საჯარო შეთავაზება და განთავსება მოხდება უშუალოდ *ემიტენტის* მიერ.

ობლიგაციები წარმოადგენს *კომპანიის* არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას.

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. ინფორმაცია *ობლიგაციებში* ინვესტირებასთან დაკავშირებული გარკვეული რისკის ფაქტორების შესახებ მოცემულია *პროსპექტში* (იხილეთ თავი - „*რისკის ფაქტორები*“). არც *პროსპექტი* და არც *კომპანიის* მიერ შეთავაზებასა და განთავსებასთან დაკავშირებით მოწოდებული რაიმე/ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია არ წარმოადგენს *ობლიგაციების* შეძენის რჩევას ან რეკომენდაციას. ყველა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს *ობლიგაციების* შეძენასთან დაკავშირებული პოტენციური რისკები სანამ მიიღებს გადაწყვეტილებას *ობლიგაციების* შეძენის შესახებ.

პროსპექტი არ დარეგისტრირებულა და არ დარეგისტრირდება რომელიმე იურისდიქციაში საქართველოს გარდა. ამ *პროსპექტის* გავრცელება და *ობლიგაციების* შეთავაზება ზოგიერთ იურისდიქციაში, ან ამ იურისდიქციის რეზიდენტი პირებისთვის *ობლიგაციების* მიყიდვა, შეიძლება კანონით იყოს აკრძალული ან შეზღუდული და შესაბამისად, არ შეიძლება წინამდებარე *პროსპექტი* გამოყენებულ იქნას ამგვარ იურისდიქციაში ან ამგვარი პირებისათვის *ობლიგაციების* შეთავაზებისათვის. ის პირები, რომელთა მფლობელობაშიც წინამდებარე *პროსპექტი* აღმოჩნდება, ვალდებული არიან, თავად გაერკვნენ ამგვარ აკრძალვებსა და შეზღუდვებში და დაიცვან ისინი. წინამდებარე *პროსპექტით* *ობლიგაციების* საჯარო შეთავაზება ხორციელდება მხოლოდ საქართველოს იურისდიქციაში იმ პირებისთვის რომელთაც აქვთ უფლება შეიძინონ *ობლიგაციები* საქართველოს იურისდიქციაში განხორციელებული საჯარო შეთავაზების ფარგლებში.

პროსპექტი მომზადდა და ხელმისაწვდომია პოტენციური ინვესტორებისთვის „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად. *პროსპექტი* ხელმისაწვდომია და გამოქვეყნებულია ელექტრონული ფორმით *კომპანიის* ვებ-გვერდზე www.development.ge.

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 *პროსპექტში* მოცემული ინფორმაციის უტყუარობაზე და სისრულეზე.

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

არცერთი პირი არ არის უფლებამოსილი *კომპანიის* სახელით გაავრცელოს *პროსპექტი*, 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* მიერ ნებადართულად. წინამდებარე *პროსპექტის* მიწოდება ან მასთან დაკავშირებული *ობლიგაციების* რეალიზაცია არცერთ შემთხვევაში არ უნდა იქნეს აღქმული იმგვარად, რომ წინამდებარე *პროსპექტის* თარიღის შემდეგ *კომპანიის* საქმიანობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა ან არ შეცვლილა *პროსპექტში* აღწერილი გარემოებები ან ფაქტები.

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

ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყვეტილებების მიღებისას ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ საკუთარ ანალიზს *კომპანიასთან*, *ობლიგაციებთან*, შემოთავაზებულ პირობებთან, სარგებელსა და რისკებთან მიმართებაში (აღნიშნულთან დაკავშირებით, იხილეთ თავი - „*რისკის ფაქტორები*“). ყველა პოტენციურმა ინვესტორმა უნდა განსაზღვროს *ობლიგაციებში* კაპიტალდაბანდების მიზანშეწონილობა საკუთარი გარემოებების გათვალისწინებით. კონკრეტულად, ყველა პოტენციურ ინვესტორს უნდა გააჩნდეს:

- (i) საკმარისი ცოდნა და გამოცდილება *ობლიგაციების*, მათში კაპიტალდაბანდების სარგებლისა და რისკების, ასევე წინამდებარე *პროსპექტში* და მის ნებისმიერ შესაბამის შესწორებაში (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) 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 თანხისა და პროცენტის ვალუტა (აშშ დოლარი) განსხვავდება იმ ვალუტისაგან, რომელშიც ინვესტიციებს იხიდავს ან ახორციელებს პოტენციური ინვესტორი ან რომელშიც ნომინირებულია მისი ძირითადი შემოსავლები;
- (iv) *ობლიგაციების* პირობების სრულყოფილად გაგების უნარი და შესაბამისი ფინანსური ბაზრის მახასიათებლების ცოდნა;
- (v) შესაძლებლობა შეაფასოს (თავად ან ფინანსური მრჩეველის დახმარებით) ეკონომიკური და სხვა ფაქტორები და შესაძლო განვითარების სცენარები, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს *ობლიგაციებში* განხორციელებულ მის ინვესტიციებზე და შესაბამისი რისკის აღების შესაძლებლობაზე.

სარჩევი

მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები.....	6
შეთავაზების ძირითადი პირობები	7
ფინანსური და სხვა ინფორმაციის წარმოდგენა.....	10
რისკის ფაქტორები	11
ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება	31
კაპიტალიზაცია და დავალიანება.....	34
შერჩეული ფინანსური და საოპერაციო ინფორმაცია.....	36
ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ	38
საქმიანობის აღწერა.....	53
მენეჯმენტი და თანამშრომლები	55
ჯგუფის სტრუქტურა და ინტერესთა კონფლიქტი	60
გარიგებები დაკავშირებული პირების მონაწილეობით	61
მატერიალური ხელშეკრულებები.....	63
მიმდინარე დავები.....	65
სამართლებრივი რეგულირება.....	67
ობლიგაციების პირობები.....	73
შეთავაზების პროცედურა.....	87
ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში	90
ზოგადი ინფორმაცია.....	93
ტერმინთა განსაზღვრება.....	94
ემიტენტის, რეგისტრატორისა და სხვა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია	95
დანართი 1 (ფინანსური ანგარიშგებები)	
დანართი 2 (ქონების შეფასების ანგარიში).....	

მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები

წინამდებარე *პროსპექტში* მოყვანილი გარკვეული განცხადებები შეიძლება მიჩნეულ იქნას 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 განცხადებები წინამდებარე *პროსპექტის* რამდენიმე 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“.

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 იმას, 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 ზემოაღნიშნული 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 თაობაზე), 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 სცენართანაა ერთ-ერთი 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 მიერ კეთდება პროგნოზის სახით.

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 პირობები*“.

პროსპექტში, მათ შორის, შეთავაზების ძირითად პირობებში, გამოყენებული (დახრილი შრიფტით მოცემული) ტერმინების განსაზღვრება გთხოვთ იხილოთ თავში *ტერმინთა განსაზღვრება*.

შეთავაზება	მაქსიმუმ 2,000,000 (ორი მილიონი) აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2019 წლის 16 ოქტომბერს
ემიტენტი	შპს „გრინ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 204452412)
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი)
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	40,000 (ორმოცი ათასი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების რაოდენობა	50 (ორმოცდაათი) ცალი
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	2,000,000 (ორი მილიონი) აშშ დოლარი
პროცენტი (კუპონი)	წლიური 11% (გადასახადების ჩათვლით)
გამოშვების ფასი	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%
ობლიგაციების განთავსების თარიღი	2017 წლის 16 ოქტომბერი
ობლიგაციების განაღდება (დაფარვის) თარიღი	2019 წლის 16 ოქტომბერი
რეგისტრატორი	შპს „ეროვნული რეესტრი“
პროცენტის დარიცხვა და გადახდა	<i>ობლიგაციებს</i> პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით <i>ობლიგაციების განთავსების თარიღიდან</i> (აღნიშნული თარიღის ჩათვლით) <i>ობლიგაციების განაღდება (დაფარვის) თარიღამდე</i> . <i>ობლიგაციებზე</i> დარიცხული პროცენტის გადახდა განხორციელდება წელიწადში ორჯერ ყოველი წლის 16 აპრილს და 16 ოქტომბერს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2018 წლის 16 აპრილს.
ობლიგაციების კლასი და სტატუსი	<i>ობლიგაციები</i> წარმოადგენს <i>კომპანიის</i> არაუზრუნველყოფილ და არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. ყველა <i>ობლიგაციას</i> აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე. შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გამონაკლისების

	გარდა, <i>ობლიგაციებიდან</i> გამომდინარე მოთხოვნებს ექნებათ სულ მცირე <i>კომპანიის</i> სხვა არასუბორდინირებულ, არაუზრუნველყოფილ კრედიტორთა მოთხოვნების თანაბარი სტატუსი და დაკმაყოფილდება <i>pari passu</i> საწყისებზე.
ობლიგაციების ფორმა	<i>ობლიგაციები</i> გამოშვებული იქნება არამატერიალიზებული, რეგისტრირებული ფორმით. <i>ობლიგაციებზე</i> საკუთრების უფლება დასტურდება ჩანაწერებით <i>რეგისტრატორის</i> მიერ წარმოებულ <i>ფასიანი ქაღალდების რეესტრში</i> ან/და <i>ნომინალური მფლობელ(ებ)ის</i> მიერ წარმოებულ <i>ნომინალური მფლობელების რეესტრებში</i> (იხილეთ თავი - „<i>ობლიგაციების პირობები</i>“). <i>ობლიგაციებზე</i> საკუთრების უფლების გადაცემა შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ შესაბამის რეესტრში ცვლილების შეტანის გზით.
ვადამდე გამოსყიდვა/განაღდება	<i>კომპანიას</i> უფლება აქვს შეიძინოს <i>ობლიგაციები</i> მეორად ბაზარზე და იქონიოს ამგვარი <i>ობლიგაციები</i> სახაზინო ანგარიშზე შემდგომი ვაჭრობისთვის. <i>კომპანიას</i> ასევე გააჩნია <i>ობლიგაციების</i> ვადამდელი გამოსყიდვის უფლება <i>ობლიგაციების პირობებით</i> გათვალისწინებულ შემთხვევაში (იხილეთ - „<i>ობლიგაციების პირობები</i>“, <i>პუნქტი 6(ბ) (გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით)</i>). <i>ობლიგაციების</i> ვადამდე განაღდების/გამოსყიდვის შემთხვევაში <i>კომპანია</i> ვადამდე დაფარავს <i>ობლიგაციების</i> ძირითად თანხას, მასზე გამოსყიდვის დროისთვის დარიცხულ და გადაუხდელ პროცენტთან ერთად (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).
დათქმები	<i>ობლიგაციების პირობების</i> შესაბამისად <i>ემიტენტი</i> და მის მიერ განსახორციელებელი გარკვეული გარიგებები ექვემდებარება გარკვეულ შეზღუდვებს (იხილეთ თავი - „<i>ობლიგაციების პირობები</i>“, <i>პუნქტი 4 (დათქმები)</i>).
დეფოლტი	თუ დამდგარია <i>დეფოლტის შემთხვევა</i>, <i>ობლიგაციის მესაკუთრეს</i> უფლება აქვს <i>ემიტენტისათვის</i> წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით მოითხოვოს მის სახელზე რიცხული <i>ობლიგაციების</i> ძირითადი თანხისა და მასზე დარიცხული პროცენტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა. ზემოაღნიშნული შეტყობინების მიღების შემთხვევაში, <i>ემიტენტი</i> ვალდებულია გადაიხადოს <i>ობლიგაციების</i> ძირითადი თანხა და მასზე დარიცხული პროცენტი შეტყობინების მიღებიდან 10 კალენდარული დღის განმავლობაში, თუ ამ პერიოდში არ აღმოიფხვრება <i>დეფოლტის შემთხვევა</i> (იხილეთ თავი - „<i>ობლიგაციების პირობები</i>“, <i>პუნქტი 9 (დეფოლტის შემთხვევები)</i>).
წყაროსთან დაკავებული გადასახადები	საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში <i>კომპანიის</i> მიერ ან მისი სახელით <i>ობლიგაციებთან</i> დაკავშირებით ძირითადი თანხისა და პროცენტის ყველა გადახდა მოხდება გადახდის წყაროსთან შესაბამისი გადასახადების გამოქვითვის/დაკავების შემდეგ.

ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება	ემიტენტის მიერ ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა შემოსავლები გამოყენებული იქნება კომპანიის განვითარების სტრატეგიის წარმატებულ დაწერგვაში. კონკრეტულად, კომპანია გეგმავს მიღებული სახსრების გამოყენებას თავისი უძრავი ქონების დეველოპერული პროექტის დასაფინანსებლად (იხილეთ თავი - „ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება“).
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა
განსჯადობა	საქართველოს სასამართლოები
რისკის ფაქტორები	სანამ გადაწყვეტილებას მიიღებენ ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების შესახებ, პირებმა, რომლებიც აპირებენ ობლიგაციების შეძენას, უნდა გაანალიზონ ობლიგაციების შეძენასთან დაკავშირებული რისკის ფაქტორები, მათ შორის, წინამდებარე პროსპექტში, მათ შორის, განსაკუთრებით „რისკის ფაქტორების“ თავში, წარმოდგენილი ინფორმაცია.
ემიტენტის საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „გრინ დეველოპმენტი“, საიდენტიფიკაციო ნომერი 204452412, მისამართი: საქართველო, თბილისი, ავთო ვარაზის ქ # 64, ტელეფონი: +995 322 55 22 77; + 995 557 55 22 77; ელ-ფოსტა: info@ubani.ge
რეგისტრატორის საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „ეროვნული რეესტრი“ – (ს/ნ 204409906); ლიცენზიის N 058; მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ვაჟა - ფშაველას გამზ. №41, სართული №6; ტელეფონი: +995 599 53 53 37; ელექტრონული ფოსტა: info@reestri@gmail.com ; nregister@access.sanet.ge .
ფასიანი ქაღალდების საერთაშორისო საიდენტიფიკაციო ნომერი (ფქსსნ)	
საფონდო ბირჟაზე ლისტინგი და სავაჭროდ დაშვება	არ არის გათვალისწინებული.

ფინანსური და სხვა ინფორმაციის წარმოდგენა

ფინანსური ინფორმაცია

კომპანიის აუდირებული ფინანსური ანგარიშგებები 2013 წლის 31 დეკემბერსა და 2014 წელს დასრულებული საანგარიშო წლებისთვის, ასევე 2015 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშო წლისთვის და 2016 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული პერიოდისთვის (დამოუკიდებელი აუდიტორის მიმოხილვის დასკვნასთან ერთად) თან ერთვის წინამდებარე *პროსპექტს*. ფინანსური ანგარიშგებები შედგენილია საბუღალტრო აღრიცხვის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს მიერ („საბჭო“) დამტკიცებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად („**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. ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტი მოახდინა *კომპანიის* დამოუკიდებელმა აუდიტორმა შპს „ბიდიომ“ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად (შემდგომში „**აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტები**“).

წინამდებარე *პროსპექტში* ცალკეული თანხები მითითებულია დამრგვალების პრინციპით.

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.

მკითხველისთვის კომფორტის შესაქმნელად, წინამდებარე *პროსპექტის* გარკვეულ თავებში ლარებში ნომინირებული თანხების ექვივალენტური ოდენობებია მითითებულია ასევე აშშ დოლარებში იმ გაცვლითი კურსის გათვალისწინებით, რომელიც მითითებულია შესაბამის თავებში. გამოყენებული კურსი შეიძლება განსხვავდებოდეს ფაქტიური გაცვლითი კურსისგან შესაბამისი გაანგარიშების 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.

ტერმინთა განმარტება

პროსპექტში გამოყენებული (დახრილი შრიფტით მოცემული) ტერმინების განსაზღვრება გთხოვთ იხილოთ თავში *ტერმინთა განსაზღვრება*. თუ წინამდებარე *პროსპექტით* სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული ან სხვა რამ არ გამომდინარეობს კონტექსტიდან, *პროსპექტში* დახრილი შრიფტით გამოყენებული ტერმინები რომლებიც არ არის განსაზღვრული თავში *ტერმინთა განსაზღვრება* მოცემულია *პირობებში* განსაზღვრული მნიშვნელობით.

სტატისტიკური და სხვა ინფორმაციის წარმოდგენა

წინამდებარე *პროსპექტში* გამოსაყენებლად ბაზრის მონაცემები *კომპანიამ* მოიპოვა შიდა კვლევებიდან, დარგში მდგომარეობის ამსახველი წყაროებიდან და *პროსპექტის* მომზადებისას ხელმისაწვდომი საჯარო ინფორმაციიდან. იპოთეკურ ბაზარზე მდგომარეობის ამსახველი და გაცვლითი კურსის შესახებ წინამდებარე *პროსპექტის* მონაცემების ძირითად წყაროს წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული ბანკი. საქართველოს მაკროეკონომიკური მდგომარეობის შესახებ *კომპანიამ* მონაცემები მოიპოვა ძირითადად საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის (შემდგომში „*საესტატი*“), საქართველოს მთავრობის, ასევე საერთაშორისო სავალუტო ფონდის და მსოფლიო ბანკის მონაცემებიდან.

კომპანიის ვებ-გვერდზე ან სხვაგან მოცემული ინფორმაცია არ წარმოადგენს *პროსპექტის* ნაწილს, თუ *პროსპექტში* არ არის პირდაპირი მითითება აღნიშნული ინფორმაციის *პროსპექტში* ჩართვის შესახებ.

რისკის ფაქტორები

ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გარკვეულ რისკებთან არის დაკავშირებული. *ობლიგაციების* შეძენის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე *ობლიგაციების* პოტენციურმა შემძენებმა გულდასმით და სრულად უნდა წაიკითხონ წინამდებარე *პროსპექტი*. *პროსპექტში* 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 ღირებულებასა და *კომპანიის* უნარზე შესრულოს *ობლიგაციებიდან* გამომდინარე ვალდებულებები. ამასთან, ქვემოთ აღწერილია ის ფაქტორები, რაც მნიშვნელოვანია *ობლიგაციებთან* დაკავშირებული რისკების შეფასებისათვის. მიუხედავად იმისა, რომ *კომპანიას* მითითებული რისკის ფაქტორები *ობლიგაციებში* კაპიტალდაბანდებისთან ასოცირებულ ძირითად რისკებად მიაჩნია, შესაძლოა არსებობდეს სხვა რისკი ან არაპროგნოზირებადი გარემოება, რასაც *კომპანია* ამ ეტაპზე არსებითად არ 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 კონცენტრირებულია 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 შენეულდა 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.

მოსალოდნელია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ გლობალური აქტივობა გაძლიერდება ბოლო წლებში ნავთობის ფასების ვარდნის გამო, რომელიც მაღალი მიწოდებითაა გამოწვეული, ეს გაძლიერება სრულად განეიტრალებს სხვა უარყოფითი ფაქტორებით, როგორიცაა საინვესტიციო სისუსტე, რომელსაც საშუალო ვადიანი ზრდის მოლოდინის სიმყიფე იწვევს. დაღმასვლის რისკი კვლავ არსებობს. ეკონომიკური ზრდის შენელება მოსალოდნელია 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 ევროპისა და აშშ-ს მიერ რუსეთისთვის 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 არსებითი უარყოფითი გავლენა იქონიონ *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციის შედეგებზე.

რეგიონალურმა დამაბულობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიაზე

საქართველოზე, რომელსაც ესაზღვრება რუსეთი, აზერბაიჯანი, სომხეთი და თურქეთი, შესაძლოა გავლენა იქონიოს პოლიტიკურმა დამაბულობამ საზღვრებს შიგნით და მის გარეთ. კერძოდ, დამოუკიდებლობის აღდგენის დღიდან საქართველოს მიმდინარე კონფლიქტი აქვს აფხაზეთის და ცხინვალის სეპარატისტულ რეგიონებთან 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 ჩაებნენ დაპირისპირებაში ადგილობრივ შეიარაღებულ დაჯგუფებებთან და რუსეთის ჯართან, 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, რომლის თანახმადაც რუსეთის ჯარი უნდა გასულიყო საქართველოს ტერიტორიიდან, რუსეთის ჯარი კვლავ განაგრძობს აფხაზეთისა და ცხინვალის რეგიონის ოკუპაციას და დამაბულობა 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 ხელისუფლებამ გარკვეული ნაბიჯები გადადგა რუსეთთან ურთიერთობების გასაუმჯობესებლად, მაგრამ ამ ნაბიჯებს რაიმე არსებითი ხასიათის გაუმჯობესება ორი ქვეყნის ურთიერთობებში არ მოუტანია.

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 გაურკვეველობას და/ან რეგიონალური, პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის ზრდას, რუსეთ-საქართველოს ურთიერთობების შემდგომ გაუარესებას შესაძლოა ნეგატიური გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკურ ზრდაზე და პოლიტიკურ სტაბილურობაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლოა არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე. გარდა ზემოაღნიშნულისა, საქართველოს მეზობლებს – აზერბაიჯანსა და სომხეთს შორის ურთიერთობები კვლავ დამაბულოა 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 *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

საქართველოს პოლიტიკურ თუ ეკონომიკურ სტაბილურობაზე ასევე შეიძლება იმოქმედოს ქვემოთ მოცემულმა ფაქტორებმა:

- ცვლილებები საქართველოს როგორც ენერგომატარებლების სატრანზიტო ქვეყნის მნიშვნელობაში;
- ცვლილებები საქართველოსთვის გაწეული დახმარების მოცულობაში ან ქართველი მწარმოებლების შესაძლებლობაში, ხელი მიუწვდებოდეთ მსოფლიო ბაზრებთან;
- აზერბაიჯანსა და სომხეთს შორის ურთიერთობების მნიშვნელოვანი გაუარესება.

კრიზისმა საქართველოს მეზობელ ბაზრებზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე. საქართველოს ეკონომიკა რეგიონის სხვა ქვეყნების, მათ შორის აზერბაიჯანის, სომხეთის, რუსეთის და თურქეთის ეკონომიკაზე დამოკიდებული.

აზერბაიჯანი და სომხეთი საქართველოს ორი უმსხვილესი საექსპორტო ბაზარი იყო, სადაც 2015 წელს საქართველოს მთლიანი ექსპორტის, შესაბამისად, 10.9% და 8.2% გავიდა. თუმცა, საქსტატის წინასწარი მონაცემების მიხედვით, 2016 წლის განმავლობაში ორივე ქვეყნის მიმართულებით ეს მაჩვენებელი დაახლოებით 7-7% არის. 2015 წლის თებერვალში აზერბაიჯანის ცენტრალური ბანკი ვალუტის გაცვლის მცურავ კურსზე გადავიდა, რის შედეგადაც მანათი 47.6%-ით გაუფასურდა აშშ დოლართან, ხოლო 47.9%-ით ევროსთან მიმართებით. 2014 წლის ოქტომბრიდან 2015 წლის თებერვლამდე სომხური დრამი დაახლოებით 16.9%-ით გაუფასურდა აშშ დოლართან მიმართებით. დროის რაღაც პერიოდში მეტ-ნაკლები სტაბილურობის შემდეგ სომხეთის ცენტრალურმა ბანკმა სომხური დრამის გასამყარებლად სავალუტო ინტერვენციების განხორციელება დაიწყო და საკუთარი ეროვნული რეზერვების მნიშვნელოვანი ნაწილი დახარჯა, რაც შემდეგ სახელმწიფო ობლიგაციების გამოშვებით შეავსო. 2016 წლის განმავლობაში სომხური დრამი 0.5%-ით გამყარდა დოლართან მიმართებით.

რუსეთი საქართველოს ექსპორტ-იმპორტის ერთ-ერთი უმსხვილესი ბაზარია. საქსტატის მონაცემების თანახმად, 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ამ ბაზარზე საქართველოს მთლიანი ექსპორტის თითქმის 7.4% და მთლიანი იმპორტის 8.1%, ხოლო 2016 წლის წინასწარი მონაცემებით ექსპორტის 9.8% და იმპორტის 6.9% მოდიოდა. 2013 წლის გაზაფხულზე რუსეთმა სავაჭრო ემბარგო გააუქმა და საქართველოს მწარმოებლებისთვის რუსეთის ბაზარი კვლავ გაიხსნა. 2013 წელს ქართული პროდუქციის ექსპორტი რუსეთის ბაზარზე გასამყარდა. ბოლო დროს რუსეთის ეკონომიკამ ვარდნა განიცადა, ნაწილობრივ, ნავთობზე მსოფლიო ფასების ვარდნის და აშშ-სა და ევროკავშირის სანქციების გამო. ეს სანქციები რუსეთსა და დასავლეთის ქვეყნებს შორის პოლიტიკური დაძაბულობის შედეგია, რომელიც გამოწვეულია უკრაინასა და სირიაში კონფლიქტებით. 2016 წლის იანვარში რუსული რუბლის გაუფასურებამ დოლართან მიმართებით ისტორიულ მინიმუმს მიაღწია.

თურქეთი საქართველოს უმსხვილესი იმპორტიორია. საქსტატის ინფორმაციით, 2015 წელს თურქულმა იმპორტმა საქართველოს მთლიანი იმპორტის 17.2% შეადგინა, 2016 წლის წინასწარი მონაცემებით კი 13.7%. მიუხედავად იმისა, რომ 2016 წელს თურქეთის ეკონომიკური ზრდა, საერთაშორისო სავალუტო ფონდის პროგნოზით, 3.3% იქნება, პოლიტიკური გაურკვევლობა, არასახარბიელო გეოპოლიტიკური მოვლენები, თურქული ლირის მკვეთრი გაუფასურება და მზარდი ინფლაცია თურქეთის ეკონომიკური ზრდის პოტენციურ შემაფერხებელ ფაქტორებს წარმოადგენს და არ არსებობს რაიმე გარანტია იმისა, რომ ქვეყანაში პოზიტიური ზრდის ტენდენცია შენარჩუნდება.

საქართველოს მთავარი სავაჭრო პარტნიორების ეკონომიკური ზრდის შენელების და ვალუტის გაუფასურების შედეგად საქართველოდან ექსპორტი და საქართველოში ფულადი გზავნილების შემოდინება შემცირდა. საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში ასეთი ეკონომიკური მდგომარეობის გაგრძელებამ ან შემდგომმა გაუარესებამ თუ კრიზისებმა შეიძლება მნიშვნელოვნად დააზარალოს საქართველოს ეკონომიკა, რაც, თავის მხრივ, უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

ვინაიდან კომპანია ძირითადად საქართველოში ოპერირებს, საქართველოს ეკონომიკაში ცვლილებები მასზე გავლენას მოახდენს

კომპანია ოპერაციებს აწარმოებს საქართველოში და მისი შემოსავლები საქართველოდანაა. კომპანიის ოპერაციების შედეგებზე მნიშვნელოვნად ზემოქმედებს საქართველოში მიმდინარე ან საქართველოსთან დაკავშირებული ფინანსური და ეკონომიკური მოვლენები, განსაკუთრებით საქართველოს ეკონომიკური აქტივობა და ეს ზემოქმედება მომავალშიც გაგრძელდება. ისეთი ფაქტორები, როგორებიცაა მთლიანი შიდა პროდუქტი (მშპ), ინფლაცია, საპროცენტო განაკვეთი და ვალუტის გაცვლის კურსი, ასევე, უმუშევრობა, პირადი შემოსავალი და კომპანიების ფინანსური მდგომარეობა, მნიშვნელოვან ზემოქმედებას ახდენს პროდუქტებსა და სერვისებზე მომხმარებლის მოთხოვნაზე, რაც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. გლობალური და რეგიონული ეკონომიკური პირობები მერყევია, ეკონომიკური გაურკვევლობა კი საკმაოდ დიდია. საქართველოს მშპ-ის რეალური ზრდა, საქსტატის მონაცემებით, 2014 წლის 4.6%-დან 2015 წელს 2.9%-მდე შემცირდა, ხოლო 2016 წელს 2.7% შეადგინა. ეს კლება

საგარეო ეკონომიკური გარემოს შესუსტებამ გამოიწვია, რაც გამოიხატა ფულადი გზავნილების შემცირებაში, საქართველოდან წმინდა ექსპორტის და საქართველოში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების შემოდინების კლებაში. საერთაშორისო სავალუტო ფონდის ანგარიშის „მსოფლიოს ეკონომიკური პერსპექტივის“ თანახმად, რომელიც 2017 წლის აპრილში გამოქვეყნდა, რეგიონის მშპ-მ 2016 წელს მხოლოდ 0.3%-იანი ზრდა აჩვენა. ასეთი მცირე ზრდის გამომწვევი უმთავრესი ფაქტორებია რუსეთის ეკონომიკის ვარდნის ეფექტები და ასევე, ნავთობის იმპორტიორ ქვეყნებზე ნავთობის ფასების შემცირების უარყოფითი ზემოქმედება.

შემობრუნება 2017 წლიდან არის პროგნოზირებული, როდესაც დასუსტებულ ეკონომიკებში დაიწყება პირობების თანდათანობით ნორმალიზება. საერთაშორისო სავალუტო ფონდის პროგნოზით, 2017 წელს დსთ-ს ეკონომიკების ზრდის ტემპი 1.7% იქნება, ხოლო 2018 წლიდან 2021 წლამდე ზრდის საშუალო ტემპი 2.1%-ს მიაღწევს. საერთაშორისო სავალუტო ფონდი საქართველოში 3.5%-იან ზრდას ვარაუდობს 2017 წელს, ხოლო 4.0%-იანს 2018 წელს. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიის მენეჯმენტის ვარაუდით მშპ-ის რეალური ზრდა 2017 წელს საერთაშორისო სავალუტო ფონდისა თუ სხვა ორგანიზაციების პროგნოზზე მაღალი იქნება და კიდევ უფრო გაიზრდება დსთ-ს ეკონომიკებზე დამოკიდებულების შემცირების, ძლიერი საბაზრო საფუძვლების შექმნის, ღრმა და ყოვლისმომცველ თავისუფალ სავაჭრო სივრცესთან დაკავშირებული ახალი საინვესტიციო შესაძლებლობების გამო, არ არსებობს გარანტია, რომ ეკონომიკური ზრდის ეს დონეები მიღწეული იქნება. საქართველოს ეკონომიკური ზრდის პერსპექტივა კვლავ მნიშვნელოვანი საფრთხეების წინაშე დგას, მათ შორის გაცვლითი კურსის მერყეობის, ფინანსური სტაბილურობის შესუსტების, ინფლაციის, ბიუჯეტის შესრულებისა და კაპიტალის გადინების რისკების წინაშე.

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 კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

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 დემოკრატიამდე. 2003 წლის ნოემბრის მშვიდობიანი „ვარდების რევოლუციის“ შემდგომ მიხეილ სააკაშვილი იყო ქვეყნის პრეზიდენტი 2004 წლის იანვრიდან 2013 წლის 17 ნოემბრამდე. 2012 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. 2015 წლის დეკემბერში საქართველოს პრემიერ-მინისტრის თანამდებობაზე ირაკლი ღარიბაშვილი გიორგი კვირიკაშვილმა შეცვალა, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს მოქმედ პრემიერ-მინისტრს.

2016 წლის 8 ოქტომბერს ჩატარდა საქართველოს პარლამენტის მორიგი არჩევნები. კოალიცია „ქართულმა ოცნებამ“ კვლავ გაიმარჯვა არჩევნებში და პროპორციული და მაჟორიტარული არჩევნების შედეგად მოიპოვა 115 მანდატი პარლამენტში, რაც წარმოადგენს საკონსტიტუციო უმრავლესობას. საკონსტიტუციო უმრავლესობა მმართველ პარტიას აძლევს შესაძლებლობას, ერთპიროვნული გადაწყვეტილებებით განახორციელოს ნებისმიერი ცვლილება საქართველოს კონსტიტუციაში (მათ შორის, შეიტანოს კონსტიტუციაში და საარჩევნო კანონმდებლობაში მისთვის ხელსაყრელი ცვლილებები ძალაუფლების გამყარების მიზნით). მმართველი ძალა განიხილავს კონსტიტუციის რამდენიმე შესაძლო ცვლილების შესახებ ინიციატივას, მათ შორის პრეზიდენტის პირდაპირი წესით არჩევის გაუქმებას და პრეზიდენტის არჩევის უფლებამოსილების პარლამენტისათვის გადაცემას. ეს და მსგავსი საკანონმდებლო ინიციატივები, ისევე

როგორც ძალაუფლების ერთი პარტიის ხელში კონცენტრაცია, ქმნის სახელისუფლებო შტოებს შორის კონტროლის და ბალანსის დარღვევის საფრთხეს და სახელმწიფო ინსტიტუტების დასუსტების რისკს, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მათ ეფექტურ ფუნქციონირებას.

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 ინიციატივის 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 დამაბული 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.

საბაზრო კრიზისმა და ეკონომიკის გაუარესებამ საქართველოში შეიძლება მომხმარებლების მხრიდან დანახარჯების შემცირება გამოიწვიოს და მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ლიკვიდურობასა და მომხმარებლების ფინანსურ მდგომარეობაზე

გაურკვეველმა და მერყევმა გლობალურმა ეკონომიკურმა პირობებმა, როგორც არის პოლიტიკური დამაბულობა ევროპაში და 2016 წლის ივნისის რეფერენდუმი გაერთიანებულ სამეფოში, რომელშიც ბრიტანელმა ხალხმა ევროკავშირიდან გასვლას მისცა ხმა, შეიძლება მნიშვნელოვანი გლობალური პოლიტიკური და მაკროეკონომიკური რყევები გამოიწვიოს, რაც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვან ზეგავლენას მოახდენს საქართველოს ეკონომიკაზე. თუ რომელიმე ეს რისკი რეალობად იქცა, ის გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

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

ჯერ კიდევ შემუშავების პროცესშია ადეკვატური სამართლებრივი ბაზა. ძალზე მნიშვნელოვანი სამოქალაქო, სისხლის სამართლის, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და კომერციული კანონები მიღებული იქნა ახლო წარსულში. აღნიშნული კანონმდებლობის სიახლემ და საკანონმდებლო სისტემის სწრაფად განვითარებამ გამოიწვია გაურკვეველობა და არათანმიმდევრულობა მათ გამოყენებაში, მათ შორის აღსრულებაში. გარდა ამისა, საქართველოს სასამართლო სისტემა განიცდის თანამშრომელთა ნაკლებობას და ამ სისტემაში რეფორმები მიმდინარეობს. მოსამართლეებსა და სასამართლოებს საქართველოში ზოგადად ნაკლები გამოცდილება და კვალიფიკაცია აქვთ ბიზნესისა და კორპორატიული სამართლის სფეროში, ვიდრე სხვა ქვეყნებში, კერძოდ, ევროპის ქვეყნებში და ამერიკის შეერთებულ შტატებში. სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვეველობამ და საქართველოს სასამართლოების მიერ გამოტანილმა ნებისმიერმა გადაწყვეტილებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რაც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვან საზიანო ზეგავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

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

2014 წლის 27 ივნისს საქართველომ ხელი მოაწერა ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულებას და დააარსა ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცე ევროკავშირთან, რაც ითვალისწინებს ევროკავშირთან ორმხრივი ვაჭრობის ლიბერალიზაციას. მოსალოდნელია, რომ ევროკავშირთან ასოცირების ხელშეკრულების განხორციელება წარმოქმნის ახალ შესაძლებლობებს ბიზნესისათვის, თუმცა შესაძლოა გამოწვევებიც შექმნას საწარმოებისათვის, საოჯახო მეურნეობებისა და სახელმწიფოსათვის. ევროკავშირთან

ასოციირების ხელშეკრულებისა და თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების განხორციელებისათვის საჭიროა, რომ საქართველომ მოახდინოს თავისი კანონმდებლობის ევროკავშირის სავაჭრო და სექტორულ კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანა, რაც გამოწვევებთან იქნება დაკავშირებული, განსაკუთრებით გარემოს დაცვისა და მომხმარებლის უსაფრთხოების, მათ შორის პროდუქტსა და უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული ინფორმაციის, სფეროებში.

მას შემდეგ, რაც საქართველო 2000 წელს ვაჭრობის მსოფლიო ორგანიზაციის წევრი გახდა, იგი თანდათანობით ახდენდა თავისი სავაჭრო სფეროს კანონმდებლობის ჰარმონიზაციას ევროკავშირის ნორმებსა და პრაქტიკასთან. ბოლოდროინდელი ცვლილებები რეგულირებაში მოიცავს შრომის კოდექსში 2013 წელს შეტანილ ცვლილებებს, რომლებიც მიზნად ისახავდა საქართველოს შრომის სფეროში არსებული რეგულაციების დაახლოებას ევროკავშირთან ასოციირების ხელშეკრულებისა და თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების საფუძველზე ნაკისრ ვალდებულებებთან. აღნიშნული ცვლილებები დამსაქმებლებისგან მოითხოვს ზეგანაკვეთურად ნამუშევარი საათების ანაზღაურებას, გაზრდილ კომპენსაციას სამსახურიდან გათავისუფლებისას (ერთიდან ორი თვის ხელფასის ოდენობით), მუშაკთა გაძლიერებულ უფლებებს დამსაქმებლების გადაწყვეტილებათა სასამართლოში გასაჩივრებისთვის, სამსახურიდან გათავისუფლების აკრძალვას მკაფიო მიზეზის გარეშე და გარანტირებულ საბაზისო სამუშაო პირობებს. ზემოაღნიშნული ცვლილებების შედეგად საქართველოში ასევე გაძლიერდა კონკურენციის სფეროს კანონები, რამაც შესაძლოა შეზღუდოს კომპანიის შესაძლებლობა, მოახდინოს შემდგომი გაფართოება საკუთარი ზრდის სტრატეგიის შესაბამისად.

შესაძლებელია ადგილი ჰქონდეს სხვა ცვლილებებს სამთავრობო პოლიტიკაში, მათ შორის ცვლილებებს ადრე გამოცხადებული სამთავრობო ინიციატივების განხორციელებაში ან მათდამი მიდგომაში. გარდა ამისა, ევროკავშირთან ასოციირების ხელშეკრულების განხორციელებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი ტვირთი დააკისროს მარეგულირებელ უწყებებს, მათი რესურსები მიმდინარე რეფორმებიდან სხვა მიმართულებით გადაიტანოს და შეანელოს მათი ეფექტიანობა. ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის მისაღწევად განხორციელებული, რეგულირების სფეროში მოსალოდნელი ცვლილებების შედეგად კომპანიას შესაძლოა მოეთხოვოს მისი პოლიტიკისა და პროცედურების შეცვლა კანონებსა და რეგულაციებში შეტანილ ნებისმიერ ცვლილებებთან შესაბამისობის დასამყარებლად.

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

უფრო განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის მქონე ქვეყნებთან შედარებით საქართველოში საგადასახადო კანონმდებლობა დიდი ხანი არ არის რაც არსებობს და აღნიშნული ასახვას პოვნის რეგულაციების ბუნდოვან იმპლემენტაციაში ან პრაქტიკის არარსებობაში. არსებობს სხვადასხვა ნორმების განსხვავებული ინტერპრეტაცია თვითონ სამთავრობო ორგანოებს შორის, საგადასახადო ორგანოების ჩათვლით, და ეს ქმნის ბუნდოვანებას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. შესაბამისად, შესაძლოა სათანადო ორგანოებმა დიკავონ განსხვავებული პოზიცია იმ საკითხებთან დაკავშირებით რაც განმარტების საშუალებას იძლევა. აღნიშნული კი ზრდის ბიზნესისთვის, მათ შორის, კომპანიისთვის საგადასახადო ვალდებულებების ზრდისა და ჯარიმების დაკისრების რისკებს.

გარდა ამისა, აღნიშნული საგადასახადო კანონმდებლობა პერიოდულად ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რაც სირთულეებს უქმნის ბიზნესებს და ბიზნესგარემოს არაპროგნოზირებადს ხდის. აღნიშნული ცვლილებები საგადასახადო პოლიტიკაში შეიძლება გარკვეულ შემთხვევებში უკავშირდებოდეს სამთავრობო ცვლილებებს. შესაბამისად, არის რისკი, რომ მთავრობის შემადგენლობაში დროდადრო განხორციელებულმა ცვლილებებმა გამოიწვიოს საგადასახადო პოლიტიკის შეცვლა, მათ შორის, ბიზნესისთვის არახელსაყრელი მიმართულებით. მაგალითად, 2017 წლის პირველი იანვრიდან მთავრობის ინიციატივით გაიზარდა აქციზის გადასახადი ავტომობილებზე, ნავთობპროდუქტებსა და თამბაქოს ნაწარმზე, რამაც გამოიწვია შესაბამის პროდუქტებზე ფასის ზრდა. გარდა ამისა, მმართველი პარტიის ინიციატივით განიხილება კანონპროექტი, რომელიც ითვალისწინებს საქართველოს კონსტიტუციიდან იმ ნორმის ამოღებას, რომელიც კრძალავს ახალი სახელმწიფო გადასახადების შემოღებას ან არსებული გადასახადების (აქციზის გარდა) განაკვეთის გაზრდას საჯარო რეფერენდუმის გარეშე (ორგანული კანონით დადგენილი გამონაკლისების გათვალისწინებით). საგულისხმოა, რომ აღნიშნული ნორმა, რომელიც კონსტიტუციაში გაჩნდა 2010 წელს და ძალაში შევიდა 2013 წლიდან, იყო ერთგვარი გარანტი, რომ მთავრობა მოსახლეობის თანხმობის გარეშე გადასახადებს არ გაზრდიდა. შესაბამისად, აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებების მიღების შემთხვევაში, ლიბერალური საგადასახადო რეჟიმის ეს გარანტი გაუქმდება და სახელისუფლებო პარტიას, რომელიც პარლამენტში კონსტიტუციური უმრავლესობით არის წარმოდგენილი, საშუალება მიეცემა საკუთარი ინიციატივით,

რეფერენდუმის გარეშე, შემოიღოს ახალი გადასახადები ან/და გაზარდოს არსებული გადასახადების განაკვეთები. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ ცვლილების პროექტის ამჟამინდელი რედაქციის მიხედვით. ცვლილების ამოქმედებიდან 12 წლის განმავლობაში გადასახადის ახალი სახის შემოღება ან არსებული განაკვეთის ზედა ზღვრის გაზრდა (აქციზის გარდა) შესაძლებელი იქნება კვლავ მხოლოდ რეფერენდუმის გზით, გარდა ორგანული კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ახალი მექანიზმი ამოქმედდება 12 წლის შემდგომ. არსებობს რისკი, რომ ეს და სხვა მსგავსი საკანონმდებლო ინიციატივები, მათ შორის, მომავალში გადასახადების შესაძლო ზრდა ან/და ახალი გადასახადების შემოღება, განხორციელების შემთხვევაში, უარყოფით გავლენას იქონიებს მთლიანად ბიზნეს გარემოზე, ისევე როგორც *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე. არ არის გამორიცხული ასევე, რომ მომავალში შეიცვალოს *ოპლიგაციების* დაბეგვრის რეჟიმიც, თუმცა *კომპანიის* ინფორმაციით, ასეთი საკანონმდებლო ინიციატივა ამ ეტაპზე არ განიხილება.

ბოლო პერიოდში საგადასახადო კანონმდებლობაში განხორციელებული ცვლილებებიდან ასევე აღსანიშნავია, 2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში ამოქმედებული კორპორაციული მოგების დაბეგვრის ახლებური რეჟიმი. აღნიშნული ცვლილებების თანახმად საწარმოს არ დაეკისრება მოგების გადასახადის გადახდა იქამდე, სანამ ის არ გაუნაწილებს მოგებას თავის აქციონერებს/პარტნიორებს, ან გაიღებს ისეთ ხარჯებს, განხორციელებს მიწოდებას ან გადახდებს, რაც კორპორაციული მოგების გადასახადით დაბეგვრას ექვემდებარება. მოსალოდნელია, რომ აღნიშნული ცვლილება გაააქტიურებს ეკონომიკურ საქმიანობას და გაზრდის კერძო სექტორის კაპიტალიზაციას. თუმცა არ არსებობს იმის გარანტია, რომ ეს ცვლილებები სასურველ შედეგებს გამოიღებს ან მიღწეული იქნება ასეთი ეფექტი.

არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორიც საქართველოა

განვითარებად ბაზრებს ახასიათებს უფრო დიდი არასტაბილურობა, შეზღუდული ლიკვიდურობა, ნაკლები მოცულობის საექსპორტო ბაზა და მათზე უფრო მეტად მოქმედებს ხშირი ცვლილებები პოლიტიკურ, ეკონომიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და მარეგულირებელ გარემოში, ვიდრე განვითარებულ ბაზრებზე.

განვითარებადი ბაზრები სწრაფად იცვლება და ისინი განსაკუთრებით დაუცველები არიან საბაზრო პირობებისა და მსოფლიოს ნებისმიერ ადგილას მომხდარი ეკონომიკური კრიზისების წინაშე. გარდა ამისა, საერთაშორისო ინვესტორების რეაქცია ერთ განვითარებად ბაზარზე ან რეგიონში მომხდარ მოვლენებთან დაკავშირებით ზოგჯერ „ჯაჭვური ეფექტით“ ხასიათდება, როდესაც ინვესტორები უარყოფენ მთლიანად რეგიონს ან ინვესტიციის კლასს. თუ ადგილი ექნება ამგვარ ჯაჭვურ ეფექტს, საქართველოზე შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს სხვა განვითარებად ბაზრებზე მომხდარმა ნეგატიურმა ეკონომიკურმა ან ფინანსურმა მოვლენებმა.

საქართველომ წარსულში უკვე განიცადა ჯაჭვური ეფექტი, მათ შორის რუსეთის 1998 წლის ფინანსური კრიზისის შემდეგ, 2008-2009 წლებში გლობალური ფინანსური კრიზისის შემდეგ, ცოტა ხნის წინ კი რეგიონში არსებული მღელავრების შედეგად ნავთობის ფასების დავარდნის გამო. შესაძლებელია, რომ ქვეყანამ მსგავსი უარყოფითი ზეგავლენა მომავალშიც განიცადოს. საქართველოს ეკონომიკაზე შესაძლოა ასევე უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს გაზრდილმა არასტაბილურობამ გლობალურ ფინანსურ ბაზრებზე და კაპიტალის ნაკლებმა შემოდინებამ განვითარებად საბაზრო ეკონომიკებში მსოფლიოს მასშტაბით, გლობალური ვაჭრობის შესუსტებამ, გაზრდილმა გეოპოლიტიკურმა რისკებმა, ფართო მოხმარების საგნებზე ფასების დიდმა არასტაბილურობამ და ასევე დიდმა და სტაბილურმა კლებამ, რუსეთის ეკონომიკის მდგომარეობის გაუარესების ფართო დიაპაზონის გარე ეფექტებმა და ჩინეთის ეკონომიკის განვითარების ტემპის შენელებამ და ბალანსის ცვლილებამ. განვითარებად ბაზრებზე ფინანსურ თუ პოლიტიკურ არასტაბილურობას ასევე შეუძლია მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზემოქმედების მოხდენა კაპიტალის ბაზრებზე და ზოგადად ეკონომიკაზე, ვინაიდან ინვესტორები ჩვეულებრივ ამჯობინებენ ხოლმე საკუთარი ფულის უფრო განვითარებულ ბაზრებზე გადატანას, რადგან ამგვარი ბაზრები უფრო სტაბილურად მიიჩნევა. აღნიშნულ რისკის ფაქტორებს შეიძლება დაერთოს საქართველოს შესახებ არასრული, არასანდო, არარსებული ან არადროული ეკონომიკური და სტატისტიკური მონაცემები, წინამდებარე *პროსპექტში* მოცემული ინფორმაციის ჩათვლით.

სამშენებლო ინდუსტრიასთან და უძრავი ქონების ბაზართან დაკავშირებული რისკები

მშენებლობის დაწყებისათვის საჭიროა მუნიციპალური ორგანოებიდან შესაბამისი ნებართვების აღება და პროექტის დამტკიცება. პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის, რომელიც გულისხმობს, მათ შორის, შენობის მედეგობას, მომზადება ხდება შესაბამისი კომერციული ორგანიზაციების მიერ. ქვეყანაში არსებული

რეგულაციების მიხედვით, შეზღუდვა უნდა უძლებდეს სულ მცირე 8 ბალიან მიწისძვრას და შეესაბამებოდეს სხვა ტექნიკურ მოთხოვნებს. მშენებლობის ნებართვის გამცემი მუნიციპალური ორგანიზაციები ახდენენ პროექტის შემოწმებას რეგულაციებთან შესაბამისობის მხრივ. მხოლოდ პროექტის დამტკიცებისა და მშენებლობის ნებართვის აღების შემდეგ იწყება მშენებლობის პროცესი.

მშენებლობის განხორციელება პროექტის მიხედვით ხდება მშენებელი ორგანიზაციის მიერ თავისივე მშენებელი ინჟინრების ზედამხედველობით. არის პრაქტიკები, როცა დეველოპერი კომპანია ქირაობს მშენებლობის ზედამხედველ გარე კომპანიას მშენებლობის ხარისხის კონტროლის უზრუნველსაყოფად. ორივე შემთხვევაში მშენებლობის ხარისხის უზრუნველყოფა ხდება კერძო კომპანიების მიერ და მშენებლობის კონტროლის ხარისხი დამოკიდებულია კომერციული ორგანიზაციების პროფესიონალიზმსა და კეთილსინდისიერებაზე. მშენებლობის პროცესში მესამე პირის ჩარევა არ ხდება მშენებლობის ხარისხის კონტროლის უზრუნველყოფის მხრივ.

მშენებლობის პროცესში გამოყენებული მასალების ხარისხის კონტროლი არ ხდება მაკონტროლებელი სახელმწიფო ორგანიზაციების მიერ ასეთების არარსებობის გამო. გამოყენებული მასალების შერჩევა ხდება მშენებელი ან დეველოპერული კომპანიების მიერ და ამ მასალების ხარისხი დამოკიდებულია მწარმოებელი, დეველოპერული თუ მშენებელი კომპანიის კვალიფიკაციასა და კეთილსინდისიერებაზე. ხშირ შემთხვევებში მასალების შემსყიდველი თუ მწარმოებელი კომპანიები თავისი ინიციატივით ახდენენ მასალების ლაბორატორიულ შემოწმებას და ამ შემთხვევაშიც გამოყენებული მასალის ხარისხი დამოკიდებულია კომერციული ორგანიზაციების კვალიფიციურობასა და კეთილსინდისიერებაზე.

ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, გასაყიდად გამზადებული თუ მესაკუთრესათვის გადასაცემი შენობის შესაბამის ხარისხში დასარწმუნებლად არ არსებობს გარე მესამე პირის მიერ გაცემული შესაბამისი დასკვნა.

ემიტენტი, სხვა დეველოპერული კომპანიების მსგავსად, შესაძლებელია აღმოჩნდეს ისეთ მდგომარეობაში, რომ თავისი კონტრაქტორი მშენებელი კომპანიის, ან მასალების მომწოდებელი კომპანიის მიერ არაზარისხიანი მასალის მოწოდებისა თუ სამუშაოს შესრულების გამო მიიღოს უზარისხო საბოლოო პროდუქტი, რომელმაც მშენებლობის, ან ექსპლუატაციის პერიოდში შეიძლება განიცადოს დაზიანება, ან ნგრევა, რასაც შეიძლება მოყვეს მნიშვნელოვანი სიდიდის ზარალის დადგომა. აღნიშნულმა შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს *ემიტენტის* ბიზნეს საქმიანობაზე და ნეგატიურად აისახოს მის გადახდისუნარიანობაზე.

ემიტენტს 13 წლიანი გამოცდილება გააჩნია უძრავი ქონების დეველოპმენტის ბაზარზე (*კომპანიის* მიერ შესრულებული პროექტების ჩამონათვალი იხილეთ თავში - „*საქმიანობის აღწერა*“) და ლეზულობს გონივრულ ზომებს აღნიშნული რისკების შემცირების მიზნით. კერძოდ, *ემიტენტი* ხარისხის უზრუნველყოფას ახდენს მიმწოდებლების და კონტრაქტორი კომპანიების შერჩევით. *პროექტის* მშენებლობას ახორციელებენ ბაზარზე კარგად ცნობილი კომპანიები ABT International და Excitey, ხოლო სამშენებლო მასალებში *ემიტენტი* იყენებს ლაფარჟეს და კომპანია ჰაიდელბერგის ცემენტს, ბედერის იზობლოკს, რეჰაუს ფირმის კარ-ფანჯარას, იპიესის დათბუნებას, კომპანია კაპაროლის საღებავებს და სხვა ხარისხიან მასალებს.

კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

კომპანიის საქმიანობა დაკავშირებულია რიგ რისკებთან, რაც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება ქვემოთ აღწერილი რისკებით. აღნიშნული რისკები, განხორციელების შემთხვევაში, უარყოფით გავლენას იქონიებს *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციის შედეგებზე.

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, მათ შორის, *პროექტის* განხორციელების არეალში;
- ✓ არასისტემური რისკი შესაძლოა წარმოიქმნას იმ შემთხვევაში, თუ გამოვლინდება გარკვეული ხარვეზები გაყიდვების პროცესში და თუ შიდა კონტროლის მექანიზმები არაეფექტური აღმოჩნდება;
- ✓ *პროექტის* დაფინანსების სტრუქტურა გულისხმობს დაახლოებით 13.6%-იან დამოკიდებულებას გაყიდვებზე და მისგან მისაღებ შემოსავლებზე, რაც *კომპანიამ* შესაძლოა ვერ განახორციელოს. დაფინანსების სტრუქტურაში შესულია *კომპანიის* საკუთრებაში არსებული მიწა, *ობლიგაციებიდან*

მისაღები სახსრები, ადგილობრივ ბანკთან დაფორმებული ორი საკრედიტო ხელშეკრულება და 2017 წლის 31 მაისამდე გაყიდვებიდან უკვე შემოსული ფინანსური სახსრები. *პროექტის* მთლიან ღირებულებასა და ამ წყაროებს შორის სხვაობა დაგეგმილია, რომ დაფინანსდეს არსებული ან ახალი გაყიდვების კონტრაქტებიდან მისაღები სახსრებით, რაც *პროექტის* ღირებულების დაახლოებით 13,6%-ს შეადგენს (დეტალებისთვის იხილეთ თავი - “*ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება*”).

მშენებლობის რისკი

მშენებლობასთან დაკავშირებული რისკები შესაძლოა წარმოიშვას შემდეგ შემთხვევებში:

- ✓ დაგეგმილზე მეტი ხარჯები – ძირითადი სამშენებლო მასალების ფასები შესაძლოა გაიზარდოს და/ან რეალურმა სამშენებლო მოცულობებმა შესაძლოა გადააჭარბოს დაგეგმილს და გამოიწვიოს *პროექტის* მთლიანი ღირებულების გაზრდა, რამაც შეიძლება საჭირო გახადოს დამატებითი სახსრების მოძიება (დამატებითი სახსრების მოზილიზება შეიძლება იყოს დაკავშირებული სირთულეებთან ან საერთოდ ვერ მოხერხდეს) ან *პროექტის* განხორციელება ეკონომიკურად არამომგებიანი გახადოს.
- ✓ სამუშაოების მიმდინარეობა – გარკვეული ფაქტორების გამო, მათ შორის, *კომპანიის* კონტროლის მიღმა არსებული გარემოებების გამო, როგორცაა ფორს მაჟორი, კონტრაქტორის მიერ ვალდებულებების სათანადოდ შეუსრულებლობა (მათ შორის, ავანსის სახით გადახდილი სახსრების არამიზნობრივი ხარჯვა), მიმდინარე ან მომავალში განსახორციელებელი პროექტებისთვის საჭირო სახსრების მოზიდვასთან დაკავშირებული სირთულეები, და რიგი სხვა ფაქტორები, შესაძლოა ვერ მოხერხდეს მათი დროულად დაწყება და დამთავრება და ფართების მყიდველებისთვის ჩაბარება. სამშენებლო ვადების ან მშენებლობის ნებართვებით გათვალისწინებული სხვა პირობების დარღვევამ შეიძლება გამოიწვიოს *კომპანიის* დაჯარიმება ან მშენებლობის ნებართვის გაუქმება ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ, აგრეთვე სამოქალაქო დავები მყიდველებთან.
- ✓ ხარისხი – მიუხედავად იმისა, რომ *კომპანია* ღებულობს გონივრულ ზომებს აღნიშნული რისკების შემცირების მიზნით, სამშენებლო მასალები და/ან შესრულებული სარემონტო სამუშაოები შესაძლოა არ აღმოჩნდეს შესაბამისი ხარისხის, რაც გაზრდის *პროექტის* ხარჯებს ნაკლოვანებების აღმოფხვრის გამო. *კომპანიამ* შეიძლება ვერ შეძლოს ან დროულად ვერ მოახერხოს ნაკლოვანებების აღმოფხვრისთვის საჭირო სახსრების მოზილიზება. უხარისხო მასალით ან შესრულებული სამუშაოთი გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებული თანხების ამოღება შესაბამისი კონტრაქტორებისგან შეიძლება გართულდეს, დაგვიანდეს ან საერთოდ ვერ მოხერხდეს. გარდა ამისა, უხარისხოდ შესრულებულ სამუშაოს შეიძლება მოყვეს უარყოფითი გამოხმაურება რამაც შესაძლოა ზიანი მიაყენოს *კომპანიის* რეპუტაციას და გავლენა იქონიოს გაყიდვებზე.
- ✓ კონტრაქტორის ბიზნეს რისკი - შესაძლებელია კონტრაქტორებმა არ ჩააბარონ სამუშაო დროულად და სათანადო ხარისხით. გარდა ამისა, კონტრაქტორებს შეიძლება წარმოექმნათ ფინანსური და სხვა სახის სირთულეები თავიანთი საქმიანობებიდან გამომდინარე, რამაც შესაძლოა შეუძლებელი გახადოს ან შეაფერხოს *პროექტისთვის* განხორციელება ან დროული დასრულება. კონტრაქტორის მიერ ვალდებულებების სათანადოდ შეუსრულებლობის შემთხვევაში, *კომპანიას* შეიძლება დასჭირდეს მისი ახალი კონტრაქტორით ჩანაცვლება, რამაც ასევე შეიძლება გამოიწვიოს *პროექტის* განხორციელების შეფერხება.

მყიდველის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის რისკი

კომპანიას უკვე აქვს დაწყებული და მომავალშიც განახორციელებს *პროექტის* ფარგლებში ბინების გასხვისებას. ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების შესაბამისად, გასხვისება ხორციელდება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ან ნასყიდობის საგანზე მყიდველის სრული და შეუზღუდავი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გზით. ღირებულების გადახდა შესაძლოა განხორციელდეს ტრანშებად შეთანხმებული გრაფიკის მიხედვით ან ერთიანად. მყიდველს უფლება აქვს მოითხოვოს ნასყიდობის საგანზე მისი, როგორც მომავალი მესაკუთრის რეგისტრაცია, თუ განხორციელებულია განშლა და ნასყიდობის საგანი რეგისტრირებულია, როგორც ცალკე უფლების ობიექტი და ამავდროულად მყიდველს გადახდილი აქვს ნასყიდობის საგნის ღირებულების გარკვეული ოდენობა. ნასყიდობის საგანზე მყიდველის სრული და შეუზღუდავი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მშენებლობის დასრულებამდე შესაძლებელია განხორციელდეს, თუ მყიდველს სრულად ექნება გადახდილი ნასყიდობის საგნის ღირებულება და ის თანახმაა მიიღოს ნასყიდობის საგანი მიღება-ჩაბარების აქტით იმ დროისათვის ფაქტობრივად არსებულ მდგომარეობაში. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს ნასყიდობის საგნის შეძენა სურს საბანკო დაწესებულებებიდან აღებული იპოთეკური სესხით და საბანკო დაწესებულება ითხოვს მყიდველის მესაკუთრედ ან მომავალ მესაკუთრედ რეგისტრაციას, მყიდველის

მესაკუთრედ რეგისტრაციამდე მყიდველმა უნდა წარმოადგინოს საბანკო დაწესებულების მიერ გაცემული წერილობითი გარანტია, რომელიც დაადასტურებს, რომ რეგისტრაციის შემდეგ კლიენტზე დამტკიცებული სესხის თანხა მიმართული იქნება ნასყიდობის ღირებულების სრულად დასაფარად. მყიდველის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის ან/და მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის გამო *კომპანიის* მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, *კომპანიას* უბრუნდება საკუთრების უფლება ნასყიდობის საგანზე ხოლო მყიდველს ეკისრება პირგასამტეხლო და ხელშეკრულების მოშლით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

შესაბამისად, *კომპანია* თვლის რომ მისი გაყიდვების პოლიტიკა ითვალისწინებს ადეკვატურ სამართლებრივ მექანიზმებს პოტენციური მყიდველების მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან გამომდინარე რისკების შემცირების მიზნით. მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, არსებობს რისკი, რომ მყიდველების მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, რაც განსაკუთრებით რელევანტურია განვადებით ნასყიდობისას, მიყენებული ზიანიდან გამომდინარე *კომპანიის* უფლებების აღსრულება შეიძლება დაკავშირებული იყოს სასამართლო დავებთან, რამაც, განსაკუთრებით თუ მან სისტემატური ხასიათი მიიღო, შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციებზე. კერძოდ, მყიდველის გადახდისუუნარობის ან/და დავების გაჭიანურების შემთხვევაში, არსებობს რისკი, რომ *კომპანიამ* შეიძლება ვერ მოახერხოს ან დროულად ვერ მოახერხოს მყიდველიდან სადავო თანხის (მათ შორის, პირგასამტეხლოსა და ზიანის საკომპენსაციო თანხების) ამოღება ან/და სადავო ფართზე უფლების აღდგენა და მისი რეალიზაცია ახალ მყიდველზე, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს *კომპანიაში* ფულადი სახსრების შემოღინების შემცირება და უარყოფითი გავლენა მოახდინოს *კომპანიის* ფინანსურ მდგომარეობაზე, მის საქმიანობაზე და ოპერირების შედეგებზე. ამასთან, *კომპანია* თვლის, რომ ბაზარზე არსებული მოთხოვნების გათვალისწინებით, *პროექტის* წარმატებული მარკეტინგისთვის მნიშვნელოვანია მყიდველებისთვის მოქნილი გადახდის მექანიზმების, მათ შორის, განვადებით ნასყიდობის ოფციის შეთავაზება. შესაბამისად, *კომპანია* აქედან გამომდინარე რისკების აღებას (შესაბამისი დამცავი მექანიზმების გამოყენებით) გონივრულად მიიჩნევს.

საოპერაციო რისკები

კომპანია არის ზრდის პროცესში; 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 დროდადრო შეტანილმა ცვლილებებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს *კომპანიის* საქმიანობაზე, მათ შორის, გაზარდოს *კომპანიის* ხარჯები და გამოიწვიოს იმ ადამიანური რესურსის და მენეჯმენტის ყურადღების გადატანა რეგულატორულ საკითხებზე, რაც ნაკლები რეგულაციების პირობებში მოხმარდებოდა *კომპანიის* განვითარების სტრატეგიას. მიუხედავად იმისა, რომ *კომპანია* ამჟამად იცავს რეგულაციებს (მათ შორის, მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მშენებლობის სტანდარტებს) რომელიც ვრცელდება მის საქმიანობაზე, არ არის გამორიცხული რომ მომავალში აღნიშნული რეგულაციების გამკაცრების შედეგად *კომპანიამ* ვერ შეძლოს მათი დაცვა. გარდა ამისა, არ არის გამორიცხული რომ მომავალში ქალაქის განვითარების და დაგეგმარების კუთხით დაწესებულმა შეზღუდვებმა ხელი შეუშალოს ან შეაფერხოს *პროექტთან* დაკავშირებით *კომპანიის* მიერ შემუშავებული კონცეფციის განხორციელება. აღნიშნული რისკები, განხორციელების შემთხვევაში, უარყოფით გავლენას იქონიებს *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

სავალუტო რისკი

შიდა სავალუტო ბაზრის რყევებმა შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს *კომპანიის* ფინანსურ მდგომარეობასა და მის შესაძლებლობაზე, სათანადოდ მოემსახუროს უკვე აღებულ და მომავალში ასაღებ ვალდებულებებს.

კომპანია მნიშვნელოვანი მოცულობის ტრანზაქციებს ახორციელებს როგორც ეროვნულ ვალუტაში - ლარი, ასევე უცხოურ ვალუტებში - აშშ დოლარსა და ევროში (იხილეთ თავი - „*კომპანიის მდგომარეობის და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ*“).

კომპანია არ იყენებს სავალუტო კურსების ჰეჯირების ინსტრუმენტებს (სვოპები, ფორვარდული გარიგებები, ოფციონები და სხვა). შესაბამისად, იგი არ არის დაცული სავალუტო კურსის რყევებისგან. მომავალში აღნიშნული ინსტრუმენტების გამოყენების შემთხვევაში, არ არის გამორიცხული, რომ შერჩეულმა სტრატეგიამ გამოიღოს შედეგი და შეამციროს სავალუტო კურსების მერყეობასთან დაკავშირებული რისკები.

კომპანიის საანგარიშგებო ვალუტას წარმოადგენს ლარი. სავალუტო კურსების ცვლილებების გამო კომპანიის ფინანსურ უწყისებში შესაძლოა დაფიქსირდეს მნიშვნელოვანი ზარალი საკურსო სხვაობიდან, რამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ მოგებაზე/შედეგებზე.

ბოლო წლების განმავლობაში კომპანიის საფასო პოლიტიკა მნიშვნელოვნად იყო დამოკიდებული აშშ დოლარზე, თუმცა ვალდებულება კონტრაქტორების წინაშე უდიდეს წილად ეროვნულ ვალუტაშია წარმოდგენილი. ემიტენტს აღებული აქვს სასესხო ვალდებულებები გარე კრედიტორებისაგან და დაკავშირებული პირებისგან ლარში, აშშ დოლარსა და ევროში. ეროვნული ვალუტის კურსის ცვალებადობამ აშშ დოლარისა და ევროს მიმართ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს კომპანიის საქმიანობასა და მის ფინანსურ შედეგებზე.

ლარი თავისუფლად კონვერტირებადი ვალუტაა, თუმცა მისი გაცვლითი ბაზარი შეზღუდულია და შემოიფარგლება საქართველოთი. საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით 2016 წელს ლარის აშშ დოლარზე და ლარის ევროზე განხორციელებული განცვლითი ოპერაციები ჯამმა (მათ შორის ყიდვა - გაყიდვის ჯამი, თუ არ ჩავთვლით ეროვნული ბანკის მიერ განხორციელებულ აქტივობებს) შეადგინა 28.2 მილიარდი აშშ დოლარი და 10.8 მილიარდი ევრო. იგივე წყაროზე დაყრდნობით, საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით 2017 წლის 31 იანვრის მდგომარეობით საქართველოს ეროვნული ბანკის მთლიანი ოფიციალური რეზერვის სახით გააჩნდა 2.79 მილიარდი აშშ დოლარი, რაც აღემატება 2016 წლის დასაწყისში არსებულ ოფიციალური რეზერვის მოცულობას, რა დროსაც ის შეადგენდა 2.52 მილიარდ აშშ დოლარს. საქართველოს ეროვნული ბანკი იყენებს აღნიშნულ რეზერვებს შიდა სავალუტო ბაზრის მოკლე ვადით შესანარჩუნებლად. თუმცა შესაძლებელია შიდა ბაზარზე მოქმედი გრძელვადიანი და მაშტაბური ზეგავლენებისგან დასაცავად აღნიშნული რეზერვები არ იყოს საკმარისი, ან საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა საერთოდ არ განახორციელოს ინტერნენციები სავალუტო ბაზრის მოცულობის შესანარჩუნებლად. სავალუტო ბაზრის შემცირებამ შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს ქვეყნის ეკონომიკურ ზრდაზე და უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

გარდა შიდა სავალუტო ბაზრის მოცულობისა, საქართველოს ეკონომიკაზე უარყოფითად მოქმედებს სავალუტო ბაზრის არასტაბილურობა. სავალუტო ბაზარზე მოქმედებს როგორც შიდა, ასევე გარე ეკონომიკური ფაქტორები. 1998 წლის აგვისტოში რუსეთში დაწყებულმა ფინანსურმა კრიზისმა გაზარდა ლარის არასტაბილურობა. ეროვნულ ვალუტაზე მსგავსი ზემოქმედება იქონიეს საქართველოს კონფლიქტმა რუსეთთან 2008 წელს, ასევე მსოფლიო ეკონომიკურმა კრიზისმა შემდგომ წლებში. რეგიონში მეზობელი ქვეყნების ეკონომიკების ზრდის ტემპების შენელებამ გამოიწვია ლარის გაუფასურება აშშ დოლართან მიმართებაში: 1.8636 - 2014 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2.3949 - 2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2.6468 - 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 2.7061 - 2017 წლის 31 იანვრის მდგომარეობით. ლარის კურსის ცვალებადობის კონტროლის შესაძლებლობა დამოკიდებული იქნება მთელ რიგ პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ფაქტორებზე, მათ შორის საქართველოს ეროვნული ბანკისა და მთავრობის უნარზე, რომ აკონტროლოს ინფლაცია, უცხოური ვალუტის რეზერვების ხელმისაწვდომობაზე, პირდაპირ უცხოურ ინვესტიციებზე და ვალუტის სხვა სახით შემოდიანობაზე. ლარის მნიშვნელოვანმა გაუფასურებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოს ეკონომიკაზე, მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობასზე, კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

ძირითად პერსონალთან დაკავშირებული რისკი

კომპანიის წარმატება მნიშვნელოვნად დამოკიდებულია მმართველი გუნდისა და პერსონალის მთავარი წევრების კვალიფიკაციაზე, გამოცდილებასა და მალისხმევებზე. კომპანიის წარმატება ასევე დამოკიდებულია მის უნარზე მოიზიდოს და შეინარჩუნოს შესაბამისი კვალიფიციური კადრები. გადაწყვეტილების მიღებისას თუ სად იმუშავენ ძირითადი პერსონალი, მნიშვნელოვანი ფაქტორებია ანაზღაურების პაკეტი და კომპანიის რეპუტაცია. კომპანია კონკურენციას უწევს დეველოპელურ და სამშენებლო ბაზარზე სხვა პროვაიდერებს. კომპანიის მმართველი გუნდის ან სხვა ძირითადი პერსონალის ერთი ან მეტი წევრის მომსახურებების დაკარგვამ შესაძლოა მნიშვნელოვნად დაასუსტოს კომპანიის შესაძლებლობა - განახორციელოს თავისი სტრატეგია და ეფექტურად

აწარმოოს თავისი საქმიანობა. გარდა ამისა, კვალიფიციური მენეჯერების და პერსონალის მოზიდვაზე არსებულმა კონკურენციამ შესაძლოა შექმნას ხელფასების ზრდის ტენდენცია. თუ კომპანია ვერ შეძლებს ეფექტურად განახორციელოს დამატებითი ხარჯების ასახვა გაყიდვების ფასებში მაშინ ასეთმა გაზრდილმა ხარჯებმა შესაძლოა შემაციროს კომპანიის მოგების მარჟა.

აუდიტის კომიტეტი

კომპანიას არ ჰყავს აუდიტის კომიტეტი, სამეთვალყურეო საბჭო და სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი, რომელიც წარმოდგენილი იქნებოდა აუდიტის კომიტეტში.

ლიკვიდურობის რისკი

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

პროექტი

პროექტის ფარგლებში ასაშენებელი საცხოვრებელი კორპუსები წარმოადგენს მიმდინარე მშენებლობას. არსებობს რისკი იმისა, რომ კომპანიამ სათანადოდ ვერ შეაფასა აღნიშნული პროექტის განსახორციელებლად საჭირო ხარჯები ან ვადები. კომპანიის ფინანსური გათვლები ეყრდნობა გარკვეულ ვარაუდებს, მათ შორის გაყიდვებისა და ფართეზე მოთხოვნების სავარაუდო პროგნოზებს, რაც შეიძლება აღმოჩნდეს არასწორი. ამ ვარაუდების განხორციელება ნაწილობრივ დამოკიდებული იქნება შესაბამის ბაზარზე არსებულ მდგომარეობასა და კომპანიის უნარზე, მოახდინოს ფართების რეალიზაცია გათვლებით გათვალისწინებული ფასების ფარგლებში და ვადებში. კომპანიის გათვლებსა და მოლოდინებში არსებითი ცდომილების შემთხვევაში, მათ შორის, თუ კომპანია ვერ შეძლებს გასაყიდი ფართების რეალიზაციას გეგმით გათვალისწინებულ ფასად და ვადებში, გარემოსდაცვითი, მარეგულირებელი თუ სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, მათ შორის ხარჯთაღრიცხვის გადაჭარბების, კონკურენციის ან სხვა ფაქტორების და შეფერხებების გამო, ამან შეიძლება არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერირებაზე, მათ შორის, კომპანიის უნარზე დროულად შეასრულოს ობლიგაციებიდან გამომდინარე ვალდებულებები.

დამატებითი რისკები ანგარიშვალდებული საწარმოსათვის

ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების განხორციელების შემდეგ კომპანია გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო. საქართველოს კანონმდებლობა აწესებს დამატებით მოთხოვნებს და რეგულაციებს ანგარიშვალდებული საწარმოსათვის და მისი მმართველობის ორგანოების წევრებისთვის (იხილეთ თავი - „სამართლებრივი რეგულირება“). ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევისათვის კომპანიას შეიძლება დაეკისროს ადმინისტრაციული და ზოგ შემთხვევაში, სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობა. შესაძლო სანქციები ასევე მოიცავს ფასიანი ქაღალდებით ვაჭრობის შეჩერებას, ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე მონაწილეობის შეზღუდვას და ჯარიმებს. გარდა ამისა, კომპანიის მიერ დაკავშირებულ პირებთან დასაძებნი გარიგებები უნდა დამტკიცდეს და გაფორმდეს კანონდებლობით დადგენილი წესით. ამ მოთხოვნების დაუცველობამ შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის მიერ გაფორმებული გარიგებების გაბათილება.

გარდა ამისა, „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრები, მათ შორის, დირექტორები ვალდებული არიან გადაწყვეტილების მიღებისას იმოქმედონ კეთილსინდისიერად საწარმოსა და ფასიანი ქაღალდების მფლობელების ინტერესებიდან გამომდინარე. მმართველი ორგანოს წევრს ასევე ეკისრება ვალდებულება დროულად განაცხადოს ანგარიშვალდებული საწარმოს მიერ დასაძებნი გარიგებაში მისი დაინტერესების შესახებ და არ განახორციელოს ხმის უფლება ამგვარი გარიგების დამტკიცებისას. აღნიშნული და „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სხვა მოთხოვნების დარღვევის შემთხვევაში მმართველი ორგანოს წევრებს შეიძლება დაეკისროთ სოლიდარული პასუხისმგებლობა ანგარიშვალდებული საწარმოსთვის მიყენებული ზიანისთვის. მიუხედავად იმისა რომ კანონმდებლობა გარკვეულ შემთხვევებში ფასიანი ქაღალდის მფლობელს ანიჭებს უფლებას აღძრას სარჩელი ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრების წინააღმდეგ, არ არსებობს გარანტია რომ ობლიგაციების მესაკუთრეები შეძლებენ თავიანთი მოთხოვნების აღსრულებას ან შესაბამისი თანხების ამოღებას. ამასთან ამგვარი დავები დაკავშირებული იქნება ხარჯებთან და დროსთან.

ანგარიშვალდებული საწარმოსა და მისი მმართველი ორგანოების წევრების მიერ „ფასიანი ქაღალდების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაუცველობამ, მასთან დაკავშირებულმა დავებმა და პასუხისმგებლობამ/საჩქეცებმა შესაძლოა არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს *კომპანიის* საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერირებაზე.

კაპიტალდაზანდობა და დაფინანსება

პროექტის ხარჯვითი ნაწილის დაფინანსება უნდა მოხდეს ძირითადად გარედან მოზიდული სახსრებით და ასევე *პროექტის* ფარგლებში აშენებული ქონების რეალიზაციიდან მიღებული სახსრებით.

არ არსებობს გარანტია, რომ *კომპანია* შესძლებს *პროექტის* დასაფინანსებლად საჭირო სახსრების მოპოვებას ფინანსური გეგმის შესაბამისად (იხილეთ თავი - „*ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება*“). თუ ვერ მოხერხდა საჭირო სახსრების მობილიზება, მათ შორის, *ობლიგაციების* სრულად განთავსება, *კომპანიას* შესაძლოა დასჭირდეს დამატებითი სესხის მოპოვება ალტერნატიული წყაროებიდან. შესაძლო დაფინანსების წყარო შეიძლება მოიცავდეს დამატებითი სასესხო ფასიანი ქაღალდების განთავსებიდან მისაღებ შემოსავლებს, და ფინანსური ინსტიტუტებიდან და დაკავშირებული პირებიდან მოზიდულ სესხებს. თუმცა არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ *კომპანია* აუცილებლად შეძლებს კაპიტალური დანახარჯების დასაფინანსებლად საჭირო ფულადი სახსრების მოპოვებას ან მისთვის მისაღები პირობებით მოპოვებას, რამაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს მის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

არსებული ფინანსური ვალდებულებებიდან გამომდინარე რისკები

კომპანიას აქვს ფინანსური ვალდებულებები როგორც ადგილობრივი კომერციული ბანკის (სს „საქართველოს ბანკის“, რომელიც არის *კომპანიის* ერთ-ერთი მსხვილი კრედიტორი), ასევე დაკავშირებული პირების წინაშე. აღნიშნული ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად დატვირთულია *კომპანიის* აქტივები, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც უნდა განხორციელდეს *პროექტი*. იმ შემთხვევაში, თუ *კომპანია* ან სხვა თანამსესხებლები ვერ შეასრულებენ ნაკისრ ვალდებულებებს, იპოთეკით დატვირთული აქტივებიდან უზრუნველყოფილი კრედიტორების მოთხოვნები უპირატესად დაკმაყოფილდება. *კომპანიის* კუთვნილი ქონების რეალიზაცია ან მისი უზრუნველყოფილი კრედიტორების საკუთრებაში გადაცემა უარყოფით გავლენას მოახდენს *კომპანიის* ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერირებაზე და *პროექტის* განვითარებაზე. ამჟამად, იპოთეკით დატვირთულია *კომპანიის* აქტივების დიდი ნაწილი.

გარდა ამისა, სს „საქართველოს ბანკთან“ დადებული საკრედიტო ხელშეკრულებები, რომელთა მიზნობრიობაც არის სამშენებლო პროექტების დაფინანსება, *კომპანიას* აკისრებს გარკვეულ ვალდებულებებს და უწყებს შეზღუდვებს, მათ შორის, *კომპანია* ვალდებულია, განხორციელოს გარკვეული ფართების რეალიზაცია განსაზღვრულ პერიოდში, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბანკი შეწყვეტს დაფინანსებას. გარდა ამისა, *კომპანია* იღებს ვალდებულებას, ფართების რეალიზაციიდან მიღებული თანხები განათავსოს ბანკში გახსნილ ანგარიშზე. ბანკი უფლებამოსილია, საკუთარი ერთპიროვნული შეხედულებისამებრ მიმართოს აღნიშნული თანხები *კომპანიის* სესხის დასაფარად ან *პროექტის* ფარგლებში სამშენებლო სამუშაოების დასაფინანსებლად, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს *კომპანიის* ფინანსურ მდგომარეობაზე და შეაფერხოს *პროექტის* განვითარება. გარდა ამისა, დეფოლტის შემთხვევაში, ბანკში განთავსებულ სახსრებზე პირდაპირი წვდომა სს „საქართველოს ბანკს“ ანიჭებს უპირატესობას აღნიშნული თანხებიდან მისი მოთხოვნების უპირატესად დაკმაყოფილების კუთხით.

გარდა არსებული ფინანსური ვალდებულებებისა, *კომპანიამ* შესაძლოა მომავალშიც აიღოს სხვა ფინანსური ვალდებულებები, სს „საქართველოს ბანკის“ მიერ დამტკიცებული საკრედიტო ლიმიტების ფარგლებში ან სხვაგვარად. *კომპანიის* უნარი, განხორციელოს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვა ან მოახდინოს დავალიანებების რეფინანსირება, დამოკიდებულია *კომპანიის* ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერაციების შედეგებზე. *კომპანიის* მიერ ოპერირების შედეგად მოზიდული სახსრები შეიძლება არასაკმარისი აღმოჩნდეს მისი მიმდინარე ვალდებულებების დასაფარავად. იმ შემთხვევაში, თუ *კომპანიის* ფულადი სახსრები და რესურსები, მათ შორის, გაყიდვებიდან მიღებული შემოსავლები, არ იქნება საკმარისი მიმდინარე ვალდებულებების დაფარვის მიზნებისათვის, როცა მოვა მათი გადახდის ვადა, *კომპანიას* შესაძლოა მოუწიოს ინვესტიციების და კაპიტალდაზანდების შემცირება ან დაყოვნება, აქტივების გასხვისება, დამატებითი კაპიტალის მოძიება ან დავალიანებების, მათ შორის, არსებული სესხების და *ობლიგაციებით* გათვალისწინებული

დავალიანების, რესტრუქტურიზაცია ან რეფინანსირება. კომპანიის უნარი განახორციელოს დავალიანებების რესტრუქტურიზაცია ან რეფინანსირება დამოკიდებული იქნება იმ დროისათვის ბაზარზე არსებულ ვითარებასა და კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე, ასევე კომპანიის უნარზე მიაღწიოს შესაბამის კრედიტორებთან შეთანხმებას. არ არსებობს გარანტია რომ ფინანსური სირთულეების შემთხვევაში კომპანია შეძლებს ვალების რეფინანსირებას ან მისთვის მისაღები პირობებით რეფინანსირებას.

იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია ვერ განახორციელებს ფინანსური ვალდებულებების დაფარვას დადგენილ ვადაში ან/და დაარღვევს საკრედიტო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებულ სხვა (მათ შორის ზემოთ აღწერილ) ვალდებულებებს:

- კრედიტორებს უფლება ექნებათ, მოითხოვონ კომპანიის გადასახდელი დავალიანების სრულად და დაუყოვნებლივ დაფარვა;
- უზრუნველყოფილ კრედიტორებს, მათ შორის, სს „საქართველოს ბანკს“, შეეძლებათ დაიწყონ აღსრულების პროცესი კომპანიის ქონების მიმართ;
- კომპანიის მიმართ შესაძლოა დაიწყოს გადახდისუუნარობის ან ლიკვიდაციის პროცესი; და
- ინვესტორებმა შესაძლოა დაკარგონ ობლიგაციებში განხორციელებული ინვესტიციები სრულად ან ნაწილობრივ.

გამომდინარე იქედან, რომ ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებას, კომპანიის ან მისი აქტივების წინააღმდეგ აღსრულების, ლიკვიდაციის ან გადახდისუუნარობის პროცესის დაწყებისას, ობლიგაციებიდან გამომდინარე ვალდებულებები დაკმაყოფილდება მხოლოდ უზრუნველყოფილი კრედიტორებისა და კანონით გათვალისწინებული სხვა მოთხოვნების სრულად დამაყოფილების შემდეგ, და იმ პირობით რომ იქნება ასეთი არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად საკმარისი აქტივები. თუ აქტივები საკმარისი არ იქნება ყველა მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, ინვესტორებმა შეიძლება დაკარგონ ობლიგაციებში განხორციელებული ინვესტიციები მთლიანად ან ნაწილობრივ და ასევე ვერ მიიღონ შესაბამისი სარგებელი.

კრედიტორებთან დაკავშირებული რისკები - შესაძლოა დადგეს სს „საქართველოს ბანკის“ სესხების რეფინანსირების/ვადაზე ადრე დაბრუნების აუცილებლობა

კომპანიას და სს „მცირე და საშუალო ბიზნესის საინვესტიციო ფონდს მწვანე კაპიტალს“ გაფორმებული აქვთ გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკთან“ (იხილეთ თავი „მატერიალური ხელშეკრულებები“). აღნიშნული გენერალური საკრედიტო ხაზის ფარგლებში დადებული საკრედიტო ხელშეკრულებების შესაბამისად კომპანიას ათვისებული აქვს გაკრვეული თანხები (იხილეთ თავი „ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება“).

გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების თანახმად, კომპანია იღებს ვალდებულებას, სს „საქართველოს ბანკის“ თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: (1) „ნებისმიერი 12 (თორმეტი) თვიანი პერიოდის განმავლობაში არ განახორციელოს ინვესტიციები, დაიკისროს რაიმე ვალდებულებები ან/და გაწიოს ხარჯები, მათ შორის, კაპიტალური დანახარჯები, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამგვარი ინვესტიციების, ან/და ხარჯების გაწევა ან/და ვალდებულებების აღება შეესაბამება ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული კრედიტის (ან/და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა საბანკო პროდუქტების) მიზნობრიობას, ან/და განხორციელებულია კლიენტის ჩვეული საქმიანობის ფარგლებში“; (2) „არ დაიკისროს რაიმე დამატებითი საბალანსო ან გარესაბალანსო კრედიტები, სესხები ან/და მსგავსი ვალდებულებები“.

კომპანიის მენეჯმენტი გეგმავს მიმართოს სს „საქართველოს ბანკს“ ობლიგაციების გამოშვებაზე მათი თანხმობის მოპოვების მიზნით. ვინაიდან არ არსებობს გარანტია რომ ამგვარი თანხმობა მოპოვებული იქნება, არსებობს რისკი, რომ კომპანიის მიერ ობლიგაციების გამოშვება ჩაითვალოს სს „საქართველოს ბანკთან“ გაფორმებული ხელშეკრულებების დარღვევად. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შემთხვევაში, სს „საქართველოს ბანკს“ აქვს უფლება, მიმართოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სანქციებს, მათ შორის,

ვადამდე შეწყვიტოს არსებული ხელშეკრულება, *კომპანია* გადაიყვანოს გამკაცრებული მონიტორინგის რეჟიმში და მოითხოვოს დავალიანების, პროცენტის, საკომისიოების და პირგასამტეხლოების ვადამდე და დაუყოვნებლივ დაფარვა. სს „საქართველოს ბანკის“ მიერ აღნიშნული უფლებების გამოყენების შემთხვევაში, *კომპანიას* შეიძლება მოუწიოს სს „საქართველოს ბანკის“ არსებული სესხების რეფინანსირება სხვა საფინანსო ინსტიტუტთან.

ასეთ შემთხვევაში კომპანიის მენეჯმენტი გეგმავს სხვა საფინანსო ინსტიტუტებიდან ფინანსების მოზიდვას და სს „საქართველოს ბანკის“ ჩანაცვლებას. თუ *კომპანიის* მენეჯმენტი ვერ უზრუნველყოფს ვალების დროულ რეფინანსირებას ან რეფინანსირება არ განხორციელდება მისთვის მისაღები პირობებით, აღნიშნულმა შეიძლება იქონიოს არსებითი უარყოფითი გავლენა *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

ზემოაღნიშნული რისკი, არსებით უარყოფით გავლენას იქონიებს *პროექტის* განვითარებაზე, *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერირების შედეგებზე.

დაფინანსების რეგულაციასთან დაკავშირებული რისკები

მსესხებლების სავალუტო რისკებისაგან დაცვის მიზნით 2017 წლის დასაწყისში განხორციელდა საკანონმდებლო ცვლილებები, რომლის შედეგად მცირე ზომის სესხები (100 ათას ლარამდე) 2017 წლის 15 იანვრიდან გაიცემა მხოლოდ ეროვნული ვალუტით. გარდა ამისა, მთავრობამ ეროვნულ ბანკთან ერთად შეიმუშავა მექანიზმი 2015 წლის 1 იანვრამდე გაცემული სესხების გალარების ხელშეწყობის მიზნით, რომელიც როგორც ერთჯერადი სოციალური ღონისძიება შეეხო იმ მსესხებლებს, ვინც ყველაზე მეტად დაზარალდა გაცვლითი კურსის გაუფასურებით. ლარში დენომინირებული სესხები, გამომდინარე იქედან რომ ლარი ნაკლებად მყარი ვალუტაა, გაიცემა უფრო მაღალ საპროცენტო განაკვეთებში. თუმცა ნაკლებად მოსალოდნელია, რომ აღნიშნული არსებით უარყოფით გავლენას მოახდენს იპოთეკური კრედიტის ხელმისაწვდომობასა და აქედან გამომდინარე უძრავი ქონების ბაზარზე. საგულისხმოა, რომ აღნიშნული ღონისძიებები გატარდა სწორედ მომხმარებლების ცვალებადი სავალუტო კურსისგან დასაცავად, რამაც უარყოფითად იმოქმედა უძრავი ქონების ბაზარზეც, რადგან ეროვნული ვალუტის მკვეთრი გაუფასურების გამო მოსახლეობის მსყიდველობითი უნარი შემცირდა. დევლოპელურ ბაზარზე გალარების სახელმწიფო პროგრამის გავლენის უფრო დაზუსტებული შეფასება შესაძლებელია მხოლოდ გრძელვადიან პერსპექტივაში. ამ ეტაპზე აღნიშნულ რეფორმას არსებითი უარყოფითი გავლენა არ მოუხდენია *კომპანიის* ფინანსურ მდგომარეობაზე, ბიზნესსა და ოპერაციების შედეგებზე.

გარემოზე ზემოქმედებასთან დაკავშირებული რისკები

კომპანიის საქმიანობა დაკავშირებულია მშენებლობასთან. *კომპანია* ფლობს *პროექტის* განხორციელებისთვის საჭირო მშენებლობის ნებართვას. ნებართვა გაცემულია გარკვეული პირობებით, რომლის შესრულება სავალდებულოა *კომპანიისათვის*. *კომპანია* ვალდებულია შეასრულოს კანონმდებლობით დაწესებული მოთხოვნები, მათ შორის, გარემოზე ზემოქმედების ნორმების და უსაფრთხოების წესების დაცვის კუთხით. *კომპანია* ასევე პასუხს აგებს სამშენებლო დოკუმენტაციის სისწორეზე, მშენებლობის დოკუმენტაციით გათვალისწინებულ ვადებში დასრულებაზე და კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა მოთხოვნების დაცვაზე. აღნიშნული მოთხოვნების შეუსრულებლობას შეიძლება შედეგად მოყვეს *კომპანიისთვის* კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის, მათ შორის, ფინანსური ჯარიმების დაკისრება და მშენებლობის ნებართვის გაუქმება. აღნიშნულმა შესაძლოა არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს *კომპანიის* საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და მისი ოპერირების შედეგებზე.

შეფერხებები

კომპანიის საქმიანობა დაკავშირებულია მომეტებულ საფრთხესთან. თუმცა *კომპანიის* საქმიანობისას ადგილი არ ქონია ინციდენტებს, ფორს მაჟორსა და საწარმოო შემთხვევებს, ასეთ შემთხვევებს (მათი დადგომის შემთხვევაში) შეუძლიათ მოახდინონ არსებითი უარყოფითი გავლენა *კომპანიის* საქმიანობაზე, მათ შორის, გამოიწვიონ *კომპანიის* კუთვნილი აქტივების დაზიანება ან მისი პროექტების განხორციელების შეფერხება. ასეთი შემთხვევის დადგომისას, *კომპანიამ* შეიძლება ვერ მოახერხოს დაზიანებული აქტივების დროული აღდგენა ან აღდგენისთვის საჭირო თანხების დროული მობილიზება. ამასთან ერთად, როგორც ეს მითითებულია ქვემოთ (იხილეთ - „დაზღვევა“), *კომპანიას* არ გააჩნია სადაზღვევო დაფარვა აღნიშნულ რისკებთან დაკავშირებით. ზემოაღნიშნული ინციდენტებთან დაკავშირებული ინფორმაციის გავრცელებამ შეიძლება ზიანი მიაყენოს *კომპანიის* რეპუტაციას, რამაც შეიძლება ასევე არსებითი უარყოფითი გავლენა იქონიოს *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ საქმიანობასა და მისი ოპერაციების შედეგებზე.

დაზღვევა

საქართველოში სადაზღვევო ინდუსტრია ჯერაც ვითარდება და დაზღვევის ბევრი ფორმა, რაც დამკვიდრებული პრაქტიკაა ბევრ იურისდიქციაში, საქართველოში მასშტაბურად არ გამოიყენება, თუმცა ცალკეულმა წამყვანმა დეველოპერულმა კომპანიებმა უკვე დანერგეს ეს პრაქტიკა და ზოგადად, მომეტებულ საფრთხესთან დაკავშირებული საქმიანობის დაზღვევა კარგ სტანდარტად ითვლება. ამასთან დაკავშირებით აღვნიშნავთ, რომ *კომპანიას* არ აქვს დაზღვეული *პროექტი* და *პროექტთან* დაკავშირებული აქტივები, ბიზნესის შესაძლო შეწყვეტიდან გამომდინარე რისკები და პასუხისმგებლობა კომპანიის ან მისი კონტრაქტორების საქმიანობის პროცესში მესამე პირებისთვის ან გარემოსთვის მიყენებული ზიანისთვის, რაც დაკავშირებულია შესაბამის რისკებთან. თუმცა აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ *კომპანიის* საქმიანობის განმავლობაში ადგილი არ ჰქონია სადაზღვევო შემთხვევებს, რის გამოც *კომპანიის* შეხედულებით, ეკონომიკური თვალსაზრისით არ იქნებოდა გამართლებული აღნიშნული რისკების დაზღვევა და მასთან დაკავშირებით ხარჯების გაწევა. შესაბამისად, *კომპანიას* რიგი დეველოპერული კომპანიების მსგავსად არ აქვს დაზღვეული თავის ქონება, საქმიანობა და პასუხისმგებლობა შესაბამისი რისკებისგან. მიუხედავად იმისა, რომ *კომპანიის* არსებობის მანძილზე ადგილი არ ქონია საწარმოო ტრამეებს ან მესამე პირებისთვის თუ გარემოსთვის ზიანის მიყენების ფაქტებს და *კომპანიას* არ განუცდია არსებითი ხასიათის ზარალი მისი ქონებისთვის მიყენებული დაუზღვეველი ზიანის შედეგად, გამორიცხული არ არის რომ მომავალში მოხდეს ასეთი სახის შემთხვევები. ასევე შესაძლებელია, რომ სადაზღვევო დაფარვა, რომელიც შეიძლება მომავალში იქნეს მოპოვებული *კომპანიის* მიერ, საკმარისი არ აღმოჩნდეს რისკების სრულად დაზღვევისთვის. შეფერხებებმა *კომპანიის* საქმიანობაში შეიძლება გამოიწვიოს *კომპანიის* შემოსავლების კლება, რამაც შეიძლება არსებითი უარყოფითი გავლენა იქონიოს *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და მისი ოპერაციების შედეგებზე. სანამ *კომპანია* არ მოიპოვებს ადეკვატურ სადაზღვევო დაფარვას, არსებობს რისკი იმისა, რომ *კომპანიის* აქტივების/ქონების დაზიანებამ ან განადგურებამ იქონიოს არსებითი უარყოფითი გავლენა *კომპანიის* ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და მისი ოპერაციების შედეგებზე.

კონკურენციასთან დაკავშირებული რისკი

კონკურენციასთან დაკავშირებულია შემდეგი რისკები:

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

გარდა ამისა, ბაზარზე გაზრდილი კონკურენციის პირობებში *კომპანიას* შეიძლება მოუწიოს ფასების დაწევა იმისთვის რომ დარჩეს კონკურენტუნარიანი.

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 საქართველოს 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.

კომპანიას არ აქვს მინიჭებული საკრედიტო რეიტინგი სარეიტინგო სააგენტოების მიერ.

ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებას

ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიის ვალდებულებები წარმოადგენს მის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებას. შესაბამისად, *ობლიგაციებთან* დაკავშირებით კომპანიისათვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი (პირობების 4(ა) პუნქტი (შეზღუდვები აქტივების დატვირთვაზე) გათვალისწინებით) და დაკმაყოფილება ნებისმიერი უზრუნველყოფილი კრედიტორის შემდგომ. კომპანიის უნარი დააკმაყოფილოს მსგავსი მოთხოვნები დამოკიდებული იქნება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მის ლიკვიდურობაზე, ზოგად ფინანსურ სიძლიერესა და აქტივების მოზიდვის შესაძლებლობაზე.

ამასთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს რომ კომპანიის აქტივების დიდი ნაწილი დატვირთულია სს „საქართველოს ბანკის“ მიერ გამოყოფილი საკრედიტო ხაზის (გთხოვთ იხილოთ თავი - „მატერიალური ხელშეკრულებები“) და სხვა კრედიტორების მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად. არც ის არ არის გამორიცხული, რომ კომპანიამ მომავალშიც დატვირთოს მისი კუთვნილი ქონება სხვადასხვა არსებული თუ სამომავლო ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად, საჭიროებიდან გამომდინარე. შესაბამისად, არსებობს რისკი, რომ ფინანსური სიძნელების დროს *ობლიგაციების მესაკუთრეებმა*, რომელთა მოთხოვნები წარმოადგენს არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებას, მთლიანად ან ნაწილობრივ დაკარგონ თავიანთი ინვესტიცია ან/და ვერ მიიღონ შესაბამისი სარგებელი. ფინანსური სირთულეების შემთხვევაში, კომპანიის უზრუნველყოფილი კრედიტორების მოთხოვნები დაკმაყოფილება მათ სასარგებლოდ დატვირთული ქონებიდან პრიორიტეტულ საწყისებზე.

საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს ობლიგაციებზე.

პირობები ეფუძნება წინამდებარე პროსპექტის თარიღისთვის მოქმედ საქართველოს კანონმდებლობას. არ არსებობს რაიმე გარანტია, რომ მომავალში ობლიგაციებზე ან პირობებზე გავლენას არ იქონიებს მათთან დაკავშირებით შესაბამისი იურისდიქციის სასამართლოების მიერ მიღებული რაიმე გაწყვეტილება, კანონმდებლობაში განხორციელებული ცვლილებები ან ადმინისტრაციული პრაქტიკა.

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 წარმოქმნილ ცვლილებებს) და იმის საშიშროებას, რომ ხელისუფლებამ კომპანიის ან ინვესტორის ვალუტის იურისდიქციაში შეიძლება დააწესოს ან შეცვალოს გაცვლითი კურსის კონტროლი.

მთავრობამ და ფულად-საკრედიტო სისტემაზე პასუხისმგებელმა ორგანომ შეიძლება დააწესოს 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 ვალდებულებათა 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.

ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული რისკები

კომპანია ობლიგაციებთან დაკავშირებულ გადასახდელებს გადაუხდის ობლიგაციონერებს, რომლებიც რეგისტრირებულნი იქნებიან რეგისტრატორის მიერ წარმოებულ ფასიანი ქაღალდების რეესტრში პირობებით განსაზღვრული სააღრიცხვო თარიღისთვის. კომპანია არ არის პასუხისმგებელი ამ თანხების ობლიგაციების მესაკუთრეების მიერ მიღებაზე ან მათ შორის განაწილებაზე. თანხების გადარიცხვა მოხდება ფასიანი ქაღალდების რეესტრში მითითებულ საბანკო ანგარიშებზე და ფასიანი ქაღალდების რეესტრში არასწორი მონაცემების მითითებამ შეიძლება გამოიწვიოს თანხის დაგვიანებით ჩარიცხვა ან არასწორ მიმღებ პირებს შორის განაწილება. ასევე კომპანია პირობებით განსაზღვრულ შეტყობინებებს გაუგზავნის მხოლოდ ფასიანი ქაღალდების რეესტრში რეგისტრირებულ ობლიგაციონერებს ფასიანი ქაღალდების რეესტრში მითითებულ მისამართებზე. ფასიანი ქაღალდების რეესტრში კომუნიკაციების მიზნებისთვის არასწორი მონაცემების მითითების ან ობლიგაციონერის მიერ მიღებული შეტყობინების ობლიგაციების მესაკუთრეებისთვის მიუწოდებლობის ან დაგვიანებით მიწოდების შემთხვევაში ობლიგაციების მესაკუთრეებმა შეიძლება ვერ შეძლონ ობლიგაციებიდან გამომდინარე უფლებების (მათ შორის, ხმის უფლების) განხორციელება. იხილეთ თავი - „ობლიგაციების პირობები“.

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

ობლიგაციების განთავსების შემდეგ ობლიგაციების მესაკუთრეებზე გავრცელდება პირობები, რომელიც მოიცავს ობლიგაციების მესაკუთრეთა კრების მოწვევის წესებს, რათა განხილულ იქნას ის საკითხები, რომლებიც ზოგადად გავლენას ახდენენ მათ ინტერესებზე. პირობების თანახმად ემიტენტს გარკვეული გარიგებების განხორციელება შეუძლია ობლიგაციების მესაკუთრეთა თანხმობით. ასეთ უფლებებზე უარის თქმა ან ემიტენტისთვის გარიგებების განხორციელებაზე თანხმობის მიცემა შეიძლება განხორციელდეს თუ შესაბამისი გადაწყვეტილებას მხარს დაუჭერს ობლიგაციების მესაკუთრეთა გარკვეული რაოდენობა. შესაბამისად, პირობები უშვებს განსაზღვრული უმრავლესობის მიერ დანარჩენი ინვესტორებისთვის (მათ შორის იმ ინვესტორების, რომლებიც არ ესწრებოდნენ კრებას და რომლებმაც არ დაუჭირეს მხარი კონკრეტულ დღის წესრიგის საკითხს) სავალდებულო გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას. ასეთი გადაწყვეტილება შეიძლება ითვალისწინებდეს პირობებში ცვლილების შეტანასაც. შესაბამისად, ობლიგაციების მესაკუთრეები ყურადღებით უნდა გაეცნონ პირობებს და შეაფასონ შესაბამისი რისკები ობლიგაციებში ინვესტიციების განხორციელების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე.

ზემოაღნიშნული შეეხება შეთავაზების პერიოდის დასრულების შემდეგ პირობებში განხორციელებულ ცვლილებებს. შეთავაზების პერიოდში პროსპექტსა და პირობებში ცვლილებები შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვით, რაც განხილულია თავში - „შეთავაზების პროცედურა“ (გთხოვთ იხილოთ ნაწილი - „საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა“).

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.

არ იგეგმება ობლიგაციების სავაჭროდ დაშვება რომელიმე საფონდო ბირჟაზე.

რეგულირებასთან დაკავშირებული სხვა რისკები

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). *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. ანტიმონოპოლიური კანონმდებლობის სიახლე და ახალი რეგულაციების აღსრულების არაპროგნოზირებადობა შესაძლოა იქცეს დამატებით ტვირთად *კომპანიისათვის* და უარყოფითად იმოქმედოს მის საქმიანობაზე.

ლარიზაციასთან დაკავშირებული რისკები

საქართველოს კანონმდებლობა ადგენს ლიმიტებს და შეზღუდვებს საპროცენტო განაკვეთის, საკომისიოს, პირგასამტეხლოს და ნებისმიერი ფორმის ფინანსური სანქციის დაკისრებასთან დაკავშირებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არ უნდა აღემატებოდეს 100%-ს (1,000 ლარზე მეტი ოდენობის უზრუნველყოფილი სესხების გარდა), ხოლო საკომისიო, პირგასამტეხლო და ნებისმიერი ფინანსური ხარჯი - დარჩენილი გადასახდელი თანხის 150%, კანონმდებლობის დამატებითი მოთხოვნების გათვალისწინებით. *კომპანია* განვაადებით ნასყიდობისას ვალდებული იქნება, დაიცვას კანონმდებლობით დაწესებული ზემოხსენებული ლიმიტები და შეზღუდვები.

გარდა ამისა, 2017 წლის 1 ივლისიდან ძალაში შევიდა კანონი, რომლის თანახმად მეწარმე სუბიექტებს, როგორცაა *კომპანია*, ეკისრებათ ვალდებულება, მათ მიერ საქართველოს ტერიტორიაზე ქონების რეალიზაციის ან/და მომსახურების გაწევის შეთავაზებისას ან/და რეკლამირებისას, შესაბამისი ქონების/მომსახურების ფასი გამოხატონ მხოლოდ ლარებში, თუ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ შესაბამისი სამართლებრივი აქტით არ იქნება დადგენილი გამონაკლისები აღნიშნული წესიდან. კანონი არ გავრცელდება მის ამოქმედებამდე წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე, მაგრამ სავარაუდოდ გავლენას იქონიებს *კომპანიის* სამომავლო ოპერაციებზე თუ *კომპანიამ* ვერ მოახერხა ცვლილებებთან ადაპტირება და ლარით ფასდადებისას გასაყიდი უმრავი ქონების ღირებულების კალკულაციის ეფექტური ფორმულის შემუშავება, რომელიც ადეკვატურად ასახავს საქონლის თვითღირებულებასა და მოგების მარჟას.

არსებობს რისკი, რომ კანონმდებლობის ზემოხსენებულმა ცვლილებებმა შესაძლოა არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს *კომპანიის* საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და მისი ოპერირების შედეგებზე, განსაკუთრებით იმის გათვალისწინებით, რომ *კომპანიის* გარკვეული ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის, *ობლიგაციებიდან* გამომდინარე ვალდებულებები დენომირებულია და მომავალში შეიძლება იყოს დენომინირებული უცხო ვალუტაში.

ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება

ობლიგაციების განთავსებიდან მიღებული სახსრების გამოყენებას კომპანია აპირებს მიმდინარე სამშენებლო პროექტის დაფინანსებისათვის. კომპანიას ობლიგაციებიდან მიღებული სახსრები სჭირდება შემდეგი მიზეზებიდან გამომდინარე:

- გაყიდვებზე დამოკიდებულების მნიშვნელოვანი შემცირება: ობლიგაციებიდან სახსრების მიუღებლობის შემთხვევაში, პროექტი მნიშვნელოვანწილად იქნება დამოკიდებული მომავალში გაყიდვებიდან მისაღებ სახსრებზე (დამოკიდებულება გაიზარდა 47%-მდე). შესაბამისად კომპანიას სურს შეიმციროს გაყიდვების რისკები და მოიძიოს დაფინანსების დამატებითი წყარო.
- გაყიდვებიდან მისაღები თანხები და მშენებლობისთვის გასაწევი დანახარჯები დროში ერთმანეთთან არ არის კორელირებული. შესაბამისად, გამომდინარე იქიდან, რომ მშენებლობაზე გასაწევი ხარჯები შედარებით უფრო ადრეა გადასახდელი, ხოლო გაყიდვებიდან მისაღები სახსრები დროშია გაწეილი, კომპანიას სურს დააზღვიოს ლიკვიდურობის რისკი.
- მეტი მოგების მიღების შესაძლებლობა: ამჟამად კომპანიას უწევს ბინების გაყიდვებზე მნიშვნელოვანი აქცენტის გაკეთება, ვინაიდან პროექტის დაფინანსება საჭიროებს გაყიდვების გარკვეულ დონეს. ობლიგაციებიდან სახსრების მიღების შემთხვევაში, კომპანია მოახერხებს გასაყიდი ფასების ნაწილობრივ გაზრდას, რაც ერთი მხრივ შეამცირებს გაყიდვების ტემპს, თუმცა საბოლოო შედეგში მისცემს კომპანიას მეტი მოგების მიღების შესაძლებლობას. ამჟამად ბიუჯეტირებულ მისაღებ სახსრებში მიმდინარე ფასებია გამოყენებული და ფასების ზრდა გათვალისწინებული არ არის, მაქსიმალურად პესიმისტური სცენარის საჩვენებლად.

პროექტი მდებარეობს თბილისში, კერძოდ ლისის ტბის და ნუცუბიძის პლატოს მახლობლად. ამ ტერიტორიაზე კომპანია ამჟამად ფლობს დაახლოებით 45,500 კვმ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული ნაკვეთი კომპანიას ნაწილობრივ ათვისებული აქვს, კერძოდ მის ნაწილზე (2,677 კვ.მ. მიწაზე), კომპანიას აშენებული აქვს საცხოვრებელი კომპლექსი „გრინ ვილიჯი“ რომელიც მოიცავს „Town House“ ტიპის თანამედროვე საცხოვრებელ სახლებს. ეს აშენებული „Town House“ ტიპის სახლები, 2017 წლის 31 მაისის მდგომარეობით, კომპანიას ნაწილობრივ ჰქონდა გაყიდული და მიღებული სახსრები მოხმარდა პროექტის მშენებლობის ნაწილობრივ დაფინანსებას. პროექტი განთავსდება „გრინ ვილიჯის“, „Town House“ ტიპის სახლების მიმდებარე ტერიტორიაზე დაახლოებით 8,000 კვ.მ. ფართობის მიწაზე.

პროექტი მოიცავს ლისის ტბისა და ნუცუბიძის პლატოს სიახლოვეს 4 ხუთ-სართულიანი, 1 ოთხ-სართულიანი და 1 ექვს-სართულიანი კორპუსის მშენებლობას ჯამური საცხოვრებელი ფართით 11,826 კვადრატული მეტრი. პირველი 4 კორპუსის (ჯამური საცხოვრებელი ფართით: 8,026 კვ.მ.) მშენებლობა დაიწყო 2016 წლის მეორე ნახევარში და აქტიურად, სამშენებლო ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში, მიმდინარეობს. სამშენებლო სამუშაოების დაფინანსება ნაწილობრივ იგეგმება ობლიგაციებიდან მიღებული სახსრებით. პროექტის პირველი ოთხი კორპუსის მშენებლობის დასრულება დაგეგმილია 2017 წლის ბოლოსთვის, ხოლო დარჩენილი ორი კორპუსის კი - 2018 წლის ოქტომბრისთვის. 2017 წლის 31 მაისის მდგომარეობით, კომპანიას წინასწარ გაყიდული ჰქონდა მშენებარე ბინების ნაწილი (5,598 კვმ), ჯამური ღირებულებით დაახლოებით 3,045,000 აშშ დოლარი, აქედან დაახლოებით 990 ათასი აშშ დოლარი კომპანიას უკვე მიღებული აქვს ავანსის სახით, ხოლო დარჩენილი თანხის გადახდა უნდა განხორციელდეს ინდივიდუალური გრაფიკების თანახმად. დადებული ხელშეკრულებების მიხედვით მოსალოდნელია, რომ არსებული გაყიდვებიდან 2017 წელს კომპანიაში დამატებით შემოვა დაახლოებით 1,470,000 აშშ დოლარი, ხოლო დანარჩენი თანხა კი 2018-2020 წლებში.

კომპანია გათავისუფლებულია დღგ-სგან ჩათვლის უფლებით იმ სამშენებლო ობიექტებთან მიმართებაში, რომლებიც 2018 წლის 1 იანვრამდე შედის ექსპლუატაციაში. კერძოდ, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე და მე-80 პუნქტები ითვალისწინებს გარკვეულ შეღავათებს იმ პროექტებისთვის, რომლებიც შეთანხმებულ იქნა 2008 წლის აგვისტოს ომამდე. კერძოდ, უძრავი ქონების მიწოდება თავისუფლდება დღგ-სგან ჩათვლის უფლებით, როდესაც უძრავი ქონება განთავსებულია 2008 წლის 8 აგვისტოსთვის ძალაში მყოფი

მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ობიექტში ან იმ ობიექტში, რომელზედაც 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით საპროექტო დოკუმენტაცია შეთანხმებული იყო უფლებამოსილ ორგანოსთან, და ამასთან დაკავშირებულია საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული სხვა პირობები. დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით ასევე გათვალისწინებულია უძრავი ქონების მიწოდების განმახორციელებელი პირისათვის იმ ობიექტთან დაკავშირებით გაწეული სამშენებლო-სამონტაჟო მომსახურება, რომელიც სარგებლობს ზემოაღნიშნული საგადასახადო შეღავათით. იმ ობიექტების ნუსხას, რომლებიც აკმაყოფილებს აღნიშნულ მოთხოვნებს ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო. შესაბამისად, თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მომზადდა ამგვარი ობიექტების ნუსხა, რომელშიც შესულია *კომპანიის* საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სადაც განლაგებულია თაუნჰაუსები და ხორციელდება *პროექტი* შესაბამისად, *კომპანია* სარგებლობს დღგ-ს შეღავათით გარკვეულ პროექტებზე, რომლებიც ექსპლუატაციაში შევა 2018 წლის 1 იანვრამდე. თუმცა გამომდინარე იქედან რომ 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით საპროექტო დოკუმენტაცია შესაბამის სამსახურებთან შეთანხმებული იყო მხოლოდ თაუნჰაუსებზე და პროექტის კორექტირება და მასში მრავალბინიანი სახლების ჩართვა მოხდა მოგვიანებით, არსებობს გარკვეული რისკი, რომ შესაძლოა უფლებამოსილმა საგადასახადო ორგანოებმა შეღავათი გაავრცელონ მხოლოდ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებზე (თაუნჰაუსებზე). ასეთ შემთხვევაში, მრავალბინიანი პროექტების ნაწილში *კომპანიას* შესაძლოა დაუდგეს გარკვეული საგადასახადო შედეგები, კერძოდ, ამ ნაწილში *კომპანიას* შეიძლება მოუწიოს დღგ-ს გადახდა შესაბამის პირგასამტეხლოსთან და საურავებთან ერთად, რამაც შეიძლება იქონიოს გავლენა *კომპანიის* ფინანსურ მდგომარეობაზე, ბიზნესსა და ოპერაციების შედეგებზე. დღგ-ს ოდენობა, რაც შესაძლოა დაეკისროს *კომპანიას* აღნიშნული რისკის განხორციელების შედეგად, გათვალისწინებულია *პროექტის* ხარჯთაღრიცხვაში, შესაბამისად, აღნიშნული გავლენას არ მოახდენს შესაბამის ფინანსურ კალკულაციებზე.

საგულისხმოა, რომ მენეჯმენტის გათვლებით *პროექტი* წარმოადგენს კონცეფციის „მწვანე უბანი ლისტთან“ მხოლოდ პირველ ეტაპს და *პროექტის* წარმატების შემთხვევაში, *კომპანიის* საკუთრებაში არსებული დარჩენილი მიწის ნაკვეთის ათვისება მენეჯმენტის გათვლებით, მოხდება ეტაპობრივად. გარდა ამისა, *ემიტენტის* ჯგუფში შემავალი კომპანიები ფლობენ დაახლოებით 20 ჰექტარ მიწას „გრინ ვილიჯის“ მიმდებარე ტერიტორიაზე რისი ათვისებაც ასევე მოხდება ეტაპობრივად, სადაც თითოეული ეტაპი, მენეჯმენტის გათვლით, იქნება ცალკე პროდუქტი. დეველოპმენტის შემდგომი ეტაპები, საოპერაციო რისკის შემცირების მიზნით, სავარაუდოდ, განხორციელებული იქნება სხვადასხვა იურიდიული პირების მიერ, რომელიც სპეციალურად დაარსდება შესაბამისი დეველოპერული პროექტის განხორციელების მიზნებისთვის. აღნიშნული სამომავლო დეველოპერული პროექტები განხორციელების შემთხვევაში ახალ მასშტაბებს შეძენენ ახალ უბანს.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია *პროექტის* ძირითადი დანახარჯები, დაშვებები და დაფინანსების წყაროები:

პროექტის დანახარჯები (აშშ დოლარი)	
მიწის ღირებულება	450,000
მშენებლობის ხარჯები (დღგ-ს ჩათვლით)	4,833,856
სხვა ხარჯი (გაყიდვები, ადმინისტრაციული, სხვა)	547,521
გათვალისწინებელი ხარჯი	153,041
ჯამი	5,984,418
დაშვებები	
აშენებული საცხოვრებელი ფართი (კვმ)	11,826
თაუნჰაუსების გასაყიდი ფართი (კვმ)	1,307
მოსალოდნელი ჯამური შემოსავალი (აშშ დოლარი)	7,526,258
დაფინანსების წყაროები	
საკუთარი კაპიტალი	450,000
ობლიგაციებიდან მიღებული სახსრები	2,000,000
საკრედიტო ხელშეკრულება ადგილობრივ ბანკთან (1,800,000 ლარი)	720,000

საკრედიტო ხელშეკრულება #2 ადგილობრივ ბანკთან (700,000 აშშ დოლარი)	700,000
2017 წლის 31 მაისამდე მიღებული თანხა თაუნჯაუსების და ბინების არსებული გაყიდვებიდან	1,301,163
2017 წლის ივნისიდან 2018 წლის 30 სექტემბრამდე მისაღები თანხა არსებული კონტრაქტებით	1,778,110
2017 წლის ივნისიდან 2018 წლის 30 სექტემბრამდე მისაღები თანხა პროგნოზირებული კონტრაქტებით, დღგ-ს გამოკლებით	2,667,169
ჯამი	9,616,442

აღსანიშნავია, რომ ზემოთ მოყვანილი ცხრილი მოიცავს მშენებლობაზე როგორც გაწეულ, ასევე მომავალში გასაწევ ხარჯებს.

არსებული *პროექტის* სავარაუდო დაფინანსების წყაროები აჭარბებს *პროექტის* დანახარჯებს, თუმცა დაფინანსების წყაროებში შეყვანილია გაყიდვებიდან მისაღები თანხები როგორც 2017 წლის 31 მაისისთვის უკვე დადებული ხელშეკრულებებიდან (72 ხელშეკრულება), ასევე პროგნოზირებული გაყიდვებიდან. აღნიშნული ორი პუნქტი წარმოადგენს პროგნოზს და შეიცავს შესაბამის შესრულების რისკს. თუმცა აღნიშნული პროგნოზის 18.3%-იანი შესრულებაც კი საშუალებას აძლევს *კომპანიას* მშენებლობა დაგეგმილ ვადებში მიიყვანოს ბოლომდე.

აღსანიშნავია, რომ *კომპანიას* გააჩნია 1,800,000 ლარის და 700,000 აშშ დოლარის ოდენობის საკრედიტო ხელშეკრულებები სს „საქართველოს ბანკისაგან“, რომლებიც მოყვანილია დაფინანსების წყაროებში როგორც სესხები ადგილობრივი ბანკისაგან. 2017 წლის 31 მაისისთვის აღნიშნული სესხები ნაწილობრივ არის ათვისებული, დაახლოებით 0.63 მილიონი ლარის და 0.11 მილიონი აშშ დოლარის ფარგლებში, რაც აღნიშნულ *პროექტს* მოხმარდა. საჭიროების შემთხვევაში *კომპანია* აპირებს ათვისებული რესურსის გამოყენებას მშენებლობის დაფინანსებისათვის. თუმცა გამომდინარე იქიდან, რომ დაფინანსების წყაროები აჭარბებს *პროექტის* ღრუბულებას, *ობლიგაციების* სრულად განთავსების და ბინების გაყიდვების საკმარისი დონის შემთხვევაში, აღნიშნული რესურსის გამოყენება *კომპანიას* შესაძლებელია არ დასჭირდეს.

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს კომპანიის კაპიტალიზაციას 2016 და 2015 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 2016 და 2015 წლის ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით და 2017 წლის 31 მაისის მდგომარეობით კომპანიის არა-აუდიტირებულ მონაცემებზე დაყრდნობით. მოცემული ცხრილი აღქმული უნდა იქნას თავებთან: „შერჩეული ფინანსური დასაოპერაციო ინფორმაცია“ და „ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ“, და ასევე 2016 და 2015 წლების ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთობლიობაში მათთან დაკავშირებულ შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს პროსპექტის შემადგენელ ნაწილს.

2017 წლის 31 მაისის მდგომარეობით ('000) - არა-აუდიტირებული	ლარი
მფლობელისთვის და მფლობელთან დაკავშირებული პირებისთვის გადასახდელი თანხები	2,277.1
მფლობელთან დაკავშირებული კომპანიისთვის გადასახდელის სესხი	208.7
ადგილობრივი ბანკისათვის გადასახდელის სესხი	898.7
სულ სასესხო დავალიანება	3,384.5
საწესდებო კაპიტალი	5,419.10
კაპიტალის ზრდა მეწილეებთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგად	74.9
გადაფასების ნამეტი	776.1
გაუნაწილებელი მოგება/აკუმულირებული ზარალი	-4,378.6
სულ კაპიტალი	1,891.5

2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ('000)	ლარი
მფლობელისთვის და მფლობელთან დაკავშირებული პირებისთვის გადასახდელი თანხები	2,349.1
მფლობელთან დაკავშირებული კომპანიისთვის გადასახდელი სესხი	316.2
სულ სასესხო დავალიანება	2,665.3
საწესდებო კაპიტალი	5,419.1
კაპიტალის ზრდა მეწილეებთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგად	74.9
გადაფასების ნამეტი	776.1
გაუნაწილებელი მოგება/აკუმულირებული ზარალი	(4,343.6)
სულ კაპიტალი	1,926.4

2015 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ('000)	ლარი
მფლობელისთვის და მფლობელთან დაკავშირებული პირებისთვის გადასახდელი თანხები	2,023.9
მფლობელთან დაკავშირებული კომპანიისთვის გადასახდელი სესხი	46.8
სულ სასესხო დავალიანება	2,070.7
საწესდებო კაპიტალი	5,419.1
კაპიტალის ზრდა მეწილეებთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგად	74.9
გადაფასების ნამეტი	776.1
გაუნაწილებელი მოგება/აკუმულირებული ზარალი	(3,732.0)
სულ კაპიტალი	2,538.0

შერჩეული ფინანსური და საოპერაციო ინფორმაცია

ამ თავში მოცემული ინფორმაცია აღქმულ უნდა იქნეს *პროსპექტის* სხვა ნაწილებთან ერთობლიობაში და მთლიანად კვალიფიცირებულ უნდა იქნეს მათ საფუძველზე. ასეთი ნაწილებია თავები: „ფინანსური და სხვა ინფორმაციის წარმოდგენა“, „ობლიგაციების გაყიდვიდან მიღებული სახსრების გამოყენება“, „რისკის ფაქტორები“, „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“, „ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ“, ფინანსური ანგარიშგებები და შესაბამისი შენიშვნები, რომლებიც მოცემულია წინამდებარე *პროსპექტის* დანართებში და ამ *პროსპექტში* მოცემულ ნებისმიერ სხვა მონაცემებთან ერთობლიობაში.

ამ თავში მოცემულია შერჩეული ფინანსური ინფორმაცია 2016, 2015, 2014 და 2013 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით და 2016, 2015, 2014, 2013 წლებისთვის, ამოღებულია ფინანსური ანგარიშგებებიდან, რომლებიც მოცემულია წინამდებარე *პროსპექტის* დანართებში.

სრული შემოსავლის ანგარიშგება, ლარი

	12 თვიანი პერიოდი 31 დეკემბრისთვის			
	2016	2015	2014	2013
შემოსავალი	553,994	-	-	248,176
გაყიდვის თვითღირებულება	-437,159	-	-	-245,338
საერთო მოგება	116,835	-	-	2,838
სხვა შემოსავალი	-	-	1,483	7,701
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-61,474	-16,617	-35,912	-76,447
კომერციული ხარჯები	-74,046	-	-	-
საეჭვო ვალების რეზერვი	-118,997	-250,985	-62,683	-37,603
სხვა ხარჯები	-12,500	-	-	-440,717
საოპერაციო მოგება	-150,182	-267,602	-97,112	-544,228
ფინანსური ხარჯები, წმინდა	-325,105	-235,127	-172,099	-156,99
საკუროსო სხვაობის ზარალი, წმინდა	-136,304	-23,986	11,695	-2,139
ზარალი დაბეგვრამდე	-611,591	-526,715	-257,516	-703,357
მოგების გადასახადი	-	136,962	-	-
მთლიანი სრული ზარალი	-611,591	-389,753	-257,516	-703,357
სხვა სრული შემოსავალი				
მუხლები, რომლებიც არ გადაკლასიფიცირდება მოგება-ზარალში:				
გადაფასების რეზერვი (შემცირება)	-	913,08	-	-
მოგების გადასახადის ეფექტი	-	-136,962	-	-
მთლიანი სრული ზარალი	-611,591	386,365	-257,516	-703,357

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

	31 დეკემბერი 2016	31 დეკემბერი 2015	31 დეკემბერი 2014	31 დეკემბერი 2013
აქტივები				
გრძელვადიანი აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	3,021,349	3,004,399	2,091,554	2,093,492
	3,021,349	3,004,399	2,091,554	2,093,492
მოკლევადიანი აქტივები				
მარაგები	2,374,127	2,054,719	2,054,719	2,054,719
სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	86,031	27,383	28,353	40,553
ფული და ფულის ეკვივალენტები	287,479	-		
	2,747,637	2,082,102	2,083,072	2,095,272
სულ აქტივები	5,768,986	5,086,501	4,174,626	4,188,764
ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი				
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	5,419,100	5,419,100	5,419,100	5,419,100
კაპიტალის ზრდა მეწილეებთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგად	74,859	74,859	74,859	66,213
გადაფასების ნამეტი	776,118	776,118	-	-
დაგროვილი ზარალი	(4,343,637)	(3,732,046)	(3,342,293)	(3,084,777)
	1,926,440	2,538,031	2,151,666	2,400,536
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	-	1,922,171	1,404,953	1,151,216
	-	1,922,171	1,404,953	1,151,216
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	2,665,309	-	-	-
მიღებული ავანსები	1,057,971	396,419	396,419	396,419
მიმდინარე მოგების გადასახადი	-	173,859	164,810	151,514
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	119,266	56,021	56,778	89,079
	3,842,546	626,299	618,007	637,012
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი	5,768,986	5,086,501	4,174,626	4,188,764

ფინანსური მდგომარეობისა და საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი

კომპანიის ხელმძღვანელობის მიერ

ქვემოთ მოყვანილი კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის, ასევე კომპანიის საქმიანობის შედეგების განხილვა და ანალიზი მოიცავს 2013-2016 წლების ისტორიულ მონაცემებს და 2017-2019 წლების დაგეგმილი ფულადი სახსრების მოძრაობის ანალიზს. თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული, წარმოდგენილი ფინანსური ინფორმაცია საანგარიშო პერიოდებში ამოკრეფილია და/ან გამომდინარეობს ფინანსური ანგარიშგებებიდან. ეს თავი წაკითხული უნდა იქნეს ფინანსურ ანგარიშგებებთან ერთად 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, გაურკვეველობებს 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

საქართველოს ეკონომიკა ამჟამად განვითარების სტადიაში იმყოფება. 2003-2013 წლებში მშპ-ს რეალური ზრდა საშუალოდ 6%-ს შეადგენდა, რის შედეგადაც ქვეყნის ეკონომიკა თითქმის გაორმაგდა. აღნიშნულ პერიოდში მოხდა მნიშვნელოვანი სახელმწიფო და საგადასახადო რეფორმები, რომლებიც ქვეყნის ზრდის მნიშვნელოვანი საფუძველი გახდა. საქართველოს განვითარების ეკონომიკურმა მოდელმა მნიშვნელოვანი გამძლეობა გამოიჩინა 2008-2009 წლებში. ამ პერიოდში მომხდარი შეიარაღებული კონფლიქტის და მსოფლიო ფინანსური კრიზისის ფონზე ეკონომიკა მხოლოდ 3.7%-ით შემცირდა.

2012 წელს არჩევნების გზით ხელისუფლების მშვიდობიანი გადაბარების პროცესმა აჩვენა ქვეყნის დემოკრატიული ინსტიტუტების სიმტკიცე, ხოლო ახალმა ხელისუფლებამ შეინარჩუნა წინა ხელისუფლების სწრაფვა ევროპულ სივრცესთან დაახლოების მიმართულებით.

2014 წლის დასაწყისიდან, საქართველოს ეკონომიკამ მიიღო საკმაოდ მნიშვნელოვანი საგარეო შოკი. ნავთობის და საქონლის დაბალმა ფასებმა გამოიწვია ეკონომიკური გაუარესება რეგიონის რიგ ქვეყნებში. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს ეკონომიკა ნავთობის რეალიზაციით არ იღებდა პირდაპირ სარგებელს, მეზობელ ქვეყნებში, რომელთა ეკონომიკა მნიშვნელოვნად იყო დამოკიდებული ნავთობის რეალიზაციაზე, განვითარებულმა ეკონომიკურმა სირთულეებმა გამოიწვია საქართველოში ფულადი გზავნილების მნიშვნელოვანი შემცირება. ამავდროულად, შემცირდა აშშ დოლარში გამოსახული ექსპორტის მოცულობა მეზობელ და რეგიონის ქვეყნებში, როგორცაა უკრაინა, სომხეთი, რუსეთი, აზერბაიჯანი და ყაზახეთი. შედეგად მოხდა ქვეყნის ვალუტის დეველუაცია და შენედა მშპ-ს ზრდის ტემპი.

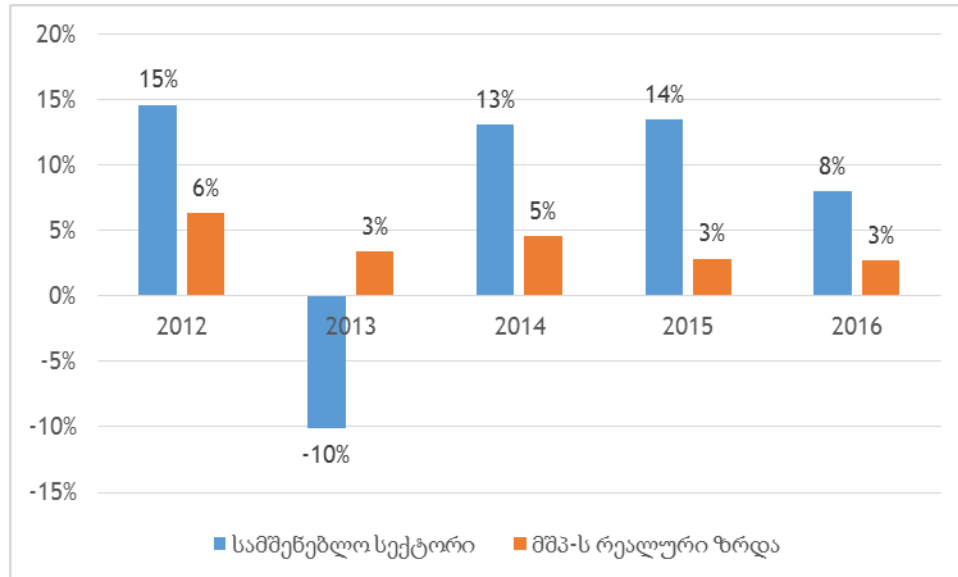
მიუხედავად ამისა, მნიშვნელოვნად გაძლიერდა ტურისტული სექტორი და 2014 წლიდან მოყოლებული ტურისტების რაოდენობა ყოველწლიურად მნიშვნელოვნად იზრდებოდა. ასევე დადებითი როლი შეასრულეს მნიშვნელოვნად გაზრდილმა პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების მოცულობამ და ევროკავშირთან ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი ვაჭრობის ხელშეკრულების ხელმოწერამ, რომელიც 2014 წლის სექტემბრიდან შევიდა ძალაში. 2017 წლის მასში საქართველომ და ჩინეთის სახალხო რესპუბლიკამ გააფორმეს თავისუფალი ვაჭრობის ხელშეკრულება, რაც კიდევ ერთი დადებითი ფაქტორია ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებისათვის.

ამჟამად საქართველო მიისწრაფის ჩამოყალიბდეს სავაჭრო და ლოგისტიკურ რეგიონალურ ცენტრად, რაშიც ხელს უწყობს მისი გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა. ქვეყანა კარგ ინარჩუნებს პოზიციას Doing Business ინდექსში, თუმცა არსებობს რიგი გასაუმჯობესებელი საკითხებისა, რომლებზეც არსებული მთავრობა მუშაობს.

2016 წლის ივლისში ძალაში შევიდა საქართველოსა და ევროკავშირის შორის ასოცირების ხელშეკრულება, რაც წარმოადგენს კიდევ ერთ წინ გადადგმულ ნაბიჯს ქვეყნის ინტეგრაციისაკენ ევროკავშირის სტრუქტურებში.

საქართველოს საცხოვრებელი დეველოპმენტის ბაზარი

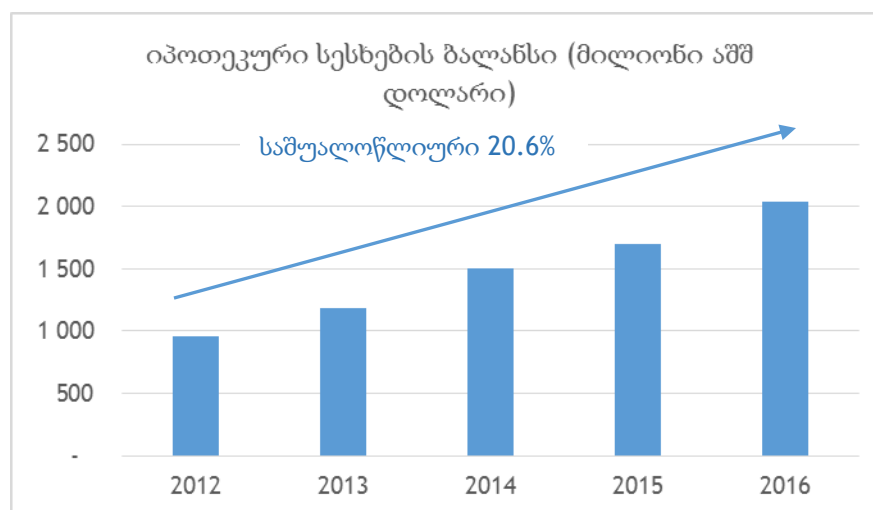
საქართველოს სამშენებლო და დეველოპერული ბაზარი საკმაოდ სწრაფად განვითარებად სექტორს წარმოადგენს. მიუხედავად იმისა რომ 2014 წლიდან ქვეყნის მშპ მუდმივ ფასებში საშუალოდ 3-4%-ით იზრდებოდა, სამშენებლო სექტორის წლიურმა ზრდამ ამავე პერიოდში საშუალოდწელიწადში 5-6% შეადგინა.



წყარო: საქართველოს სტატისტიკის დეპარტამენტი

მნიშვნელოვანი ზრდა აისახა გაცემული იპოთეკური სესხების კუთხით. მიუხედავად იმისა, რომ 2016 წლის დეკემბრის ბოლოსთვის, გაცემული იპოთეკური სესხების 80%-ზე მეტი დენომინირებულია აშშ დოლარში, ხოლო აშშ დოლარის გაცვლითი კურსი ლარის მიმართ უკანასკნელ წლებში მნიშვნელოვნად გაიზარდა, იპოთეკური სესხების მოცულობა წლიდან წლამდე მნიშვნელოვნად იზრდება. 2016 წელს იპოთეკური ასეთი ტიპის სესხების ბალანსის ზრდამ შეადგინა 20.2% აშშ დოლარში. საშუალო შეწონილმა ზრდის განაკვეთმა 2012-2016 წლების პერიოდში შეადგინა 20.6%.

უნდა აღინიშნოს, რომ ჯერ-ჯერობით უცნობია, თუ როგორ გავლენას მოახდენს იპოთეკური სესხების ჯამურ მოცულობაზე მთავრობის მიერ 2016 წლის დეკემბერში გამოცხადებული ლარიზაციის გეგმა, რომლის ერთ-ერთი პუნქტის მიხედვით 100,000 ლარზე ნაკლები მოცულობის სესხების გაცემა კომერციულ ბანკებს ევალებათ ლარში. აღნიშნულმა ცვლილებამ შესაძლოა იპოთეკური სესხების ბაზარზე არსებული ზრდა ნაწილობრივ შეანელოს.



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი

იპოთეკური სესხების მოცულობის ზრდის მიუხედავად, აშშ დოლარის გაცვლითი კურსის ზრდა დეველოპერული სექტორისთვის საგულისხმო ფაქტორად რჩება. ფასების დაფიქსირება უძრავი ქონების ბაზარზე ტრანზაქციებისას ტრადიციულად აშშ დოლარში ხდებოდა. თუმცა გამომდინარე იქიდან, რომ მოსახლეობის უმეტესობას შემოსავალი ლარში ერიცხება, ლარის დევალაცია უძრავი ქონების ლარში გამოსახულ ფასებს

მნიშვნელოვნად ზრდის. შესაბამისად, მოსალოდნელია მომხმარებლების ზეწოლა დეველოპერებზე ფასების შემცირების კუთხით, რაც გაზრდის შედარებით დაბალი ღირებულების ბინების მიმზიდველობას.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ინიცირებული ლარიზაციის პროგრამის ფარგლებში, მიღებულ იქნა საკანონმდებლო ცვლილებები, რომელთა მიხედვით 2017 წლის 1 ივლისიდან მეწარმის მიერ საქართველოს ტერიტორიაზე ქონების რეალიზაციის ან/და მომსახურების გაწევის შეთავაზებისას ან/და რეკლამირებისას, ფასი გამოხატული უნდა იყოს მხოლოდ ლარით (საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გამონაკლისების გარდა). ჯერ-ჯერობით ცნობილი არ არის თუ რა გავლენას მოახდენს ეს ცვლილება დეველოპერულ ბაზარზე, თუმცა გამომდინარე იქიდან, რომ გარიგებების ეკონომიკური შინაარსი არ იცვლება, მნიშვნელოვანი ცვლილებები მოსალოდნელი არ უნდა იყოს.

უძრავი ქონების სექტორის მნიშვნელოვანი ზრდა ნაწილობრივ აიხსნება საქართველოში საფონდო ბირჟის განვითარების შედარებით ნაკლები დონით. ვინაიდან მოსახლეობისთვის ნაკლებად არის ხელმისაწვდომი კაპიტალის დაბანდება ფასიან ქალაქებში, როგორც ეს განვითარებულ ქვეყნებშია გავრცელებული, დაგროვილი კაპიტალის ინვესტირება ხშირ შემთხვევაში უძრავ ქონებაში ხდება. უძრავი ქონების შეძენა ერთის მხრივ საშუალებას აძლევს მფლობელს დაიცვას მის მიერ დაგროვილი დოვლათი გაუფასურებისაგან და მეორეს მხრივ მიიღოს უკუგება უძრავი ქონების ფასების ზრდის შედეგად ან საკუთარი ქონების გაქირავების საშუალებით. უძრავი ქონებით ოპერაციების სექტორი, მათ შორის იჯარა, უკანასკნელ 5 წელიწადში საშუალოდ 7%-იან ზრდას აჩვენებს, რაც თითქმის ორჯერ აღემატება საქართველოს მშპ-ს ზრდის მოცულობას ანალოგიურ პერიოდში (4%).

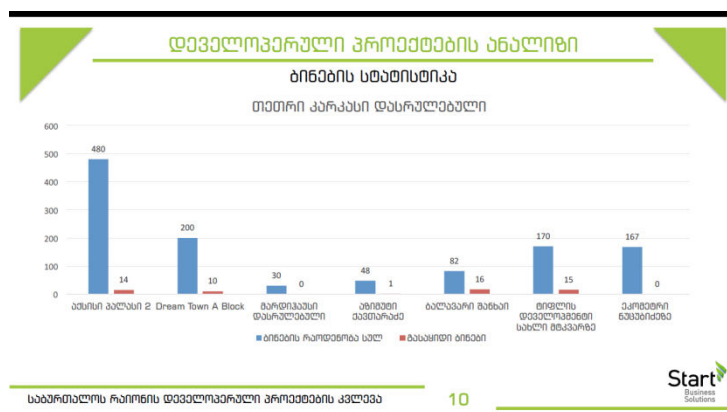
ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ტენდენცია თბილისის საცხოვრებელი ფართების სექტორში არის ქალაქის ინფრასტრუქტურის გადატვირთულობა. შინაგან საქმეთა სამინისტროს ინფორმაციით 2011-დან 2015 წლამდე საქართველოში რეგისტრირებული ავტოპარკი ყოველწლიურად იზრდება საშუალოდ 8.6%-ით. გამომდინარე იქიდან, რომ ეკონომიკურად ყველაზე განვითარებულ რეგიონს საქართველოში თბილისი წარმოადგენს, ავტოპარკის ზრდა მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ქალაქის საავტომობილო გზების დატვირთულობაზე და შესაბამისად ჰაერის გამონახოლქვით დაბინძურებაზე. ეს თავის მხრივ ზრდის ალაქის ცენტრალურ ქუჩებს მოშორებული ადგილების მიმზიდველობას საცხოვრებელი მიზნებისთვის.

გრძელვადიან პერიოდში, დეველოპერული ბაზრის განვითარების მნიშვნელოვან პერსპექტივას წარმოადგენს საქართველოში შედარებით დაბალი ურბანიზაციის დონე. მსოფლიო ბანკის მონაცემების მიხედვით, საქართველოში მოსახლეობის 54% ქალაქში ცხოვრობს. ამავდროულად, ევროპაში ეს მაჩვენებელი საშუალოდ 74%-ს შეადგენს. მოსალოდნელია, რომ ეკონომიკის განვითარებასთან ერთად და სოფლის მეურნეობაში ეფექტურობის ზრდის შედეგად, სოფლად მცხოვრები მოსახლეობა საცხოვრებლად ქალაქში გადავა, რაც გაზრდის მოთხოვნას საცხოვრებელ ფართებზე და შესაბამისად უძრავი ქონების ფასებს.

კონკურენტული გარემოს ანალიზი

პროექტი, რომელიც *კომპანიის* მომხმარებლებისთვის ცნობილია სახელით „მწვანე უბანი ლისტან“, გამორჩეულ ადგილას მდებარეობს, რადგან არის ეკოლოგიურად სუფთა გარემოში, ლისის ტბის და ახალი იპოდრომის მიმდებარედ და იმავდროულად ყველა საჭირო ინფრასტრუქტურასთან 2-3 კმ სიახლოვეს. ეს უბანი ასრულებს როგორც საცხოვრებელი სახლის, ისე აგარაკის ფუნქციას.

პროექტის ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე *კომპანია* ძირითად კონკურენტებად განიხილავს საბურთალოს ტერიტორიაზე მოქმედ კომპანიებს.



შენიშვნა- ინფორმაცია აღებულია კომპანია „სტარტი“-ს კვლევიდან.

კომპანიის მენეჯმენტი თვლის რომ მისი პროდუქტი გამორჩეულია შემდეგი ძლიერი მხარეებით:

- **ადგილმდებარეობა**

„მწვანე უბანი ლისთან“ გამორჩეულ ადგილას მდებარეობს, რადგან არის ეკოლოგიურად სუფთა გარემოში, ლისის ტბის და ახალი იპოდრომის მიმდებარედ და იმავდროულად ყველა საჭირო ინფრასტრუქტურასთან 2-3 კმ სიახლოვეს. ასრულებს როგორც საცხოვრებელი სახლის, ისე აგარაკის ფუნქციას.

- **პროდუქტი/ ჩაბარების პირობები**

ბინები თეთრი კარკასით
ენერგო-ეფექტური სახლი
ეფექტური დაგეგმარება
დაბალსართულიანი განაშენიანება
თანამედროვე ტიპის ლიფტები
ველობილიკები
სკვერები
სპორტული და საბავშვო მოედნები

- **სერვისი**

პროექტის ჩაბარება წინასწარ შეთანხმებულ დროში
მაღალი ხარისხის მშენებლობა
დისტანციური მომსახურება - ვებ გვერდი ინტერნეტ საიტი, ბინების არჩევის
ონლაინ სისტემა
ქონების მართვის მომსახურება
კლიენტთან ურთიერთობის მენეჯმენტი-კლიენტის გამოცდილების შექმნა

- **ფასი**

კონკურენტუნარიანი ფასები, რომლებიც ასახავს პროდუქტის თვითღირებულებას, მოგების
მარჟას და იმავდროულად ხელმისაწვდომია ფართო სპექტრის მომხმარებლისთვის.

- **ხარისხი**

შეთავაზებული პროდუქტის ფასთან და არამარტო ფასთან მიმართებაში შეიძლება ითქვას, რომ მშენებლობის ხარისხი საკმაოდ მაღალია, ვინაიდან კომპანია იყენებს მაღალი ხარისხის მასალებს, როგორცაა ლაფარჟეს და კომპანია ჰაიდელბერგის ცემენტს, ბედერის იზობლოკს, რეჰაუს ფირმის კარ-ფანჯარას, იპიესის დათბუნებას, კომპანია კაპაროლის საღებავებს და ა.შ. ამასთან ერთად მნიშვნელოვანია, რომ მშენებლობას აწარმოებს გამოცდილი სამშენებლო კომპანიები (ABT international, Excitey) და რისკები გადანაწილებულია.

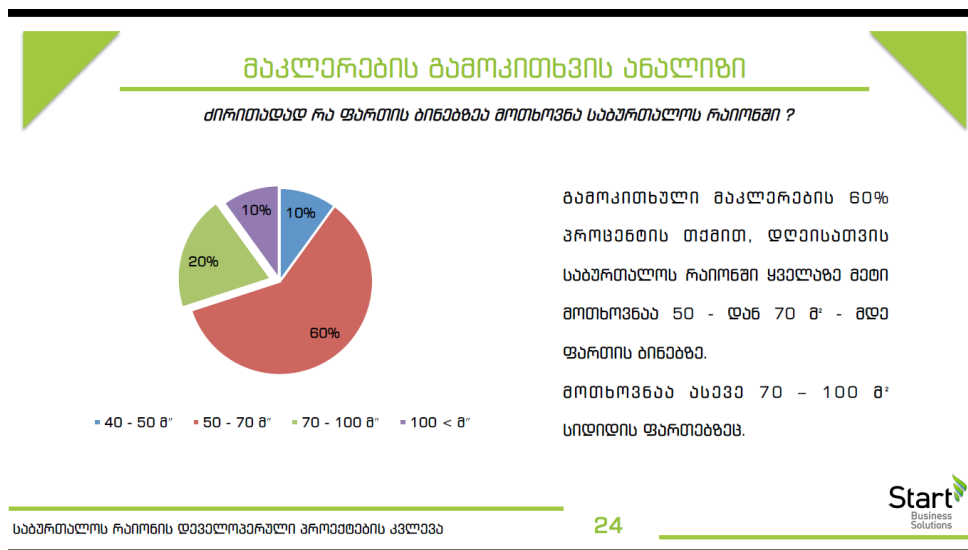
- **სანდოობა**

კომპანია 13 წელია ბაზარზეა, განხორციელებული აქვს რამდენიმე საინტერესო პროექტი (იხ. განხორციელებული პროექტების მიმოხილვა თავში - „საქმიანობის აღწერა“) და ამ მხრივაც საკმაოდ კონკურენტუნარიანია.

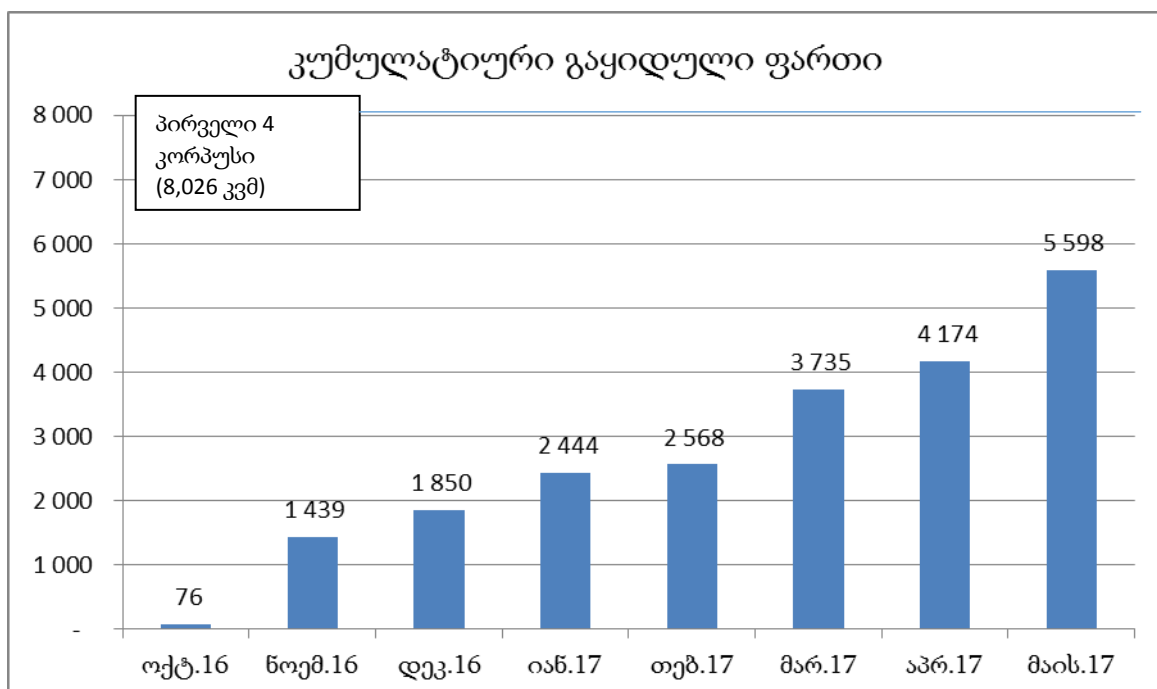
- **გამოცდილი მენეჯმენტი**

კომპანიის მაღალი რგოლის მენეჯერებს გააჩნიათ დიდი გამოცდილება უძრავი ქონების განვითარების სექტორში. მათ აქვთ წარმატებული ოპერირების ისტორია საცხოვრებელი და სხვა უძრავი ქონების პროექტების განხორციელების კუთხით და არამარტო.

აუცილებელია ასევე ხაზი გაესვას *პროექტს* და ბინების გადანაწილებას, რის მიხედვითაც *კომპანია* საკმაოდ კონკურენტუნარიანია, რადგან მომხმარებელს სთავაზობს ბინების ფართო არჩევანს - 38 კვ.მ -222 კვ მეტრის დიაპაზონში. *პროექტში* გათვალისწინებული იქნა ბაზრის მოთხოვნა, რაც დადგინდა საფუძვლიანი კვლევის შედეგად. კვლევის თანახმად ძირითადი მოთხოვნა არის შემდეგი:

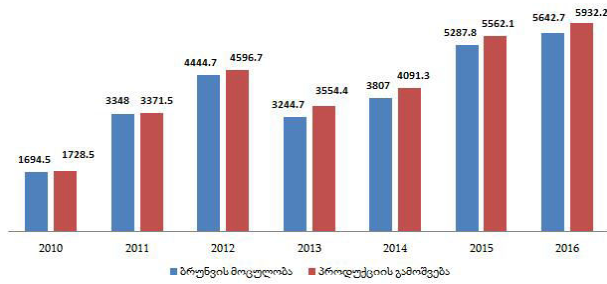


გამომდინარე იქიდან, რომ ამჟამად მშენებლობა და გაყიდვები მიმდინარეობს ოთხ კორპუსზე, არსებული ფასებით *კომპანიას* გაყიდული აქვს მიმდინარე ოთხი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის, საერთო სარეალიზაციო ფართის დაახლოებით 70%. დაგეგმილი დამატებითი ორი კორპუსის მშენებლობა და გაყიდვები ერთდროულად უნდა დაიწყოს. არსებული გაყიდვების დინამიკა ნაჩვენებია გრაფიკზე:

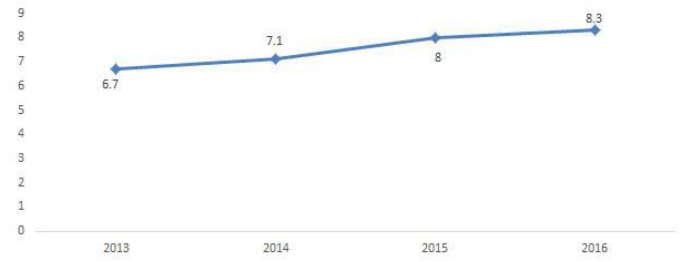


წარმოგიდგენთ გარკვეულ სტატისტიკურ ინფორმაციას მშენებლობის სექტორზე (ინფორმაცია აღებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ვებ-გვერდიდან).

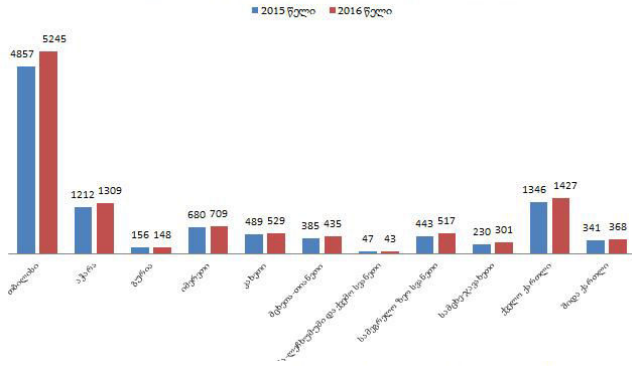
მშენებლობის დარგის ბრუნვის მოცულობა და მშენებლობის დარგის პროდუქციის გამოშვება (მილ. ლარი)



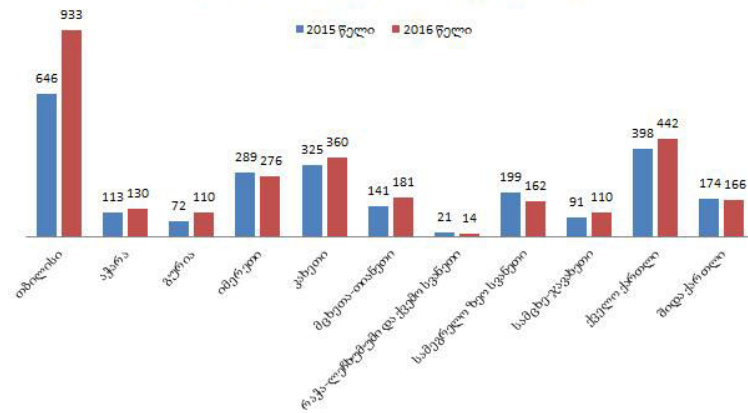
მშენებლობის სექტორის წილი მშპ-ში (%)



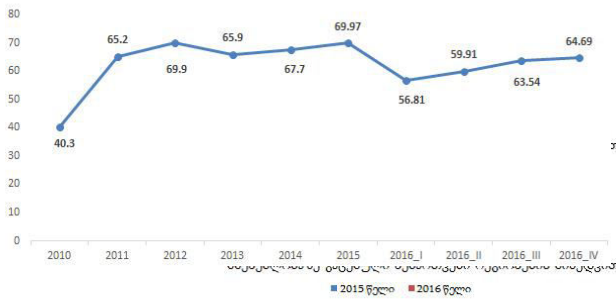
მშენებლობაზე გაცემული წებარტები რეგიონების მიხედვით



დასრულებული მშენებლობები რეგიონების მიხედვით



მშენებლობის დარგში დასაქმებულით რაოდენობის მარცხენა (ათასი კაცი)



ფინანსური უწყისების მიმოხილვა

საბალანსო უწყისის ძირითადი პარამეტრების განხილვა

ჯამური აქტივები

ქვედა ცხრილში მოცემულია ინფორმაცია კონკრეტული აქტივების შესახებ 2016, 2015, 2014 და 2013 წლების 31 დეკემბრისთვის:

აქტივები

გრძელვადიან აქტივები

ძირითადი საშუალებები

მოკლევადიან აქტივები

31 დეკემბერი
2016

31 დეკემბერი
2015

31 დეკემბერი
2014

31 დეკემბერი
2013

3,021,349

3,004,399

2,091,554

2,093,492

მარაგები	2,374,127	2,054,719	2,054,719	2,054,719
სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები	86,031	27,383	28,353	40,553
ფული და ფულის ეკვივალენტები	287,479	-	-	-
	2,747,637	2,082,102	2,083,072	2,095,272
სულ აქტივები	5,768,986	5,086,501	4,174,626	4,188,764

ძირითადი საშუალებები

კომპანიის ძირითადი საშუალებები 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 3.0 მილიონ ლარს და შედგება მის საკუთრებაში არსებული ორი მიწის ნაკვეთისაგან: 45,500 კვ. მეტრი ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალას ტერიტორიაზე და 4,400 კვ. მეტრი მცხეთის რაიონში, სოფელ მისაქციელში.

2015 წლის 31 დეკემბრის მიწის ნაკვეთების რეალური ღირებულება საბაზრო მიდგომით შეაფასა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რამაც გამოიწვია ძირითადი საშუალებების ზრდა 913,080 ლარით. შეფასების რეპორტი თან ეთვის წინამდებარე პროსპექტს.

კომპანია ამჟამად ახორციელებს აღნიშნული 57,300 კვმ მიწის ნაკვეთი აქტიურ დეველოპმენტს. შესაბამისად, ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი უნდა წარმოადგენდეს კომპანიის შემოსავლების ძირითად წყაროს უახლოეს მომავალში.

მარაგები

კომპანიის მარაგები 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენს 2.37 მილიონ ლარს და წარმოადგენს კომპანიის საკუთარი ძალებით შექმნილი და გასაყიდად გამოიწვლილი შენობებით და მიწებით, რომლებზეც ეს შენობები განთავსებულია.

2016 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანია ფლობდა გასაყიდ აქტივებს ორ ლოკაციაზე (ჯამური ღირებულებით 1.67 მილიონი ლარი):

- ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში თორმეტ ერთეულ „Town house“-ის ტიპის სახლს (დეტალებისთვის იხილეთ **მოგება-ზარალის უწყისის ძირითადი პარამეტრების განხილვა - შემოსავალი და გაყიდვის თვითღირებულება**);
- ქალაქ ქობულეთში შვიდ სართულიანი სახლის სარდაფს ჯამური ფართობით 556,6 კვ.მ.

2016 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიის მარაგებში ასევე შედიოდა 0.7 მილიონი ლარის ღირებულების მშენებარე ქონება. აღნიშნული ქონება წარმოადგენს კომპანიის საკუთრებაში მყოფი, სოფელ თხინვალას ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მშენებარე ოთხი ერთეული საცხოვრებელი კორპუსი, ჯამური საცხოვრებელი ფართობით 8,026 კვმ. აღნიშნული ქონების მშენებლობა კომპანიამ 2016 წლის ოქტომბერში წამოიწყო. კორპუსების მშენებლობა ამჟამად აქტიურ ფაზაშია და მისი დასრულება 2017 წლის ბოლოსთვის არის დაგეგმილი.

კომპანია, ასევე აპირებს დამატებით ორი კორპუსის მშენებლობას მიმდინარე მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე. დამატებითი ორი კორპუსის მშენებლობის დაწყება იგეგმები მიმდინარე 2017 წლის ივლისში, ხოლო დასრულება კი 2018 წლის ოქტომბრამდე.

სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები

2015, 2014, 2013 წლებში სესხები და სხვა მოკლევადიანი აქტივები ძირითადად შედგებოდა წინასწარ გადახდილი გადასახადებისაგან, ხოლო 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის მოკლევადიანი აქტივები ძირითადად წარმოადგენდა სხვადასხვა სერვისებისთვის გაცემულ ავანსებს, მათ შორის მიმდინარე მშენებლობაზე გადახდილ ავანსებს.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

2015, 2014, 2013 წლებში ფულისა და ფულის ეკვივალენტების ბალანსი ნულოვანი იყო ვინაიდან კომპანიის მენეჯმენტის გადაწყვეტილებით, კომპანიას დროებით შეჩერებული ჰქონდა დეველოპერული საქმიანობა. 2016 წელს, კომპანიამ განაახლა მის საკუთრებაში არსებული ქონების რეალიზაცია, ასევე წამოიწყო თავისუფალი მიწის ნაკვეთზე ოთხი ახალი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა და გაყიდვები. შესაბამისად, 2016 წლის ბოლოსთვის კომპანიის ბალანსზე არსებული ფულადი სახსრები ძირითადად დაგროვდა გაყიდვებიდან მიღებული ავანსების შედეგად.

2016 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის ანგარიშებზე არსებული 287 ათასი ლარიდან, 50 ათასი ლარი განთავსებული იყო შეზღუდულ საბანკო ანგარიშზე, რაც გულისხმობს, რომ აღნიშნული 50 ათასი ლარის გამოთავისუფლება ბანკის მიერ მოხდება მას შემდეგ, რაც კომპანია ექსპლუატაციაში აიყვანს ამჟამად მშენებარე ქონებას და კონკრეტულ ბინას გადასცემს მის მყიდველს.

საკუთარი კაპიტალი

ქვედა ცხრილში მოცემულია ინფორმაცია კომპანიის საკუთარი კაპიტალის შესახებ 2016, 2015, 2014 და 2013 წლების 31 დეკემბრისთვის:

	31 დეკემბერი 2016	31 დეკემბერი 2015	31 დეკემბერი 2014	31 დეკემბერი 2013
საკუთარი კაპიტალი				
საწესდებო კაპიტალი	5,419,100	5,419,100	5,419,100	5,419,100
კაპიტალის ზრდა მეწილეებთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგად	74,859	74,859	74,859	66,213
გადაფასების ნამეტი	776,118	776,118	-	-
დაგროვილი ზარალი	(4,343,637)	(3,732,046)	(3,342,293)	(3,084,777)
	1,926,440	2,538,031	2,151,666	2,400,536

საწესდებო კაპიტალი

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შედგება 869 ათასი ლარი ღირებულების მიწისაგან და 4.55 მლნ ლარი ფულადი შენატანისაგან.

გადაფასების ნამეტი

2015 წლის 31 დეკემბერს კომპანიამ მოახდინა მიწის ნაკვეთის გადაფასება დამოუკიდებელი შემფასებლის მეშვეობით, რამაც გამოიწვია 776 ათასი ლარის ოდენობის ნამეტი კომპანიის კაპიტალში.

კაპიტალის ზრდა მეწილეებთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგად

კომპანიას გააჩნია რამდენიმე სესხი მისი მფლობელი ბენეფიციარისაგან და მისი ოჯახის წევრისაგან. აღნიშნული სესხების მიღება ძირითადად მოხდა 2009 წელს, კომპანიის საოპერაციო ვალდებულებების გასტუმრების მიზნით. 2010 და 2014 წელს მოხდა აღნიშნული სესხის ხელშეკრულებების კორექტირება. შეიცვალა თანხების გადახდის გრაფიკი და კრედიტორების მიერ მისაღები მომავალი ფულადი ნაკადები. თავდაპირველად, კომპანიას სესხზე პროცენტი ყოველთვიურად უნდა დაეფარა, თუმცა ცვლილების შედეგად, პროცენტის გადახდა ერთიანად, სესხის ვადის გასვლის შემდეგ უნდა მომხდარიყო. აღნიშნული ცვლილების შედეგად კომპანიის მიერ მიღებული სარგებელი აისახა მუხლში კაპიტალის ზრდა მეწილეებთან განხორციელებული ოპერაციების შედეგად.

ჯამური ვალდებულებები

ქვედა ცხრილში მოცემულია ინფორმაცია კომპანიის ვალდებულებების შესახებ 2016, 2015, 2014 და 2013 წლების 31 დეკემბრისთვის:

	31 დეკემბერი 2016	31 დეკემბერი 2015	31 დეკემბერი 2014	31 დეკემბერი 2013
გრძელვადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	-	1,922,171	1,404,953	1,151,216
	-	1,922,171	1,404,953	1,151,216
მოკლევადიანი ვალდებულებები				
მიღებული სესხები	2,665,309	-	-	-

მიღებული ავანსები	1,057,971	396,419	396,419	396,419
მიმდინარე მოგების გადასახადი	-	173,859	164,810	151,514
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	119,266	56,021	56,778	89,079
	3,842,546	626,299	618,007	637,012
სულ ვალდებულებები	5,768,986	2,548,470	2,022,960	1,788,228

მიღებული სესხები

კომპანიის მიერ მიღებული სესხები ძირითადად შედგება დამფუძნებლის (მამუკა მაჭავარიანი) და დამფუძნებელთან დაკავშირებული პირებისაგან (ლია ჩლაიძე) მიღებული სესხებისაგან. სესხების აღება მოხდა 2009-2010 წლებში. სესხები გაცემულია ლარში, აშშ დოლარში და ევროში. სესხზე დარიცხული პროცენტი როგორც წესი კაპიტალიზირდება სესხის ძირზე ყოველთვიურად, თუმცა კომპანიას შეუძლია მოახდინოს პროცენტის დაფარვა. სესხების დაფარვის თავდაპირველი ვადა გაგრძელებულ იქნა 2017 წლის 31 დეკემბრამდე. ვინაიდან არსებული ხელშეკრულებების მიხედვით, 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის სესხის დაფარვის ვადა 1 წელიწადს წარმოადგენს, 2016 წელს მოხდა სესხის რეკლასიფიცირება გრძელვადიანი სესხიდან მოკლევადიან სესხებში. აღნიშნული სესხების მოცულობა 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 2.35 მილიონ ლარს, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კი წლიური 13-16%-ია.

მიღებული მოკლევადიანი სესხები ასევე შედგება წარმოადგენს კომპანიის ძირითადი ბენეფიციარის (მამუკა მაჭავარიანი) კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანიის, სს მიკროკრედიტის მიერ გაცემულ სესხს. აღნიშნული სესხის გაცემულია აშშ დოლარში და მისი მოცულობა 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 0.3 მილიონ ლარის ექვივალენტს. აღნიშნული სესხის წლიური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 22%-ს წარმოადგენს.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია კომპანიის გრძელვადიანი სესხების ჩაშლა ვალუტების მიხედვით 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

მიღებული სესხები (31 დეკემბერი 2016)	ლარი	დოლარი	ევრო	ჯამი
ღირებულება საკონტრაქტო ვალუტაში	487,946	719,812	97,411	N/A
ექვივალენტი ლარში	487,946	1,905,198	272,165	2,665,309

მიღებული ავანსები

მიღებული ავანსები წარმოადგენს გასაყიდად არსებული ქონების სანაცვლოდ მიღებულ თანხებს. ქონების გადაცემა მოხდება მისი ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ, რაც 2017 წლის ბოლოსთვის არის დაგეგმილი.

მიმდინარე მოგების გადასახადი და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

2016 წლის 1 იანვრამდე კომპანია საკუთარ ბალანსზე ცალ-ცალკე ასახავდა მოგების და სხვა ტიპის გადასახადების ვალდებულებას და ზედმეტობას. ვინაიდან 2016 წლის 1 იანვრიდან საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით, ყველა გადასახადი გაერთიანდა ერთ საბაზინო კოდზე და მათი გადახდა ბიუჯეტში ხდება ნეტო საფუძველზე, კომპანიამ 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები წარადგინა ერთიანი, ნეტო 63,750 ლარის ვალდებულების სახით. აღნიშნული 63,750 ლარი 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეყვანილია სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში. დარჩენილი თანხები ასახავს კომპანიის ოპერაციებში მიმდინარე ვალდებულებებს სხვადასხვა პირების მიმართ.

მოგება-ზარალის უწყისის ძირითადი პარამეტრების განხილვა

შემოსავალი და გაყიდვის თვითღირებულება

	12 თვიანი პერიოდი 31 დეკემბრისთვის			
	2016	2015	2014	2013
შემოსავალი	553,994	-	-	248,176
გაყიდვის თვითღირებულება	-437,159	-	-	-245,338

კომპანიის შემოსავლის ძირითად წყაროს წარმოადგენს მისი დეველოპერული საქმიანობის შედეგად შექმნილი ქონების რეალიზაცია. 2013 წელს კომპანიამ მოახდინა მის საკუთრებაში არსებული რამოდენიმე საცხოვრებელი ფართის რეალიზაცია, კერძოდ თბილისის ტერიტორიაზე გაიყიდა ერთი Town House ტიპის საცხოვრებელი სახლი, ხოლო ბაკურიანში ორი საცხოვრებელი ბინა. ბინების ფასებისა და თვითმირებულების ჩაშლა წარმოდგენილია ქვედა ცხრილში:

2013 წელს გაყიდული უძრავი ქონება	შემოსავალი	თვითღირებულება	საერთო მოგება
თბილისალში	142,565	-140,777	1,788
ბაკურიანში	105,611	-104,561	1,050
ჯამი	248,176	-245,338	2,838

2014-2015 წლებში კომპანიას არ განუხორციელებია ქონების გასხვისება ვინაიდან დროებით შეჩერებული ჰქონდა დეველოპერული საქმიანობა. საქმიანობის დროებითი შეჩერება გამოწვეული იყო 2009 წლის ფინანსური კრიზისის მიერ, რომლის შედეგადაც აქტივობა საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე მნიშვნელოვნად შენედა. კომპანიის მენეჯმენტმა დაინახა ბინებზე არსებული მოთხოვნის მნიშვნელოვანი შემცირება, რის შედეგადაც გადაწყვიტა დროებით შეეჩერებინა ახალი საცხოვრებელი ფართების მშენებლობა და არსებული აშენებული ქონების რეალიზაცია. კომპანია განიხილავდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების ალტერნატიულ გზებს, თუმცა არ განუხორციელებია ისინი.

2016 წელს კომპანიამ განაახლა ოპერაციები მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე და წამოიწყო ახალი პროექტის დეველოპმენტი ლისის ტბის შემოგარენში. ამავდროულად, კომპანიამ განაახლა მის საკუთრებაში არსებული Town House ტიპის საცხოვრებელი სახლების რეალიზაცია. აღნიშნული Town House-ების რეალიზაცია შეჩერებული იყო 2009 წლიდან მოყოლებული ვინაიდან, იმ შემთხვევაში თუ მოხდება კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ალტერნატიული გეგმის მიხედვით განვითარება, შესაძლებელი იყო საჭირო გამხდარიყო აღნიშნული Town House-ების გამოსყიდვა. 2016 წლის მეორე ნახევარში კომპანიამ ჩამოაყალიბა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის განვითარების გეგმა, რის შედეგადაც განაახლა უკვე აშენებული Town House-ების გაყიდვა. 2016 წელს მან მოახდინა 3 ერთეული Town House ტიპის საცხოვრებელი სახლის გაყიდვა და გადაცემა მყიდველზე, რაც აისახა 2016 წლის შემოსავალსა და გაყიდვის თვითღირებულებაში.

ამავდროულად კომპანიამ მოახდინა მის მიერ წამოწყებული ახალი პროექტის ბინების ნაწილის წინასწარი გაყიდვა, რამაც 2017 წლის 31 მაისამდე 3.04 მილიონი აშშ დოლარი. მშენებლობის დასრულება დაგეგმილია 2017 წლის ბოლოს, შესაბამისად შემოსავალი და თვითღირებულება აღიარებულ იქნება ექსპლუატაციაში აყვანის წელს.

საოპერაციო ხარჯები

ქვედა ცხრილში მოცემულია საოპერაციო ხარჯების ჩაშლა:

	12 თვიანი პერიოდი 31 დეკემბრისთვის			
	2016	2015	2014	2013
სხვა შემოსავალი	-	-	1,483	7,701
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	-61,474	-16,617	-35,912	-76,447
კომერციული ხარჯები	-74,046	-	-	-
საეჭვო ვალების რეზერვი	-118,997	-250,985	-62,683	-37,603
სხვა ხარჯები	-12,500	-	-	-440,717

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ქვედა ცხრილში მოცემულია საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯების ჩაშლა:

12 თვიანი პერიოდი

31 დეკემბრისთვის

	2016	2015	2014	2013
სახელფასო ხარჯი	-26,975	-	-	-42,900
პროფესიული მომსახურება	-18,599	-	-3,538	-4,922
კომუნალური ხარჯები	-2,488	-	-	-
საგადასახადო ხარჯები	-2,412	-14,096	-22,778	-22,100
საოფისე ხარჯები	-4,698	-	-	-

ვინაიდან 2013 წლიდან 2016 წლის მეორე ნახევარამდე *კომპანია* აქტიურად ოპერაციებს არ ახორციელებდა, 2014, 2015 წლებში საოპერაციო ხარჯები ძირითადად საგადასახადო ხარჯებით შემოიფარგლებოდა.

2016 წლის მეორე ნახევარში *კომპანიამ* განაახლა საოპერაციო საქმიანობა, რამაც განაპირობა ადმინისტრაციული ხარჯების განახლება. ძირითადად ადმინისტრაციული ხარჯები შედგება ხელფასისა და მესამე პირებისათვის პროფესიული მომსახურებისათვის გადახდილი თანხებისაგან.

2013-2015 წლებში საგადასახადო ხარჯები ძირითადად შედგებოდა *კომპანიის* საგადასახადო დავალიანებაზე დარიცხული საურავისაგან. 2016 წელს *კომპანიამ* დაფარა საგადასახადო ვალდებულების უმეტესი ნაწილი, რამაც გამოიწვია საგადასახადო ხარჯების შემცირება.

კომერციული ხარჯები

კომერციული ხარჯები წარმოადგენს *კომპანიის* მიერ გაწეული მარკეტინგული აქტივობების დანახარჯებს. ვინაიდან *კომპანია* 2013-2015 წლებში აქტიურად არ ოპერირებდა, მარკეტინგის ხარჯები არ გაწეულა. 2016 წელს, ოპერაციების განახლებასთან და მშენებლობის დაწყებასთან ერთად, *კომპანიამ* განახორციელა რიგი მარკეტინგული აქტივობები.

საეჭვო ვალების რეზერვი

საეჭვო ვალების რეზერვი ძირითადად წარმოიქმნება *კომპანიის* მიერ 2007 წელს გაცემულ სესხზე *კომპანიისთვის* შპს „კაფე ჯი“-აღნიშნული *კომპანია* წარმოადგენდა იმ ჰოლდინგში შემავალ ერთ-ერთ *კომპანიას*, რომლის ნაწილსაც შპს გრინ დეველოპმენტი წარმოადგენდა სესხის გაცემის მომენტისათვის. ამჟამად სესხის მიმღები *კომპანია* აღარ ფუნქციონირებს, თუმცა მისი ოფიციალური ლიკვიდაცია არ მომხდარა. შესაბამისად, *კომპანიამ* მოახდინა აღნიშნული სესხის სრული რეზერვაცია. გამომდინარე იქიდან, რომ სესხი გაცემული იყო აშშ დოლარში, კურსის მერყეობასთან ერთად იზრდება სესხის ძირის ასახვა ლარში, რაც შესაბამისად იწვევს ცვლილებას სესხის რეზერვში. 2015 წელს კურსის მერყეობა ყველაზე საგრძნობი იყო, რამაც შესაბამისად გამოიწვია რეზერვის დიდი ზრდა.

სხვა ხარჯები

კომპანიის სხვა ხარჯები ასახული იყო 2013 წელს 440,717 ლარის სახით. ეს თანხა წარმოადგენს *კომპანიის* მიერ სოფელ თხინვალაში მიწის გაყიდვის ოპერაციის შედეგს, ჯამში 14,2 ათასი კვმ. მიწის გაყიდვა მოხდა ფაქტიურად მისი იმჟამინდელი თვითღირებულებით, ვინაიდან *კომპანიას* სჭირდებოდა სახსრები *კომპანიის* მიმდინარე ვალდებულებების დასაფარად. 2016 წელს, აუდიტორული დასკვნის მიზნებისთვის მოხდა გაყიდული მიწის ნაკვეთის შეფასება. შეფასების შედეგად, გაყიდული მიწის ღირებულება გაიზარდა, შესაბამისად *კომპანიამ* ასახა ზარალი აღნიშნული ოპერაციიდან.

ჯამური ფინანსური ხარჯები

12 თვიანი პერიოდი

31 დეკემბრისთვის

	2016	2015	2014	2013
ფინანსური ხარჯები, წმინდა	-325,105	-235,127	-172,099	-156,99
საკუროსო სხვაობის ზარალი, წმინდა	-136,304	-23,986	11,695	-2,139

ფინანსური ხარჯები

კომპანიის ფინანსური ხარჯები მთლიანად წარმოადგენს კომპანიის სესხებზე დარიცხულ პროცენტს. დარიცხული პროცენტი იზრდება ძირის ზრდასთან და უცხოური ვალუტის კურსის მერყეობასთან შესაბამისობაში.

კომპანიის მიერ მიღებული სესხები ძირითადად შედგება დამფუძნებლის და დამფუძნებელთან დაკავშირებული პირებისაგან მიღებული სესხებისაგან. სესხები გაცემულია ლარში, აშშ დოლარში და ევროში. სესხზე დარიცხული პროცენტი როგორც წესი კაპიტალიზირდება სესხის ძირზე ყოველთვიურად, თუმცა კომპანიას შეუძლია მოახდინოს პროცენტის დაფარვა. სესხების დაფარვის თავდაპირველი ვადა გაგრძელებულ იქნა 2017 წლის 31 დეკემბრამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი აღნიშნულ სესხებზე შეადგენს 13-16%-ს.

მიღებულისესხები ასევე შედგება წარმოადგენს კომპანიის ძირითადი ბენეფიციარის კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანიის, სს მიკროკრედიტის მიერ გაცემულ სესხს. აღნიშნული სესხის გაცემულია აშშ დოლარში და მისი მოცულობა 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა 0.3 მილიონ ლარის ექვივალენტს. აღნიშნული სესხის წლიური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 22%-ს წარმოადგენს.

საკუროსო სხვაობის ეფექტი

კომპანიას წარმოეშვა საკუროსო სხვაობა ძირითადად გამომდინარე მის ბალანსზე არსებული სესხებიდან, ვინაიდან სესხის ნაწილი ფიქსირებულია აშშ დოლარში და ნაწილი ევროში. შესაბამისად, საკუროსო ცვლილებებთან ერთად იცვლება მათი ბალანსი და შესაბამისი გავლენას ახდენს მოგება-ზარალის აღნიშნულ მუხლზე. კომპანიას აქვს უცხოურ ვალუტაში დაფიქსირებული სესხი მისი ბენეფიციარისაგან და ბენეფიციარის ოჯახის წევრისაგან. ამავდროულად კომპანიის ბალანსზე ირიცხება 2007 წელს უცხოურ ვალუტაში გაცემული და ამჟამად დარეზერვებული სესხი კომპანიაზე შპს „კაფე ჯი“, რომელიც ამჟამად არ ფუნქციონირებს. შესაბამისად ცვლილებები ეფექტს ახდენს როგორც აქტივების ისე ვალდებულებების მხარეზე.

ფულადი სახსრების მოძრაობის ბიუჯეტირებული ანგარიშგება

კომპანიამ მოაზრდა ბიუჯეტირებული ფულადი სახსრების ანგარიშგება იმ პროექტის გათვალისწინებით, რომლის განხორციელებას ასრულებს ის მიმდინარე პერიოდში. გაანგარიშებებში შეყვანილია მხოლოდ ამჟამად დაგეგმილი 6 საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა და გაყიდვები. შესაბამისად 2019 წელს შემოსავლების მოცულობა იკლებს, ვინაიდან გათვლებში არ არის გათვალისწინებული სხვა შესაძლო პროექტები. მიუხედავად ამისა, კომპანია მხოლოდ არსებული პროექტითაც ახერხებს მის მიერ აღებული ვალდებულებების მომსახურებას.

(აშშ დოლარი)

ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან

	2017	2018	2019
ფულადი შემოსავლები ბიზნესის გაყიდვებიდან	3,290,820	2,821,821	715,758
მშენებლობისთვის გაცემული ავანსები			-
მარკეტინგის და გაყიდვების ხარჯები	(269,008)	(181,874)	(8,000)
გაუთვალისწინებელი ხარჯები	(106,399)	(35,650)	(240)
სულ ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან	(3,417,627)	(1,111,452)	707,518

ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან

ფულადი სახსრების შემოსავლა საინვესტიციო საქმიანობიდან	0	0	0
ფულადი სახსრების გასვლა საინვესტიციო საქმიანობიდან	0	0	0
სულ ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან	0	0	0

ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან

ფულადი შემოსულობები სესხებიდან	2,781,000	-	-
პროცენტის დაფარვა (ობლიგაციები და სხვა ვალდებულებები)	(76,417)	(240,000)	(240,000)
სესხის ძირის დაფარვა	(1,891,531)	-	(2,000,000)
სულ ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან	813,053	(240,000)	(2,240,000)

ფული და ფულის ეკვივალენტების ზრდა/(შემცირება)	310,838	1,252,845	(1,532,482)
---	---------	-----------	-------------

ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	108,614	419,452	1,672,296
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	419,452	1,672,296	139,815

2017 წელს მოცემული სესხის ძირი თანხის დაფარვა წარმოადგენს ვალდებულებების დაფარვას კომპანიის მფლობელის და მფლობელთან დაკავშირებული კომპანიის მიმართ და ასევე „საქართველოს ბანკის“ მიმართ არსებული დავალიანების სავარაუდო დაფარვას გაყიდვების საკმარისი დონის შემთხვევაში.

აშშ დოლარი	2017	2018	2019
ფული და ფულის ეკვივალენტები წინა პერიოდიდან	108,614	419,452	1,672,296
წმინდა ფული საოპერაციო საქმიანობიდან	(502,215)	1,492,845	707,518
სახსრები სესხებიდან	813,053	(240,000)	(2,240,000)
ვალდებულებების დაფარვის კოეფიციენტი	N/A	7.97	1.06

დამატებითი ინფორმაცია კომპანიის ლიკვიდურობის შესახებ, შერჩეული ფინანსური მუხლები 2017 წლის 31 მაისისთვის:

	31 მაისი 2017 არა-აუდიტირებული
ექვივალენტი ლარში	
ფული და ფულის ეკვივალენტები	306,308
გაყიდვებიდან მიღებული ავანსები	3,289,896
სესხი სს „საქართველოს ბანკისგან“	898,665
სესხი დაკავშირებული კომპანიიდან	206,329
სესხი პარტნიორებისაგან	2,296,034

საქმიანობის აღწერა

კომპანიის მიმოხილვა

კომპანია დაარსდა 2004 წელს. მისი არსებობის მანძილზე კომპანიამ განახორციელა არაერთი დეველოპერული პროექტი თბილისში, ქობულეთში და ბაკურიანში. კომპანიის მიერ განხორციელებული პროექტები შეიძლება დაიყოს მნიშვნელოვან და ნაკლებად მნიშვნელოვან პროექტებად.

მნიშვნელოვანი პროექტებია:

- ქ. ქობულეთი, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსი „ქობულეთის ფიჭვნარი“-ს მშენებლობა და დეველოპმენტი. რეალიზაციიდან შემოსული თანხა 4 561 292 ლარი დღგ-ს გარეშე. თვითღირებულება 2 650 600 ლარი. თვითღირებულებაში არის მშენებლობა + მიწა. გასაყიდი ფართი 5590 მ²; 94 ბინა. დღეის მდგომარეობით გასაყიდა 659 მ² ის ფართი (სარდაფი + სხვენი), რომელიც

არის 318 418 ლარის ღირებულების (თვითღირებულებით). პროექტის დაწყების თარიღია 2006 წლის აპრილი, აღნიშნული პროექტი მიმდინარეობდა 2 წლის განმავლობაში.

- **ქ. თბილისი, აღმაშენებლის გამზ. #154-ში „მწვანე ოფისის“ საოფისე ცენტრის განვითარება.** გასაქირავებელი ფართია 3552 კვ. მ, კომპანია აღნიშნულ ქონებას ფლობს უკვე 21 წელია, და ახორციელებს მის მართვას. მნიშვნელოვნია ის, რომ კომპანიის წლიური ბრუნვა შეადგენს 2 000 000 ლარს და ფართის დატვირთულობა მუდმივად 95%;
- **საცხოვრებელი კომპლექსი „გრინ ვილიჯი“.** თაუნჰაუსის ტიპის დასახლების განვითარება ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე - კომპანიას აშენებული აქვს 15 ცალი თაუნჰაუსის ტიპის სახლი საკუთარ მიწის ნაკვეთზე. მშენებლობა განხორციელდა 2008-2011 წლებში. მშენებლობაში დაიხარჯა 2 190 500 ლარი. ფართის 80 % უკვე გაყიდულია.

კომპანიის მიერ განხორციელებული ნაკლებად მნიშვნელოვანი პროექტებია:

- ქ. თბილისი, ჯავახიშვილის ქ. #83-ში მდებარე, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და დეველოპმენტი;
- ქ. თბილისი, ვაჟისუბნის ქ. #14 თანადაფინანსება და დეველოპმენტი;
- დაბა ბაკურიანი - სასტუმრო კომპლექსის დეველოპმენტის კონცეფციის შექმნა, თანაინვესტირება;
- ქ. თბილისი, აღმაშენებლის გამზ. #154-ში მდებარე სავაჭრო ცენტრის „დანიური სახლის“ დეველოპმენტი;

2009-2010 წლებში, კომპანიამ დროებით შეწყვიტა დეველოპერული საქმიანობა ქვეყანაში განვითარებული უძრავი ქონების კრიზისული მდგომარეობის, შემცირებული მოთხოვნისა და სექტორში ფასების ვარდნის გამო. საოპერაციო საქმიანობის დროებით შეჩერების მიუხედავად, კომპანიამ სრულიად დაფარა მისი ვალდებულებები გარეშე პირების მიმართ.

ქონების ბაზარზე მდგომარეობის გაუმჯობესების შემდეგ, კომპანიამ გადაწყვიტა ბაზარზე დაბრუნება და შესაბამისად დაიწყო მის საკუთრებაში არსებული ქონების დეველოპმენტის დაგეგმვა. მოხდა თბილისის დეველოპერული ბაზრის მიმდინარე მდგომარეობის და მოსახლეობის მოთხოვნის ანალიზი, რის შედეგადაც 2016 წლის მეორე ნახევარში მენეჯმენტმა განაახლა კომპანიის საკუთრებაში არსებული ქონების დეველოპმენტი და შეიმუშავა ახალი პროექტის კონცეფცია - „მწვანე უბანი ლისთან“.

პროექტი

პროექტი გულისხმობს თბილისში, ნუცუბიძის პლატოსა და ლისის ტბის მახლობლად, ეკოლოგიურად სუფთა და ქალაქის ხმაურს მოშორებულ ტერიტორიაზე ახალი საცხოვრებელი უბნის შექმნას რაც მოიცავს 4 ხუთ-სართულიანი, 1 ოთხ-სართულიანი და 1 ექვს-სართულიანი კორპუსის მშენებლობას ჯამური საცხოვრებელი ფართით 112,826 კვადრატული მეტრი („პროექტი“).

პროექტის კონცეფცია აგებულია შემდეგ პრინციპებზე:

- **ეკოლოგიურად სუფთა გარემო:** პროექტის ადგილდებარეობა მოშორებულია ხმაურიან და შესაბამისად დაბინძურებულ ქალაქის გარემოს. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აღნიშნული პროექტია განთავსებული, მდებარეობს ლისის ტბის მახლობლად და შესაბამისად მაცხოვრებლებს სთავაზობს სუფთა ჰაერს და მშვიდ გარემოს.
- **ქალაქის ინფრასტრუქტურის სიახლოვე:** პროექტი განთავსებულია ნუცუბიძის პლატოს მიმდებარე ტერიტორიაზე. შესაბამისად, აშენებული ბინების მფლობელები სულ რამდენიმე წუთით იქნებიან დაშორებულები ქალაქის ძირითად ინფრასტრუქტურას - სკოლებს, ბანკებს, მაღაზიებს, ჰოსპიტალებს და ა.შ. ამავდროულად კი ისარგებლებენ ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს ბენეფიტებით.
- **ეკო ინფრასტრუქტურა:** პროექტის მიხედვით პარკინგის და სატრანსპორტო სივრცის დაგეგმარება ხდება იმგვარად, რომ მიღწეულ იქნეს ტერიტორიის მაქსიმალური გამწვანება. შესაბამისად, უბანი მიიღებს

ჟანგბადის დიდ ოდენობას, ბუნებრივად გაკონტროლდება ნესტიანობა და შემცირდება მტვრის რაოდენობა.

- **დაბალი ფასი:** მენეჯმენტის გათვლებით, ბინების გასაყიდი ფასი იქნება მსგავსი ადგილდებარეობის მქონე ბინების საშუალო ფასზე დაბალი და მოსახლეობისთვის ხელმისაწვდომი. ის ფაქტი, რომ მიმდინარე მშენებლობა (ის კორპუსები რომლებიც ექსპლუატაციაში შედის 2017 წელს) განთავისუფლებულია დღე-ს გადახდისაგან, დამატებით უწყობს ხელს მენეჯმენტს ხელმისაწვდომი ფასების შეთავაზებაში.
- **მოქნილი გადახდის პირობები:** კომპანია სთავაზობს მყიდველებს მოქნილ გადახდის გრაფიკს - მათ შორის 12 თვიან და 18 თვიან უპროცენტო და 36 თვიან სარგებლიან განვადებას.
- **თბილისის ახალი უბანი:** პროექტი თავსდება კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე. კომპანიის საკუთრებაში არსებული დარჩენილი მიწის ნაკვეთის ათვისება მენეჯმენტის გათვლებით, პროექტის წარმატების შემთხვევაში, მოხდება ეტაპობრივად. გარდა ამისა კომპანიასთან დაკავშირებული კომპანიები, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ფლობენ დამატებით დაახლოებით 20 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთებს. განიხილება აღნიშნული მიწის ნაკვეთის შემდგომი განვითარების შესაძლებლობა, რაც განხორციელების შემთხვევაშიც, პროექტის ფარგლებში აშენებულ ბინებს შემატებს ღირებულებას და ახალ მასშტაბებს შეძენს არსებულ უბანს თბილისის რუკაზე.
- **ტერიტორიის განვითარების მოქნილობა:** კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ბუნებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია ტერიტორიის ეტაპობრივი განვითარება, იმგვარად რომ თითოეული ეტაპი წარმოადგენდეს დამოუკიდებელ პროექტს. შესაბამისად, ინვესტიცია ბუნებრივად დაზღვეული რიგი რისკებისაგან.

პროექტის მშენებლობა დაიწყო 2016 წლის მეოთხე კვარტალში და ამჟამად მენეჯმენტის მთელი ძალისხმევა მიმართულია მშენებლობის წარმატებულად დასრულებისათვის.

მენეჯმენტი და თანამშრომლები

მართვის ორგანოების მიმოხილვა

კომპანიის მართვის უმაღლეს ორგანოს წარმოადგენს პარტნიორთა საერთო კრება (შემდგომში „*საერთო კრება*“). კომპანიას ყავს სამი დირექტორი: გენერალური დირექტორი, საოპერაციო დირექტორი და კომერციული დირექტორი, რომლებიც ინიშნებიან *საერთო კრების* მიერ.

პარტნიორთა საერთო კრება

საერთო კრება ტარდება ყოველწლიურად, წლიური ანგარიშის გაგზავნიდან სამი თვის ვადაში. *საერთო კრებას* ოთხი კვირის ვადაში იწვევს დირექტორი დაზღვეული წერილის, ფაქსის ან ტელეგრაფის მეშვეობით დღის წესრიგით განსაზღვრული საკითხების მითითებით. რიგგარეშე *საერთო კრებას* იწვევს დირექტორი კომპანიის ინტერესებიდან გამომდინარე ან კომპანიის წილის სულ მცირე 10%-ის მფლობელი პარტნიორების მოთხოვნით. იმ შემთხვევაში თუ პარტნიორთა მოთხოვნიდან დირექტორი ექვსი კვირის განმავლობაში არ მოიწვევს *საერთო კრებას*, რიგგარეშე *საერთო კრება* შესაძლოა მოწვეულ იქნას პარტნიორების მიერ.

საერთო კრება გადაწყვეტილებას უნარიანია, თუ კრებაზე წარმოდგენილია კაპიტალის 51%. იმ შემთხვევაში, თუ *საერთო კრება* არ არის გადაწყვეტილებას უნარიანი, ორი კვირის განმავლობაში მოიწვევა მეორე კრება იმავე დღის წესრიგით. მეორე *საერთო კრება* გადაწყვეტილებას უნარიანია მიუხედავად მასზე წარმოდგენილი კაპიტალის ოდენობისა. *საერთო კრებაზე* გადაწყვეტილებათა უმეტესობის მიღება ხდება ხმათა უბრალო უმრავლესობით. კაპიტალის ყოველი 1% უდრის 1 ხმას. კომპანიის ლიკვიდაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება საჭიროებს კომპანიის 75%-ის მფლობელი პარტნიორების თანხმობას.

საერთო კრების კომპეტენციას მიეკუთვნება შემდეგი საკითხები:

- სამეურნეო პოლიტიკის ზოგადი პრინციპების განსაზღვრა;
- წილთა შეძენა და გასხვისება, ასევე საწარმოთა შეძენა, გასხვისება და ლიკვიდაცია;
- წარმოების სახეებისა და სამეურნეო საქმიანობის დაწყება და მათი შეწყვეტა;
- ფილიალების შექმნა და ლიკვიდაცია;
- გადაწყვეტილების მიღება ინვესტიციების შესახებ, რომელთა ღირებულება ცალკე ან მთლიანად ერთ სამეურნეო წელიწადში აღემატება ბოლო წლის საბალანსო თანხის ათ პროცენტს;
- სესხებისა და კრედიტების აღება, რომლის ღირებულება ცალკე ან მთლიანად აღემატება პარტნიორთა *საერთო კრების* მიერ დადგენილ ოდენობას;
- იმ სესხისა და კრედიტის უზრუნველყოფა, რომლებიც არ მიეკუთვნებიან ჩვეულებრივ საწარმოო საქმიანობას;
- პროკურის გაცემა და გაუქმება;
- იმ დამატებითი უფლებების გამოყენება, რომლებიც კომპანიას გააჩნია დაფუძნებიდან ან კომპანიის მართვიდან გამომდინარე დირექტორების ან/და პარტნიორების მიმართ, ასევე კომპანიის წარმომადგენლობა დირექტორის წინააღმდეგ პროცესებში;
- წლიური შედეგების დამტკიცება და გამოყენება;
- შენატანის გადახდის მოთხოვნა;
- პარტნიორების გარიცხვა მნიშვნელოვანი საფუძღვლის არსებობისას;
- წესდების ცვლილება.

2017 წლის 27 თებერვლიდან, კომპანიას ყავს ერთი პარტნიორი შპს „პრივატ კაპიტალ პარტნერს“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 405141573), რომელიც უფლებამოსილია ერთპიროვნულად მიიღოს გადაწყვეტილებები პარტნიორთა კრებისთვის მიკუთვნებულ საკითხებზე. შპს „პრივატ კაპიტალ პარტნერს“, თავის მხრივ, კონტროლდება შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „მ2 ფემილი ტრასტის“ მიერ, რომელიც არის კვიპროსის კანონმდებლობის შესაბამისად დაარსებული კომპანია (გთხოვთ, იხილოთ თავი - „*ჯგუფის სტრუქტურა*“). კომპანიის ბენეფიციარი მესაკუთრეა მამუკა მაჭავარიანი, რომელსაც იმავდროულად უკავია კომპანიის გენერალური დირექტორის თანამდებობა.

დირექტორები

კომპანიის ყავს 3 დირექტორი: გენერალური დირექტორი, საოპერაციო დირექტორი და კომერციული დირექტორი. კომპანიის ხელმძღვანელობის და წარმომადგენლობის უფლებამოსილება ენიჭება კომპანიის

სამივე დირექტორს თანაბრად, რომლებიც ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად წარმოადგენენ *კომპანიას* მესამე პირებთან ურთიერთობაში. მმართველობის მიმდინარე საქმეების შესრულებისთვის პასუხისმგებლობა ეკისრება თანაბრად ყველა დირექტორს საკუთარი პასუხისმგებლობის ქვეშ, გარდა იმ საკითხებისა რომელთაც ესაჭიროება პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილება. თითოეული დირექტორი უფლებამოსილია ერპიროვნულად, პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილების გარეშე წარმოადგინოს *კომპანია* ისეთ გარიგებებში (მათ შორის, შეიძინოს, გაასხვისოს ან დატვირთოს უძრავი ქონება, აიღოს ან გასცეს სესხები ან/და გააფორმოს სხვა გარიგებები) და ხელი მოაწეროს მათ, რომელთა ღირებულება არ აღემატება 250,000 (ორას ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარს, ხოლო გარიგებები რომელთა ღირებულება აღემატება 250,00 (ორას ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარს, ხელმოწერილი უნდა იქნეს ერთობლივად არანაკლებ 2 (ორი) დირექტორის მიერ.

დირექტორი ადგენს წლიურ ანგარიშს და წარადგენს *საერთო კრებაზე* დასამტკიცებლად. პარტნიორთა გადაწყვეტილების შესაბამისად დირექტორი ასევე წარმართავს *კომპანიის* ლიკვიდაციის პროცესს.

კომპანიას არ ყავს სამეთვალყურეო საბჭო და სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი.

მენეჯმენტი

წინამდებარე *პროსპექტის* თარიღისთვის *კომპანიას* ჰყავს 3 დირექტორი:

სახელი	ასაკი	დანიშვნის თარიღი	თანამდებობა
მამუკა მაჭავარიანი	45	27.01.2015	გენერალური დირექტორი
ზურაბ წვერიკმაზაშვილი	40	07.03.2016	საოპერაციო დირექტორი
მელანია კუჭუხიძე-----	42	25.07.2017	კომერციული დირექტორი

დირექტორების ბიზნეს მისამართია: საქართველო, თბილისი, თბინვალას ქ#2 .

მამუკა მაჭავარიანი. 2014 წელს მამუკა მაჭავარიანმა დაამთავრა ლუქსემბურგის სკოლა ფინანსების განხრით, 2001 წელს ჰარვარდის უნივერსიტეტის მიკრო და SME საბანკო საქმის ფაკულტეტი, 2002 წელს ვორტონის ბიზნეს სკოლა, ხოლო 2004 წელს სტოკჰოლმის სკოლა. მას აქვს 20 წლიანი გამოცდილება საბანკო სფეროსა და უძრავი ქონების ინდუსტრიაში, როგორც საქართველოში, ისე უკრაინასა და რუსეთში. მამუკა მაჭავარიანი *კომპანიის* დირექტორის თანამდებობაზე დაინიშნა 2015 წლის 27 იანვარს და დღემდე კვლავ უკავია აღნიშნული პოზიცია.

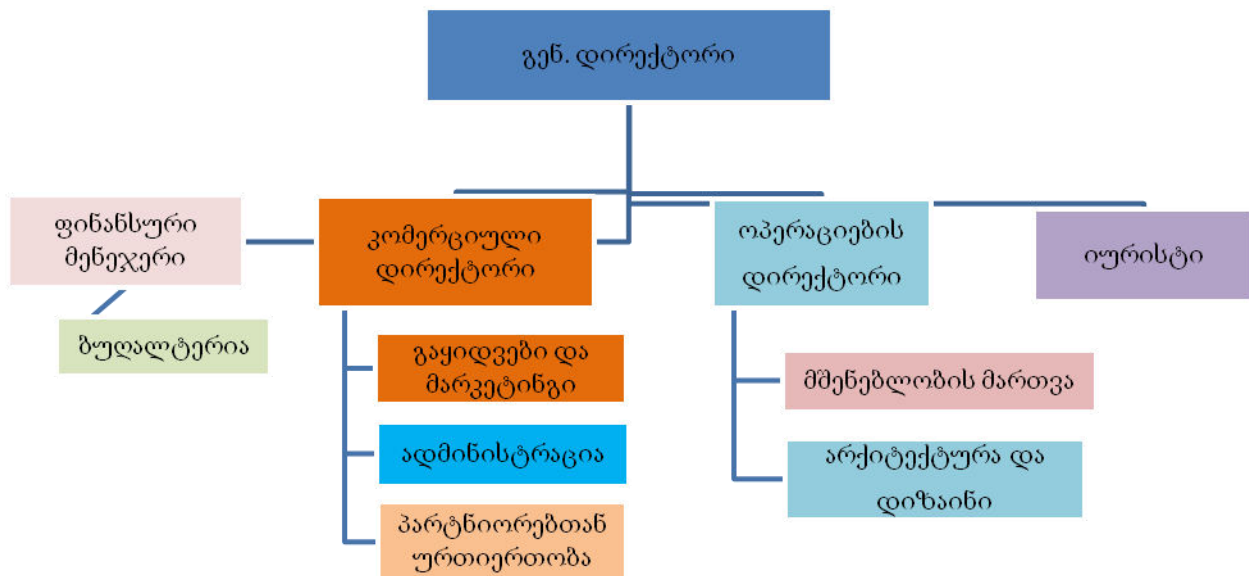
ზურაბ წვერიკმაზაშვილი. 1998 წელს ზურაბ წვერიკმაზაშვილმა დაამთავრა თბილისის ბიზნეს აკადემია საბანკო საქმისა და ფინანსების განხრით. 2007 წლის მაისში მან გაიარა კურსი მიკროფინანსების კონცეფციის შესახებ ლუქსემბურგში, „ფინანსური ტექნოლოგიების გადაცემის სააგენტოში“ (Agence de Transfert de Technologie Financiere). 1998-2006 წლებში ზურაბ წვერიკმაზაშვილს ეკავა სხვადასხვა თანამდებობა სს „საქართველოს ბანკში“, კერძოდ, სესხის ოფიცრის, ანალიტიკოსის, უფროსი რისკების ანალიტიკოსის, კრედიტების რისკების ანალიტიკოსის, სხვადასხვა ფილიალის მმართველის მოადგილის და მმართველის პოზიციები. 2006-2007 წლებში ზურაბ წვერიკმაზაშვილი გახლდათ სს „სილქ როუდ ბანკის“ მიკრო, მცირე და საშუალო ბიზნესის დაკრედიტების დეპარტამენტის უფროსი. 2007-2013 წლებში ის ასრულებდა შპს „ზიმოს“ (რომლის წლიური ბრუნვა შეადგენს 150 მილიონ ლარს) უფროსი ფინანსური ოფიცრის მოვალეობას, ხოლო 2013-2014 წლებში ზურაბ წვერიკმაზაშვილს ეკავა სს „ნოვა ტექნოლოჯის“ (რომლის წლიური ბრუნვა შეადგენს 1 მილიარდ ლარს) უფროსი აღმასრულებელი ოფიცრის თანამდებობა. 2014 წლიდან 2016 წლამდე პერიოდში ზურაბ წვერიკმაზაშვილს ეკავა შპს „ნოვა სისტემის“ უფროსი აღმასრულებელი ოფიცრის და შპს „ნოვა ჰოლდინგის“ პროექტის მენეჯერის თანამდებობები. 2016 წლის 17 მარტს ზურაბ წვერიკმაზაშვილი დაინიშნა *კომპანიის* საოპერაციო დირექტორის თანამდებობაზე და დღემდე კვლავ უკავია აღნიშნული თანამდებობა.

მელანია კუჭუხიძე *კომპანიის* კომერციული დირექტორის თანამდებობაზე დაინიშნა 2017 წელს. 1997 წელს მელანია კუჭუხიძემ დაამთავრა საქართველოს სუბტროპიკული ინსტიტუტი ეკონომიკისა და აგრო-ინდუსტრიული კომპლექსის მართვის განხრით, ხოლო 2010 წელს დაამთავრა რუსეთში, მოსკოვში ვითიბი ბანკის კორპორატიული უნივერსიტეტის ზოგადი მენეჯმენტის ფაკულტეტი. 2000-2003 წლებში მელანია კუჭუხიძეს ეკავა აფხაზეთის ჰუმანიტარული ცენტრის საკრედიტო ჯგუფის უფროსის თანამდებობა, 2003-2005 წლებში -

გაერთიანებული საქართველოს ბანკის მცირე ბიზნესის განყოფილების უფროსის პოზიცია, 2005-2006 წლებში - ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკის მცირე ბიზნესის განვითარების პროექტის კონსულტანტის თანამდებობა, 2006-2010 წლებში სს „ვითიბი ბანკი საქართველოს“ საცალო და მიკრო, მცირე და საშუალო ბიზნესის განვითარების დეპარტამენტის უფროსის თანამდებობა, 2010-2016 წლებში სს „ბანკი კონსტანტას“/ სს „თიბისი ბანკის“ გაყიდვების დეპარტამენტის (მიკრო, მცირე და საშუალო და აგრო ბიზნესი) უფროსის პოზიცია, ხოლო 2016-2017 წლებში კი - სს „მიკროკრედიტის“ უფროსი აღმასრულებელი ოფიცრის თანამდებობა. გარდა ამისა, მელანია კუჭუხიძეს გავლილი აქვს სხვადასხვა ტრენინგები ფინანსების და მენეჯმენტის კუთხით.

კომპანიის სტრუქტურა

კომპანია შედგება რამდენიმე დეპარტამენტისგან. ყველა დეპარტამენტი ანგარიშვალდებულია გენერალური დირექტორის წინაშე. კომპანიის შიდა კორპორატიული სტრუქტურა სქემატურად მოცემულია ქვემოთ:



თანამშრომლები

ამ პროსპექტის თარიღისთვის კომპანიაში დასაქმებულია 11 სრულ-განაკვეთიანი თანამშრომელი, რომლებიც განაწილებული არიან დეპარტამენტების მიხედვით, შემდეგნაირად:

მიმართულებები	თანამშრომლების რაოდენობა
სამეურნეო განყოფილება	2
გაყიდვები	2
იურდიული განყოფილება	1
საფინანსო განყოფილება	2
მენეჯმენტი	3
ადმინისტრაცია	1

კომპანიის თანამშრომლების ანაზღაურება შედგება ფიქსირებული თვიური ხელფასისგან. კომპანია თავის თანამშრომლებს სთავაზობს კონკურენტული ანაზღაურების პაკეტს. კომპანია ვალდებულია, დაქვითოს ფიქსირებული საშემოსავლო გადასახადი 20%-ის ოდენობით თანამშრომლების ანაზღაურებიდან.

კომპანია აცხადებს, რომ ადგილი არ ქონია შრომითი ხასიათის დავებს და კომპანიის რწმენით, მას კარგი ურთიერთობა აქვს თანამშრომლებთან.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია თანამშრომლების ხელფასების და სხვა შეღავათების ხარჯის მთლიანი ოდენობა 2016 წლისთვის, ასევე 2017 წლის პირველი კვარტალისთვის:

ხარჯები		2016 წ	2017 წ I კვარტალი
ხელფასი დარიცხული		47,457.1 ლარი	42,206.2 ლარი
საშემოსავლო		9,491.4 ლარი	8,441.25 ლარი
ხელზე მისაღები ხელფასი		37,965.7 ლარი	33,765 ლარი

კომპანია დაკომპლექტებულია გამოცდილი და კვალიფიციური კადრებით. საკვანძო პოზიციების მიხედვით თანამშრომელთა განათლება და გამოცდილება მოკლედ აღწერილია ქვემოთ:

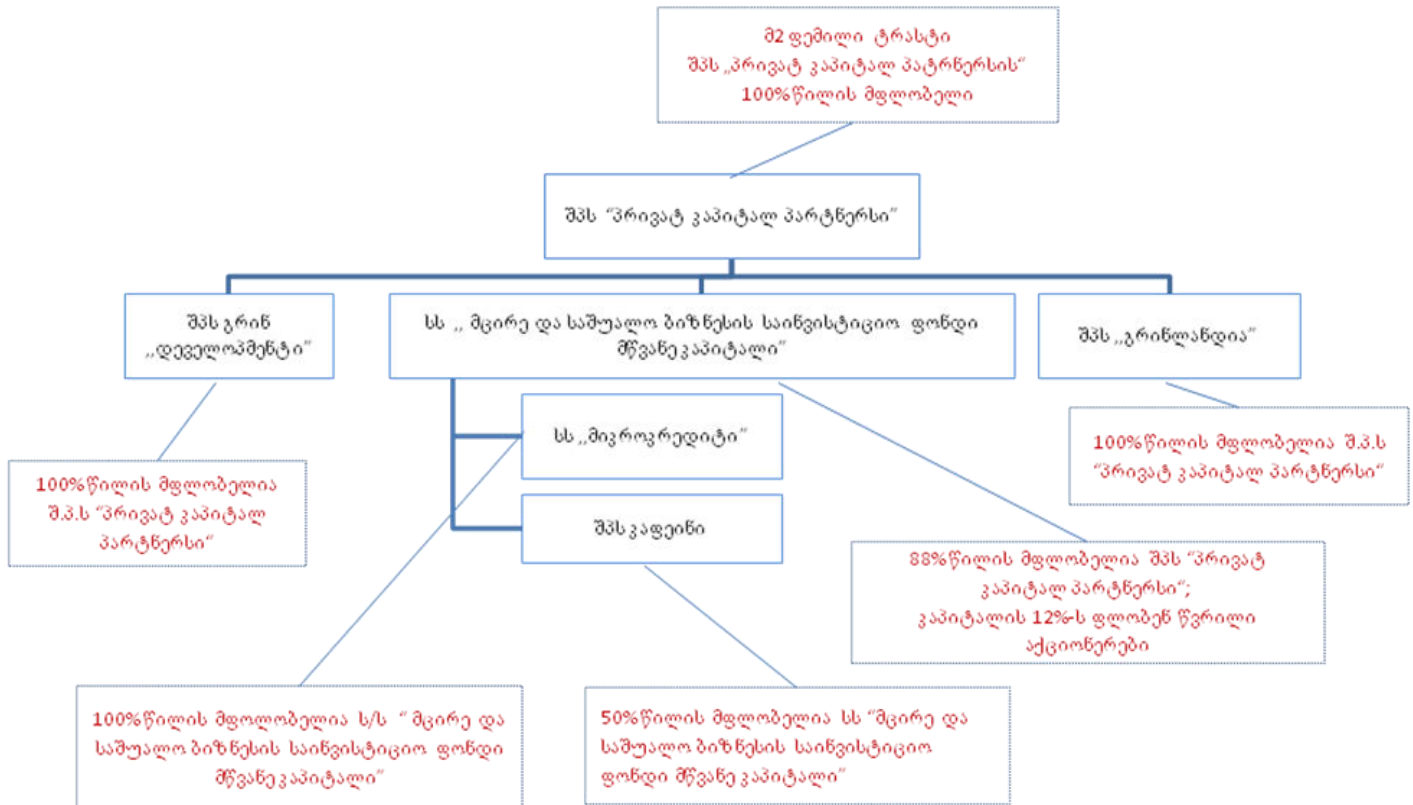
ჯულიეტა მაჭავარიანი კომპანიის მთავარი ბუღალტრის თანამდებობაზე დაინიშნა 2006 წელს. 1997 წელს მან დაამთავრა ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის კომერციისა და მარკეტინგის ფაკულტეტი, მასობრივი კვების სპეციალობით. ჯულიეტა მაჭავარიანს გავლილი აქვს ფინანსური აღრიცხვის, ბუღალტერიის საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტერიის წარმოების და გადასახადების კურსი კავკასიის აკადემიურ ცენტრში და მცირე და საშუალო ბიზნესის ფინანსების მოკლევადიანი სასწავლო პროგრამა მართვის ევროპულ უმაღლეს სკოლაში (ESM). 2010 წლის 14 ივნისს ჯულიეტა მაჭავარიანს მიენიჭა აუდიტორის კვალიფიკაცია ზოგად აუდიტში, სერთიფიკატის N ზ 5/362. 1998-2000 წლებში ჯულიეტა მაჭავარიანს ეკავა ეკონომისტის პოზიცია სს „ელექტრონში“. 2008-2009 წლებში ჯულიეტა მაჭავარიანი გახლდათ კომპანიის ფინანსური დირექტორი, ხოლო 2007-2009 წლებში - შპს „კაფე ჯის“ დირექტორი. 2000 წლიდან დღემდე ჯულიეტა მაჭავარიანს უკავია კომპანიასთან დაკავშირებული პირის, სს „მცირე და საშუალო ბიზნესის საინვესტიციო ფონდი მწვანე კაპიტალის“ მთავარი ბუღალტრის თანამდებობა და 2010 წლიდან დღემდე ის ასევე გახლავთ შპს „ბანის“ მთავარი ბუღალტერი.

ქეთევან ჟღენტი კომპანიის გაყიდვების ჯგუფის უფროსის თანამდებობაზე დაინიშნა 2016 წელს. 2003 წელს მან დაამთავრა ივანე ჯავახიშვილის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბუღალტრული აღრიცხვის, კონტროლის და აუდიტის ფაკულტეტი. 2003-2005 წლებში მას ეკავა მაღაზია „ORO“-ს გაყიდვების მენეჯერის პოზიცია, 2005-2007 წლებში - ქართულ-ამერიკული უნივერსიტეტის სამართლის სკოლის სასწავლო პროცესის მენეჯერის და დეკანის ასისტენტის პოზიცია, 2007-2009 წლებში - „Exclusive Group“-ის მაღაზიათა ქსელი „Private“-ის ქსელურის მენეჯერის თანამდებობა, 2009-2011 წლებში - საშენი სარემონტო მასალების მწარმოებელი კომპანია შპს „ინტერპლასტიკ“ გაყიდვებისა და მარკეტინგის მენეჯერის პოზიცია, ხოლო 2011-2012 წლებში - შპს „Adress“-ის მენეჯერის თანამდებობა. 2013 წლიდან დღემდე ქალბატონი ჟღენტი ასევე გახლავთ კომპანიასთან დაკავშირებული პირის, სს „მცირე და საშუალო ბიზნესის საინვესტიციო ფონდი მწვანე კაპიტალის“ გაყიდვების მენეჯერი.

თინათინ გუგუწავა კომპანიის იურისტის თანამდებობაზე დაინიშნა 2017 წელს. 2002 წელს მან დაამთავრა ივანე ჯავახიშვილის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი და 2016 წელს ჩიკაგო-კენტის სამართლის სკოლის საერთაშორისო ბიზნეს სამართლის ფაკულტეტი. 2001 წლიდან 2006 წლამდე მას ეკავა სხვადასხვა თანამდებობები არასამთავრობო ორგანიზაციებში და იურიდიულ კომპანიებში, მათ შორის, ის ასრულებდა კონსულტანტის ფუნქციებს არასამთავრობო ორგანიზაცია „იურიდიულ კლინიკაში“, ეკავა იურიდიული ფირმა „მგალობლიშვილი, ყიფიანი, ძიგურის“ პარალელგალის და შპს „მგეს საქართველოს“ იურისტის პოზიციები. 2002-2004 წლებში ის კითხულობდა სამოქალაქო სამართლის ლექციებს დამოუკიდებელ უნივერსიტეტში „ლეგია და კომპანია“. 2004 წლიდან 2009 წლამდე პერიოდში ქალბატონი გუგუწავა გახლდათ კომპანიასთან დაკავშირებული პირის, სს „მცირე და საშუალო ბიზნესის საინვესტიციო ფონდი მწვანე კაპიტალის“ იურიდიული სამსახურის უფროსი და დირექტორი და ის დღემდე უწევს იურიდიულ მომსახურებას აღნიშნულ კომპანიას. მას ასევე ეკავა შპს „ალიანს ჯგუფი ლიზინგის“ და შპს „ნიკას“ იურისტის თანამდებობები. 2015 წლიდან დღემდე ქალბატონი გუგუწავა გახლავთ ააიპ „განათლების მეცნიერებისა და ტექნოლოგიების განვითარების ფონდი ხვალისთვის“ იურიდიული სამსახურის უფროსი და 2007 წლიდან ასევე ითავსებს სს „აიდევოს“ იურისტის საქმიანობას.

ჯგუფის სტრუქტურა და ინტერესთა კონფლიქტი

ემიტენტის ჯგუფის სტრუქტურა ამჟამად შემდეგნაირად გამოიყურება:



ჯგუფში შემავალი კომპანიების, მათ შორის *ემიტენტის*, ბენეფიციარი მესაკუთრე არის მამუკა მაჭავარიანი, რომელსაც იმავდროულად უკავია *ემიტენტის* გენერალური დირექტორის თანამდებობა. შესაბამისად, მამუკა მაჭავარიანი ეფექტურად აკონტროლებს ჯგუფში შემავალი კომპანიების, მათ შორის, *ემიტენტის*, საქმიანობას. შესწევს უნარი მიიღოს გადაწყვეტილებები *ემიტენტისთვის* მნიშვნელოვან საკითხებზე, მათ შორის, შეცვალოს მისი მმართველი ორგანოების სტრუქტურა და შემადგენლობა. ამასთან, *ემიტენტის* ბენეფიციარი მესაკუთრის ინტერესები რიგ შემთხვევებში შეიძლება კონფლიქტში იყოს ან მომავალში მოვიდეს *ობლიგაციების მესაკუთრეთა* ინტერესებთან, განსაკუთრებით იმ შემთხვევაში თუ ჯგუფში შეიქმნება ფინანსური სირთულეები. შესაბამისად, შესაძლებელია რომ *ემიტენტის* მართვის პროცესში მიღებული იქნას გადაწყვეტილებები (მათ შორის, მოზიდული იქნას დამატებითი სახსრები და ინვესტიციები), რომელიც გამართლებულია *ემიტენტის* მენეჯმენტის შეფასებით, მაგრამ პოტენციურად კონფლიქტში მოდიოდეს *ობლიგაციათა მესაკუთრეების* ინტერესებთან, მათ შორის, გავლენას ახდენდეს *ობლიგაციების* ფასზე.

გარიგებები დაკავშირებული პირების მონაწილეობით

დამფუძნებელი

ამჟამად კომპანიის წილის 100% ეკუთვნის შპს „პრივატ კაპიტალ პარტნერს“, რომელიც წარმოადგენს შპს „მ2 ფემილი ტრასტ“-ის, კვიპროსის კანონმდებლობის შესაბამისად დაარსებული კომპანიის, შვილობილ კომპანიას. კომპანიის ბენეფიციარი მესაკუთრე არის მამუკა მაჭავარიანი.

გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიას სხვადასხვა დროს აღებული აქვს სესხები დაკავშირებული პირებისგან, მათ შორის მამუკა მაჭავარიანისგან, რომელიც არის კომპანიის გენერალური დირექტორი და ბენეფიციარი მესაკუთრე და მასთან დაკავშირებული პირისგან ლია ჩლაიძისგან.

გარდა ამისა, 2016 წლის 15 ივნისს კომპანიამ გააფორმა გენერალური სასესხო ხელშეკრულება N13 სს „მიკროკრედიტთან“ (ს/ნ 202457698). აღნიშნული ხელშეკრულების სასესხო ლიმიტი შეადგენს 150,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტ თანხას ნებისმიერი ვალუტაში. ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 120 თვე. აღნიშნული ლიმიტით სარგებლობა კომპანიას შეუძლია მრავალჯერადად, ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის მანძილზე. მაქსიმალური საპროცენტო განაკვეთი, რაც შესაძლოა დაერიცხოს ზემოხსენებული ლიმიტის ფარგლებში ათვისებულ თანხებს, შეადგენს 42%-ს. ცალკეული სესხის მიზნობრიობა, მოცულობა, საპროცენტო სარგებელი, ვადა და სხვა პირობები განისაზღვრება კონკრეტული სესხის და სხვა ტიპის ხელშეკრულებებით.

აღნიშნული სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე კომპანიის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად დატვირთულია კომპანიის კუთვნილი უძრავი ქონება. აღნიშნული გენერალური სასესხო ხელშეკრულება აწესებს გარკვეულ შეზღუდვებს კომპანიის მიმართ. კერძოდ, კომპანიას არ აქვს უფლება აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მისი ვალდებულებები გადასცეს მესამე პირებს ან/და აიღოს რაიმე ახალი ვალდებულებები ან/და დატვირთოს ამ ხელშეკრულების უზრუნველყოფის საგნები მეორადი იპოთეკით/გირავნობით გამსესხებლის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ვალდებულებების დარღვევა კომპანიის ან მასთან დაკავშირებული პირების მიერ ანიჭებს გამსესხებელს უფლებას, ვადაზე ადრე შეწყვიტოს გენერალური სასესხო ხელშეკრულება ან მის ფარგლებში გაფორმებული ნებისმიერი სხვა დოკუმენტი და კომპანიისაგან მოითხოვოს სესხის, პროცენტის და ნებისმიერი სხვა ხარჯის დაუყოვნებლივ დაფარვა.

კომპანიას მოპოვებული აქვს თანხმობა სს „მიკროკრედიტისგან“ ობლიგაციების გამოშვების თაობაზე.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების მოცულობა ლარში. კომპანიასა და დაკავშირებულ მხარეებს შორის არსებული ოპერაციები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება		31 დეკემბერი 2016	31 დეკემბერი 2015
კავშირი			
მიღებული სესხები			
მამუკა მაჭავარიანი	ბენეფიციარი მფლობელი	1,455,617	1,181,021
ლია ჩლაიძე	ბენეფიციარი მფლობელის ოჯახის წევრი	893,494	741,150
სს მიკროკრედიტი	საერთო კონტროლის ქვეშ	316,198	-
სრული შემოსავლი ანგარიშგება			
კავშირი		2016 წელი	2015 წელი
საპროცენტო ხარჯი			
მამუკა მაჭავარიანი	ბენეფიციარი მფლობელი	183,598	140,978
ლია ჩლაიძე	ბენეფიციარი მფლობელის ოჯახის წევრი	116,303	94,149
სს მიკროკრედიტი	საერთო კონტროლის ქვეშ	25,024	-

მატერიალური ხელშეკრულებები

გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკთან“

2016 წლის 27 ივლისს კომპანია და მასთან დაკავშირებულმა პირმა, სს „მცირე და საშუალო ბიზნესის საინვესტიციო ფონდმა მწვანე კაპიტალმა“ გააფორმეს გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკთან“, რომლის ლიმიტი შეადგენს 3,000,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ ვალუტაში. მაქსიმალური საპროცენტო სარგებელი განისაზღვრა 48%-ით. გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულების ვადა არის მისი გაფორმების თარიღიდან 240 თვე. აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში მსესხებლებს გაფორმებული აქვს საკრედიტო ხელშეკრულებები ცალ-ცალკე და ათვისებული აქვთ სესხის ნაწილი. საკრედიტო ლიმიტის ფარგლებში მომავალშიც შეიძლება მოხდეს პერიოდულად თანხების ათვისება.

უზრუნველყოფა და შეზღუდვები

სს „საქართველოს ბანკთან“ გაფორმებული გენერალური საკრედიტო ხაზისა და მის ფარგლებში გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ბანკის მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად დატვირთულია კომპანიის აქტივები, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც უნდა განხორციელდეს პროექტი. გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები ასევე უზრუნველყოფილია მამუკა მაჭავარიანის და შპს „პრივატ კაპიტალ პარტნერს“-ის თავდებობით.

სს „საქართველოს ბანკთან“ გაფორმებული ხელშეკრულებები აწესებს გარკვეულ შეზღუდვებს კომპანიის მიმართ. ერთ-ერთი საკრედიტო ხელშეკრულებით კომპანია ვალდებულია, განახორციელოს თვეში მინიმუმ ერთი ბინის რეალიზაცია, ხოლო მეორე საკრედიტო ხელშეკრულებით იღებს ვალდებულებას, მოახდინოს მინიმუმ 360 კვ.მ.-ის ფართის რეალიზაცია ყოველ კვარტალში, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბანკი შეწყვეტს დაფინანსებას. გარდა ამისა, კომპანია იღებს ვალდებულებას, ფართების რეალიზაციიდან მიღებული თანხები განათავსოს სს „საქართველოს ბანკში“ გახსნილ ანგარიშზე. ბანკი უფლებამოსილია, საკუთარი ერთპიროვნული შეხედულებისამებრ მიმართოს აღნიშნული თანხები კომპანიის სესხის დასაფარად ან პროექტის ფარგლებში სამშენებლო სამუშაოების დასაფინანსებლად, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე და შეაფერხოს პროექტის განვითარება.

გარდა ამისა, კომპანიას სს „საქართველოს ბანკის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ეკრძალება:

- ძირითადი საქმიანობის შეცვლა, რეორგანიზაცია ან ლიკვიდაცია ან ნებისმიერი მსგავსი რესტრუქტურისაცია, გარიგება თუ სხვა ქმედება;
- მისი აქტივების ან მათი ნაწილის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება ან/და სხვაგვარად დატვირთვა ნებისმიერი მესამე პირის სასარგებლოდ;
- ნებისმიერი 12 თვიანი პერიოდის განმავლობაში საკუთარი აქტივების ნებისმიერი სახით განკარგვა ან მესამე პირების აქტივების შეძენა;
- ნებისმიერი 12 თვიანი პერიოდის განმავლობაში ინვესტიციების განხორციელება, რაიმე ვალდებულებების აღება ან/და ხარჯების გაწევა, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამგვარი ინვესტიციების განხორციელება, ვალდებულებების აღება ან/და ხარჯების გაწევა შეესაბამება სს „საქართველოს ბანკის“ მიერ გაცემული კრედიტების მიზნობრიობას ან/და განხორციელებულია კომპანიის ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში;
- დამატებითი საბალანსო ან გარესბალანსო კრედიტების, სესხების ან/და მსგავსი ვალდებულებების დაკისრება;
- დივიდენდების გაცემა;

- კომპანიის პარტნიორების მიერ წილების ნებისმიერი სახით განკარგვა, მათ შორის გასხვისება, დატვირთვა და ა.შ.

ამასთან, კომპანია ვალდებულია, ისარგებლოს მხოლოდ სს „საქართველოს ბანკის“ პროდუქტებით ან/და მომსახურებით, მათ შორის, საბანკო ბრუნვის და საბანკო ანგარიშებზე ნაშთის 100% აწარმოოს და იქონიოს მხოლოდ სს „საქართველოს ბანკის“ მეშვეობით.

კომპანიის მიერ ნებისმიერი ვალდებულების დარღვევა უფლებამოსილებას ანიჭებს ბანკს, ვადაზე ადრე შეწყვიტოს საკრედიტო ხელშეკრულებები და მოითხოვოს დავალიანების დაუყოვნებლივ დაფარვა.

მიმდინარე დავები

საგადასახადო დავა

კომპანიას აქვს მიმდინარე დავა საქართველოს საგადასახადო ორგანოებთან. 2014 წლის 23 მაისს კომპანიამ წარადგინა სარჩელი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს დავების განმხილველი საბჭოს და სსიპ შემოსავლების სამსახურის წინააღმდეგ. დავა ეხება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს დავების განმხილველი საბჭოს 25.04.2014 წლის გადაწყვეტილების, 26.09.2013 წლის #551 საგადასახადო მოთხოვნის და 29.12.2012 წლის #1126 საგადასახადო მოთხოვნის ბათილად ცნობას, იმის გამო, რომ ძირითადი საშუალებები განხილულ იქნა სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობებად განონმდებლობის მოთხოვნების დარღვევით. დავის ღირებულება შეადგენს 62, 525 ლარს.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ 2015 წლის 3 აპრილის გადაწყვეტილებით კომპანიის სარჩელი დააკმაყოფილა და ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს დავების განმხილველი საბჭოს 25.04.2014 წლის გადაწყვეტილება, 26.09.2013 წლის #551 საგადასახადო მოთხოვნა და 29.12.2012 წლის #1126 საგადასახადო მოთხოვნა. სააპელაციო სასამართლომ ძალაში დატოვა პირველი ინსტანციის მიერ კომპანიის სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილება.

იმ შემთხვევაში, თუ განხორციელდება სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება უზენაეს სასამართლოში და უზენაესი სასამართლო გამოიტანს კომპანიის საწინააღმდეგო გადაწყვეტილებას, კომპანიას დაეკისრება 62,525 ლარის გადახდა. საგადასახადო მოთხოვნა უზრუნველყოფილია კომპანიას კუთვნილი უძრავი ქონებით საკადასტრო კოდით: 72.16.15.561, რომელზეც რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა და რომლიდანაც განხორციელდება აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილება, საჭიროების შემთხვევაში.

კომპანია თვლის რომ აღნიშნული დავა არ იქონიებს არსებით უარყოფითი გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა, ბიზნესსა და ოპერაციის შედეგებზე.

ქობულეთში მდებარე ქონებებთან დაკავშირებული დავა

შპს „მწვანე ცენტრის“ 2007 წლის 30 მაისის და კომპანიის 2013 წლის 19 მაისის პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებების შესაბამისად განხორციელდა ქობულეთში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ქ.ქობულეთი, აღმაშენებლის #291-ა“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაყოფა და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნაწილის კომპანიის საკუთრებაში გადაცემა. 2014 წლის თებერვალში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ქ.ქობულეთი, აღმაშენებლის #291-ა“-მ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა აღნიშნული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, მიწის ნაკვეთის თავდაპირველი საკადასტრო კოდის ქვეშ გაერთიანება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში დაბრუნება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ქ.ქობულეთი, აღმაშენებლის #291ა“-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ვინაიდან დავის საგანს წარმოადგენდა პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, რომლის კანონიერების საკითხი მესამე პირების მიერ იყო შეცილებული, რომელთაც ვერ დაასაბუთეს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესი, ასევე არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

ზემოხსენებული გადაწყვეტილება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობამ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ 2016 წლის 11 მარტის გადაწყვეტილებით დააკმაყოფილა აპელანტის მოთხოვნა სრულად, რის შედეგადაც ბათილად იქნა ცნობილი ზემოხსენებული პარტნიორთა კრების გადაწყვეტილებები.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება კომპანიამ გაასაჩივრა საკასაციო საჩივრით, რაც საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 სექტემბრის განჩინებით დასაშვებად იქნა ცნობილი და დღეის მდგომარეობით მიმდინარეობს საქმის განხილვა უზენაეს სასამართლოში.

იმ შემთხვევაში თუ არ დაკმაყოფილდება კომპანიის საკასაციო საჩივარი, ძალაში დარჩება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, რომლის შესაბამისად ბათილად იქნება ცნობილი პარტნიორთა გადაწყვეტილებები ქონების გამოყოფის შესახებ და ქონება გადავა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში. აღნიშნულის შედეგად, კომპანია დაკარგავს საკუთრების უფლებას 2 უძრავ ქონებაზე, რომელთა საერთო ღირებულება შეადგენს 191,718 ლარს.

კომპანია თვლის რომ აღნიშნული დავა არ იქონიებს არსებით უარყოფითი გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა, ბიზნესსა და ოპერაციის შედეგებზე.

შპს „თბილსერვის ჯგუფთან“ მიმდინარე დავა

2016 წლის ოქტომბერში შპს „თბილსერვის ჯგუფმა“ შეადგინა სამართალდარღვევის ოქმი *ემიტენტის* მიმართ ნარჩენების მართვის კოდექსის 32-ე მუხლის მე-2 ნაწილით *ემიტენტის* საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე *ემიტენტის* სხვა ნაკვეთიდან მოჭრილი მიწის დაყრის ფაქტის გამო. აღნიშნული ოქმი *ემიტენტმა* გაასაჩივრა სასამართლოში და 2017 წლის 31 იანვარს საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით იგი გაუქმებული იქნა. სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანამდე შპს „თბილსერვის ჯგუფის“ მიერ კვლავ, ოღონდ ამჯერად განმეორებით ჩადენილი სამართალდარღვევის ფაქტის გამო კვლავ იქნა გამოწერილი ახალი ოქმი, რომლითაც გაორმაგებული ჯარიმა (1500 ლარის ნაცვლად 3000 ლარი) დაეკისრა *ემიტენტს*. ამასთან გაორმაგებული ჯარიმა გამოწერილი იქნა ერთიდაიგივე ფაქტის გამო თუმცა ორი სატვირთო ავტომანქანისათვის ცალ-ცალკე, ჯამში 6000 ლარის ოდენობით. აღნიშნულთან დაკავშირებით შპს „თბილსერვის ჯგუფის“ მიერ გამოცემული იქნა ორი სააღსრულებლო ფურცელი, რის საფუძველზეც წარმოება მიმდინარეობის აღსრულების ეროვნულ ბიუროში, ხოლო *ემიტენტი* შეყვანილია მოვალეთა რეესტრში. ზემოაღნიშნული ჯარიმების დადების ფაქტი *ემიტენტისთვის* ცნობილი გადახდა მხოლოდ სააღსრულებლო წარმოების ეტაპზე. *ემიტენტი* აპირებს მისთვის დაკისრებული ჯარიმების გასაჩივრებას, რისთვისაც შეიტანა საჩივარი 2017 წლის აპრილის ბოლოს. საჩივრის განხილვა ჩაინიშნა 2017 წლის ივლისის შუა რიცხვებში, თუმცა შემდგომ კვლავ გადაიდო 2017 წლის 19 სექტემბრამდე.

კომპანიას აღნიშნული ჯარიმა უკვე გადახდილი აქვს და თვლის რომ აღნიშნული დავა არ იქონიებს არსებით უარყოფითი გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა, ბიზნესსა და ოპერაციის შედეგებზე.

სამართლებრივი რეგულირება

მშენებლობის რეგულირება

სამშენებლო საქმიანობა რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით. ვინაიდან *ემიტენტის* საქმიანობა დაკავშირებულია მშენებლობის განხორციელებასთან, მასზე ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობით დაწესებული შეზღუდვები და მოთხოვნები.

ახალი მშენებლობის განხორციელებისათვის აუცილებელია კანონმდებლობით დადგენილი წესით მშენებლობის ნებართვის მოპოვება. ნებართვის მიღების პროცედურები, საჭირო დოკუმენტაცია და განხილვის/გაცემის ვადები განსხვავდება მშენებლობის კლასების და მოცულობის მიხედვით. ზოგადი წესების შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა 3 სტადიად. მხოლოდ წინა სტადიის დასრულების და დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ არის შესაძლებელი შემდეგი ეტაპის დაწყება. ასევე შესაძლებელია მშენებლობის ნებართვის მიღება გამარტივებული პროცედურით, რაც გულისხმობს ნებართვის მოპოვებას მხოლოდ პირველი და მე-2 სტადიის გავლით. 1-ელ და მე-2 სტადიაზე დამკვეთს წარმოადგენს განმცხადებელი, ხოლო მესამე სტადიაზე დამკვეთი შესაძლოა იყოს მისი ნაკვეთისა და ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე, მოსარგებლე ან მისი/მათი უფლებამოსილი პირი.

პირველი სტადია

პირველ სტადიაზე ხდება ქალაქთმშენებლობის პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება). ამ სტადიაზე ნებართვის გამცემ ორგანოს ძირითადად წარედგინება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, მათ შორის, ტოპოგრაფიული, სიტუაციური და საკადასტრო გეგმები და ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა. საჭირო დოკუმენტაციის ჩამონათვალი შესაძლოა განსხვავდებოდეს მშენებლობის კლასის მიხედვით. წარსადგენი დოკუმენტაცია და მშენებლობის განხორციელება შეიძლება დაექვემდებაროს დამატებით მოთხოვნებსა და წესებს მშენებლობის ადგილის მდებარეობის მიხედვით, მათ შორის, იმის გათვალისწინებით, მდებარეობს თუ არა მიწის ნაკვეთი ისტორიულ ნაწილში, რეკრეაციულ ზონაში და ა.შ.

მეორე სტადია

მეორე სტადიაზე ხორციელდება არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის, კონსტრუქციული და/ან ტექნოლოგიური სექმის შეთანხმება. აღნიშნულ სტადიაზე განმცხადებელი ნებართვის გამცემ ორგანოს წარუდგენს არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტს და/ან საჭიროების შემთხვევაში, კონსტრუქციულ სექმას და/ან ტექნოლოგიურ სექმას, მათ შორის, ინფორმაციას მშენებლობის ნებართვის ობიექტის თაობაზე, მიწის ნაკვეთის და ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის დეტალურ ტექნიკურ აღწერას, მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას, არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტომასალას, შენობის მახასიათებელ ჭრილებს, საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას, კეთილმოწყობის პროექტს, ხედების/ფასადების სქემატურ ნახაზებს, ყველა სართულის გეგმას, შესაბამისი საწარმოო პროცესების ტექნოლოგიურ სექმას და ა.შ.

მესამე სტადია

მესამე სტადიის დროს ხდება მშენებლობის ნებართვის გაცემა. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს წარედგინება განცხადება და ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ. განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს მათ შორის, ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის და/ან შენობა-ნაგებობის თაობაზე, ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების და არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული და/ან ტექნოლოგიური სექმის შეთანხმების თაობაზე, ობიექტის მისამართი და საკადასტრო კოდი, ფუნქციური დანიშნულება და გამოყენების მიზანი, დაპროექტების მონაცემები და ა. შ.

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა გარკვეული პირობებით, რისი შესრულებაც სავალდებულოა ნებართვის მფლობელისათვის. მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ასევე ვალდებულია დაიცვას კანონმდებლობით დაწესებული მოთხოვნები, მათ შორის, გარემოზე ზემოქმედების ნორმების და უსაფრთხოები წესების დაცვის კუთხით. მშენებლობის განხორციელების პროცესი იყოფა რიგებად, ხოლო რიგები ეტაპებად. მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტით უნდა განისაზღვროს სულ მცირე ორი რიგი - მშენებლობის განხორციელების მოსაზრადებელი სამუშაოები და მშენებლობის განხორციელების ძირითადი სამუშაოები. მშენებლობის

განხორციელების პროცესის რიგები მოიცავს სხვადასხვა ეტაპებს, მათ შორის, მოსამზადებელ სამუშაოებს, რომლებიც დაკავშირებულია მოედნის მომზადებასთან, შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვლვას და ღერძების დაფიქსირებას, მიწის სამუშაოებს, საძირკვლის, ფუძის მოწყობას, კონსტრუქციული სისტემის მოწყობას, საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მოწყობას და ა. შ.

სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული მშენებლობის თითოეული ეტაპის დასრულებისას მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია, შეადგინოს თითოეული ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმი. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმი წერილობითი სახით უნდა წარედგინოს შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებაზე ულებამოსილ ორგანოს. ოქმი იურიდიულ ძალას იძენს მხოლოდ აღნიშნულ ორგანოში რეგისტრაციის შემდგომ. ოქმის სისწორეზე საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად პასუხს აგებს ოქმის შემდგენი.

საქართველოს კანონმდებლობა არეგულირებს სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობის საკითხს და იცნობს ზედამხედველობის სამ სახეს: საავტორო, ტექნიკურ და სახელმწიფო ზედამხედველობას. საავტორო ზედამხედველობას ახორციელებს არქიტექტორი/ინჟინერ-დამპროექტებელი მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტაციის შესრულების კონტროლის გზით. ტექნიკური ზედამხედველობა წარმოადგენს დამკვეთის მიერ მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესრულების კონტროლის ნებაყოფლობით მექანიზმს. სახელმწიფო ზედამხედველობის ფარგლებში სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ორგანო ახორციელებს კონტროლს სანებართვო პირობების შესრულებაზე, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე და ასევე გამოავლენს უნებართვო ან კანონმდებლობის დარღვევით განხორციელებულ მშენებლობას და ახორციელებს რეაგირებას კანონმდებლობის შესაბამისად. დოკუმენტაციის სისწორისათვის და მშენებლობის უსაფრთხოებისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს, შესაბამისი დოკუმენტის ავტორს და ასევე, უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებელ პირს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

მშენებლობის საბოლოო და ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი ეტაპი არის დასრულებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება. ექსპლუატაციაში მიღება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას. შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის საჭიროა სანებართვო პირობებით განსაზღვრული მოთხოვნების შესრულება. აღნიშნული პირობების დარღვევის შემთხვევაში არ განხორციელდება შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების ვადები დამოკიდებულია მშენებლობის კლასზე.

ანგარიშვალდებული საწარმოსათვის დადგენილი მოთხოვნები

„ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ანგარიშვალდებული საწარმო არის „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების დაცვით დაფუძნებული იურიდიული პირი, რომელსაც გამოშვებული აქვს საჯარო ფასიანი ქაღალდები. ობლიგაციების გამოშვების და საჯარო შეთავაზების შემდეგ კომპანია გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის. საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს დამატებით ვალდებულებებს და მოთხოვნებს ანგარიშვალდებული საწარმოსათვის. ანგარიშვალდებული საწარმო ასევე ვალდებულია აწარმოოს ბუღალტრული აღრიცხვა და ფინანსური ანგარიშგება დადგენილი რეგულაციების შესაბამისად.

საანგარიშგებო მოთხოვნები

კანონი აწესებს ანგარიშგების წარდგენის ვალდებულებას ანგარიშვალდებული საწარმოებისათვის. კერძოდ, ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია მოამზადოს და საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს წლიური, ნახევარი წლის და მიმდინარე ანგარიშგები. იმ შემთხვევაში, თუ ანგარიშვალდებული საწარმოს ფასიანი ქაღალდების ყიდვა-გაყიდვა ხდება საფონდო ბირჟაზე, ამგვარი ანგარიშგები ასევე წარედგინება საფონდო ბირჟას. ფინანსურ ანგარიშგებს ხელს უნდა აწერდნენ საწარმოს წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირები და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, რომლებიც პასუხს აგებენ ანგარიშში ასახული ინფორმაციის სისწორესა და სისრულეზე. ანგარიშში მითითებული ინფორმაციის ღიაობის გადასამოწმებლად, განმარტების სახით ან ახალი ინფორმაციის მიღების მიზნით, საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია ანგარიშვალდებული საწარმოებისგან მოითხოვოს დამატებითი ინფორმაცია.

გარდა ამისა, საქართველოს კანონმდებლობა აწესებს ანგარიშგების მოთხოვნებს ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი წევრის მიმართ. ამგვარი წევრი ვალდებულია, საქართველოს ეროვნულ ბანკს და საფონდო ბირჟას (თუ ანგარიშვალდებული საწარმოს ფასიანი ქაღალდების ყიდვა-გაყიდვა ხდება საფონდო ბირჟაზე) წარუდგინოს

ანგარიში იმ ფასიანი ქაღალდების პროცენტული ოდენობის შესახებ, რომელთა რეგისტრირებული და/ან ბენეფიციარი მესაკუთრეც არის აღნიშნული წევრი.

ამასთან, *ემიტენტი* ვალდებულია, ფასიანი ქაღალდების საჯარო შეთავაზების დასრულებიდან 1 თვის განმავლობაში წარუდგინოს საქართველოს ეროვნულ ბანკს ფასიანი ქაღალდების ემისიისა და განთავსების შესახებ ანგარიში, სადაც მითითებული იქნება ინფორმაცია შეთავაზებული და გაყიდული ფასიანი ქაღალდების ზუსტი რაოდენობის და ფასის შესახებ. თუ ემისიით გამოსაშვები ფასიანი ქაღალდები სრულად არ არის განთავსებული, *ემიტენტი* წარადგენს ანგარიშს ფაქტობრივად განთავსებული ფასიანი ქაღალდების თაობაზე. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, მოითხოვოს დამატებითი ინფორმაციის წარდგენა, განმარტება ან ანგარიშში ცვლილებების შეტანა.

ანგარიშვალდებული საწარმოს ფასიანი ქაღალდების მნიშვნელოვანი შენაძენის საჯაროობა

პირი ან პირთა ჯგუფი, რომელიც განახორციელებს ანგარიშვალდებული საწარმოს ფასიანი ქაღალდების მნიშვნელოვან შენაძენს, ვალდებულია აღნიშნულის შესახებ შეატყობინოს საქართველოს ეროვნულ ბანკს, *ემიტენტს* და საფონდო ბირჟას, სადაც ხდება ფასიანი ქაღალდებით ვაჭრობა. პირთა ჯგუფად მიიჩნევა პირები, რომელთა შორის არსებობს შეთანხმება ანგარიშვალდებული საწარმოს მიმოქცევაში არსებული ფასიანი ქაღალდების შეძენის, ფლობის და განკარგვის საერთო პოლიტიკის წარმოების შესახებ და ამგვარ ფასიან ქაღალდებთან მიმართებით მესაკუთრის ნებისმიერი უფლების, მათ შორის, ხმის უფლების გამოყენების თაობაზე. იგულისხმება, რომ ამგვარი შეთანხმება არსებობს ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრებს შორის წერილობითი დადასტურების გარეშეც. შესაბამისად, მმართველი ორგანოს წევრები ვალდებული არიან, დაიცვან ზემოხსენებული შეტყობინების ვალდებულება ანგარიშვალდებული საწარმოს საჯარო ფასიანი ქაღალდების მნიშვნელოვანი შენაძენის განხორციელებისას.

აღნიშნული შეტყობინების ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, საქართველოს ეროვნულ ბანკს უფლება აქვს დამრღვევ პირს შეუჩეროს უახლოეს პარტნიორთა კრებაზე მის მფლობელობაში არსებულ ანგარიშვალდებული საწარმოს 10%-ზე მეტ აქციებზე/წილებზე ხმის მიცემის უფლება.

ინტერესთა კონფლიქტი და დაკავშირებულ/დაინტერესებულ პირებთან დადებული გარიგებები

„ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს დაკავშირებულ პირებთან დადებულ გარიგებებს და აწესებს სხვადასხვა თანხმობის მოპოვებისა და გამჭვირვალობის მოთხოვნებს ანგარიშვალდებული საწარმოებისათვის. აღნიშნული მოთხოვნები, გარდა საქართველოს ეროვნული ბანკისათვის შეტყობინების ვალდებულებისა (როგორც მოცემულია ქვემოთ), არ ვრცელდება გარიგებებზე, რომლებიც დადებულია (ა) ანგარიშვალდებულ საწარმოსა და მის 100%-იან შვილობილ საწარმოს შორის; ან (ბ) ანგარიშვალდებულ საწარმოსა და 100%-იან აქციონერს/პარტნიორს შორის.

ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრი ან/და ხმათა საერთო ოდენობის 20%-ის ან მეტის მფლობელი აქციონერი/პარტნიორი დაინტერესებულ პირად მიიჩნევა, თუ ანგარიშვალდებული საწარმოს, ან მისი შვილობილი საწარმოს მიერ გარიგების დადების დროს ეს პირი ან მასთან დაკავშირებული პირი (ა) არის გარიგების მეორე მხარე; (ბ) პირდაპირ ან არაპირდაპირ ფლობს იმ პირის ხმათა 20%-ს ან მეტს, რომელიც არის გარიგების მეორე მხარე; (გ) გარიგების მეორე მხარის მმართველი ორგანოს წევრია; (დ) ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრად დანიშნულია გარიგების მეორე მხარის ან/და მისი ხმათა 20%-ის ან მეტის მფლობელის წარდგინებით; (ე) გარიგების საფუძველზე იღებს სარგებელს; ან (ვ) ასეთად განისაზღვრება ამ ანგარიშვალდებული საწარმოს წესდებით.

დაინტერესებული პირი ვალდებულია, შეატყობინოს სამეთვალყურეო საბჭოს და გარიგების ღირებულების გათვალისწინებით, საერთო კრებას, მისი დაინტერესების ფაქტის შესახებ დასადავებ გარიგებაში. სავალდებულოა რომ სამეთვალყურეო საბჭომ ან პარტნიორთა საერთო კრებამ (კომპეტენციის შესაბამისად) დაამტკიცოს გარიგება. ვინაიდან, *კომპანიას* აქ ჰყავს სამეთვალყურეო საბჭო, ნებისმიერი ამგვარი გარიგების თაობაზე უნდა ეცნობოს პარტნიორთა *საერთო კრებას*, რომელიც შესაბამისად დაამტკიცებს დაკავშირებულ პირებთან დადებულ გარიგებებს. ანგარიშვალდებული საწარმო ვალდებულია, წარუდგინოს დაინტერესებულ პირთან დადებული გარიგებების დამტკიცების შესახებ ინფორმაცია საქართველოს ეროვნულ ბანკს და ასევე უზრუნველყოს ამგვარი ინფორმაციის გამოქვეყნება. აღნიშნული მოთხოვნა ასევე ვრცელდება ანგარიშვალდებულ საწარმოსა და 100%-იან შვილობილს ან 100% აქციონერს/პარტნიორს შორის დადებულ გარიგებებზე.

საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით გარიგება, რომელშიც მონაწილეობენ (ა) ზემოხსენებული

დაინტერესებული პირები; ან (ბ) გარიგების ღირებულება შეადგენს ანგარიშვალდებული საწარმოს აქტივების ღირებულების 10%-ს ან მეტს ან/და წესდებით გათვალისწინებულ უფრო მცირე ოდენობას, უნდა დამტკიცდეს ანგარიშვალდებული საწარმოს სამეთვალყურეო საბჭოს ან საერთო კრების მიერ, ხოლო თუ გარიგების ღირებულება აღემატება საწარმოს აქტივების ღირებულების 50%-ს - საერთო კრების მიერ. გარიგება, რომელშიც მონაწილეობენ დაინტერესებული პირები და რომლის ღირებულებაც შეადგენს ანგარიშვალდებული საწარმოს აქტივების ღირებულების 10%-ს ან 10%-ზე მეტს ან წესდებით გათვალისწინებულ უფრო მცირე ოდენობას, უნდა დაამტკიცოს საერთო კრებამ. იმის გათვალისწინებით, რომ *კომპანიას* არ ჰყავს სამეთვალყურეო საბჭო, დაკავშირებულ პირებთან დადებული ნებისმიერი გარიგების დამტკიცების კომპეტენცია და ვალდებულება ენიჭება *საერთო კრებას*.

ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრები, რომლებმაც იცოდნენ ან უნდა სცოდნოდათ და არ განაცხადეს გარიგებაში ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ ან/და მხარი დაუჭირეს გარიგებას „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების დარღვევით, რამაც ანგარიშვალდებულ საწარმოს ზიანი მიაყენა, ვალდებული არიან დაინტერესებულ პირთან ერთად სოლიდარულად აანაზღაურონ დამდგარი ზიანი და დააბრუნონ ამ გარიგების შედეგად მიღებული პირადი სარგებელი, თუკი დამტკიცდება რომ ინტერესთა კონფლიქტის გამო გარიგების შედეგად საზოგადოებას მიაღდა ზიანი და დაინტერესების არარსებობისას გარიგება უკეთესი პირობებით დაიდებოდა.

თუ გარიგება დადებულია ზემოაღნიშნული მოთხოვნების დარღვევით, ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველ ორგანოს წევრს ან ანგარიშვალდებული საწარმოს 5%-ის ან მეტის მფლობელ აქციონერს ან აქციონერთა ჯგუფს, ხოლო სხვა სამართლებრივი ფორმის საწარმოში ნებისმიერ პარტნიორს, უფლება აქვს მოითხოვოს ამგვარი გარიგების ბათილობა და ზიანის ანაზღაურება და ამ გარიგებიდან მიღებული სარგებლის უკან დაბრუნება. გარიგების ბათილობის მოთხოვნა შესაძლებელია გარიგების დადებიდან 18 თვის განმავლობაში.

მანიპულაციების აკრძალვა

საქართველოს კანონმდებლობა კრძალავს ფასიანი ქაღალდებით ვაჭრობას მოჩვენებითი აქტივობის შექმნის მიზნით, კერძოდ, ისეთი გარიგებების დადებას, რომლებიც არ იწვევს რეგისტრირებული მესაკუთრის ცვლილებას და ფასიანი ქაღალდების შემენის ან გასხვისების შესახებ ურთიერთსაწინააღმდეგო ბრძანებების პირდაპირ ან არაპირდაპირ გაცემას.

გარდა ამისა, საქართველოს კანონმდებლობა აწესებს აკრძალვებს ინსაიდერის მიმართ. ინსაიდერი არის პირი, რომელსაც ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველ ორგანოში წევრობით, მისი მონაწილეობით საწარმოს კაპიტალში ან სხვაგვარად ხელი მიუწვდება ინსაიდერულ ინფორმაციაზე. ინსაიდერებად მიიჩნევიან ასევე პირები, რომლებმაც ამგვარი ინფორმაცია მიიღეს ინსაიდერისგან. ინსაიდერული ინფორმაცია ნიშნავს არასაჯარო, არსებით ინფორმაციას ერთ ან რამდენიმე ანგარიშვალდებულ საწარმოსთან ან მათ ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებით.

ინსაიდერს ან იმ პირებს, რომლებმაც ანგარიშვალდებული საწარმოს შესახებ ინსაიდერული ინფორმაცია მიიღეს ინსაიდერისგან, ეკრძალებათ (ა) საკუთარი ან მესამე პირების ინტერესებისათვის აღნიშნული საწარმოს საჯარო ფასიანი ქაღალდების პირდაპირი ან არაპირდაპირი გზით შეძენა ან გაყიდვა; (ბ) მესამე პირებისათვის ინსაიდერული ინფორმაციის მიწოდება, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ აღნიშნული გამომდინარეობს პირის საქმიანობის, პროფესიული ან სამსახურეობრივი მოვალეობიდან; (გ) ინსაიდერულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით მესამე პირის მოძიება საჯარო ფასიანი ქაღალდების შემენის ან გასხვისების მიზნით.

ანგარიშვალდებული საწარმოსათვის დადგენილი მოთხოვნების დარღვევა იწვევს როგორც ადმინისტრაციულ, ასევე ზოგ შემთხვევაში სისხლის სამართლებრივ პასუხისმგებლობას.

ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრთა პასუხისმგებლობა

ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრები უფლებამოსილების განხორციელებისას უნდა მოქმედებდნენ კეთილსინდისიერად, ზრუნავდნენ ისე, როგორც ზრუნავს ამგვარ თანამდებობაზე და ანალოგიურ პირობებში მყოფი ჩვეულებრივი, საღად მოაზროვნე პირი და მოქმედებდნენ საწარმოს და მისი ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა ინტერესების სასიკეთოდ და სასარგებლოდ.

ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრები, რომლებმაც მხარი დაუჭირეს ისეთ გადაწყვეტილებას, რამაც გამოიწვია ზემოხსენებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა და საწარმოსათვის ზიანის მიყენება, სოლიდარულად აგებენ პასუხს საწარმოსათვის მიყენებულ ზიანისათვის.

ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრების პასუხისმგებლობის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღება, რომ მოვალეობის შესრულებისას მმართველი ორგანოს წევრი შესაძლოა დაეყრდნოს წევრის მოსაზრებით კომპეტენტური აუდიტორის, იურიდიული მრჩეველის, საწარმოს თანამშრომლის ან სხვა პირის მიერ მომზადებულ დასკვნებსა და ანგარიშებს. ასეთ შემთხვევაში მმართველი ორგანოს წევრი კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება, თუ კონკრეტულ საკითხზე მას აქვს ან ევალებოდა, რომ ჰქონოდა შესაბამისი ინფორმაცია, რაც გაუმართლებელს ხდის აღნიშნულ პირებზე დაყრდნობას.

ანგარიშვალდებული ფასიანი ქაღალდის მფლობელს უფლება აქვს საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრის მიმართ აღძრას სარჩელი მის მიერ ვალდებულებების დარღვევის გამო. ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია, დამკვირვებლის სტატუსით დაესწროს ანგარიშვალდებული საწარმოს პარტნიორთა საერთო კრებას საქართველოს კანონმდებლობის უხეში დარღვევის შემთხვევაში სათანადო რეაგირების მიზნით.

ფასიანი ქაღალდების ბაზრის ზედამხედველობა

ფასიანი ქაღალდების ბაზრის ზედამხედველობას ახორციელებს საქართველოს ეროვნული ბანკი. ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის, მათ შორის, ფასიანი ქაღალდების შეთავაზების წესების, დარღვევის ან ინვესტირებისთვის საფრთხის შექმნის შემთხვევაში, საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია მიიღოს კანონით გათვალისწინებული ზომები, მათ შორის, მოსთხოვოს სამართალდამრღვევს პირს საქმიანობის კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანა, შეაჩეროს ფასიანი ქაღალდების გაყიდვა ან გარიგებანი, სამართალდამრღვევ პირს შეუჩეროს ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე მონაწილეობა ან /და დააკისროს კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა, რაც შეიძლება მოიცავდეს ფულად ჯარიმებს, ანგარიშვალდებული საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრებისთვის ხელმოწერის უფლების შეჩერებას ან მათ თანამდებობიდან დროებით ან მუდმივად გადაყენებას, მოგების განაწილების, მატერიალური წახალისებების გაცემისა და ახალი ვალდებულებების აღების აკრძალვას და სხვა სანქციებს.

გადახდისუნარიობა და მოთხოვნათა რიგითობა გადახდისუნარიობის საქმის წარმოებისას

საქართველოში საწარმოთა (კანონით გათვალისწინებული გამონაკლისის შემთხვევების გარდა) გადახდისუნარიობის საკითხები რეგულირდება „გადახდისუნარიობის შესახებ“ საქართველოს კანონით. შესაბამისად, *ემიტენტის* გადახდისუნარიობის შემთხვევაში მასზე გავრცელდება აღნიშნული კანონით დადგენილი რეჟიმები.

„გადახდისუნარიობის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, გადახდისუნარიობის საქმის წარმოება შეიძლება დაიწყოს მოვალის გადახდისუნარიობის ან მოსალოდნელი გადახდისუნარიობის შემთხვევაში. გადახდისუნარიობის საქმის წარმოების დაწყების უფლება აქვს მოვალეს, კრედიტორებს და შემოსავლების სამსახურს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში და კანონმდებლობით დადგენილი წესების შესაბამისად. გადახდისუნარიობის შესახებ განცხადების წარმოებაში მიღების შესახებ განჩინებით ინიშნება მეურვე, კრედიტორთა კრების დღე და აღნიშნული თარიღიდან მოვალეს ეკრძალება რაიმე გარიგების დადება ან/და დადებული გარიგების შეწყვეტა მეურვის თანხმობის გარეშე, ხოლო მეურვესთან შეუთანხმებლობის შემთხვევაში - სასამართლოს თანხმობის გარეშე. მეურვის ფუნქციებს გადახდისუნარიობის საქმის წარმოების პროცესში ასრულებს აღსრულების ეროვნული ბიურო, რომელსაც გადახდისუნარიობის საქმის წარმოების დაწყების თაობაზე განჩინების გამოტანიდან 2 კვირის განმავლობაში ეცნობება მისი მეურვედ დანიშნის შესახებ. კრედიტორები უფლებამოსილნი არიან, წარადგინონ მათი მოთხოვნები მოვალის მიმართ. გადახდისუნარიობის საქმის წარმოების დაწყების მომენტიდან ჩერდება მოვალის წინააღმდეგ იძულებითი აღსრულების ყველა ღონისძიება, არ დაიშვება იძულებითი აღსრულების ახალი ღონისძიებების დაწყება, იკრძალება გადახდისუნარიობის შესახებ განცხადების წარმოებაში მიღების თაობაზე სასამართლოს განჩინების გამოტანამდე აღებული ვალდებულებების უზრუნველყოფა, ჩერდება ვალების გადახდის პროცესი და პროცენტების, პირგასამტეხლოს, საურავების (მათ შორის საგადასახადო) დარიცხვა/გადახდა. საქმიანობის უწყვეტობის შენარჩუნების მიზნით საწარმო უფლებამოსილია, მეურვის თანხმობით (მეურვესთან შეუთანხმებლობის შემთხვევაში - სასამართლოს თანხმობით) იკისროს ახალი სახელშეკრულებო ვალდებულებები. გადახდისუნარიობის საქმის წარმოების პროცესში მოვალის ინტერესებს იცავს მოვალის მართვასა და

წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი.

კომპანიის გაკოტრების/გადახდისუუნარობის საქმის წარმოებისას, კრედიტორთა მოთხოვნები დაკმაყოფილდება გაკოტრების მასის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხებიდან შემდეგი რიგითობით:

- 1) საპროცესო ხარჯები და აღსრულების ეროვნული ბიუროს მომსახურების საფასური;
- 2) გაკოტრების/გადახდისუუნარობის 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) 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. კრედიტორების მოთხოვნების დაკმაყოფილების აღნიშნული რიგითობა არ ვრცელდება კრედიტორებზე, რომელთა მოთხოვნაც უზრუნველყოფილია ფინანსური გირაოს მეშვეობით. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ფინანსური გირაოს მფლობელს აქვს ფინანსური გირაოს მეშვეობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება ყველა სხვა კრედიტორთან შედარებით.

ვინაიდან, *ობლიგაციები* წარმოადგენს არაუზრუნველყოფილ მოთხოვნას (თავის - „ობლიგაციების პირობების“ მე-4(ა) პუნქტის (*შეზღუდვა აქტივების დატვირთვაზე*) გათვალისწინებით), გადახდისუუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში აღნიშნული მოთხოვნა დაკმაყოფილდება მხოლოდ პირველი 5 რიგის მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ, შესაბამისად, მე-6 ან მე-7 რიგში.

ობლიგაციების პირობები

ობლიგაციების გამოშვება ხდება შემდეგი პირობებით (შემდგომში, „პირობები“). ობლიგაციების შეძენით, ობლიგაციების მესაკუთრე ადასტურებს რომ იცნობს პირობებს და ეთანხმება მათ.

1. ფორმა, ნომინალური ღირებულება და საკუთრების უფლება

- (ა) **ფორმა და ნომინალური ღირებულება:** ობლიგაციები გამოშვებულია არამატერიალიზებული ფორმით, ელექტრონული ჩანაწერის სახით. ერთი ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებაა: 40,000 (ორმოცი ათასი) აშშ დოლარი.
- (ბ) **საკუთრების უფლება:** საკუთრების უფლება ობლიგაციებზე დასტურება ჩანაწერებით: (i) *ვასიანი ქაღალდების რეესტრში*, რომლის წარმოებასაც უზრუნველყოფს *ემიტენტი რეგისტრატორის* მეშვეობით *ემიტენტსა* და *რეგისტრატორს* შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად; და/ან (ii) *ნომინალური მფლობელის რეესტრში*, რომელსაც აწარმოებს *ნომინალური მფლობელი* (თუ ობლიგაციები გადაცემულია ნომინალურ მფლობელობაში).

2. ობლიგაციების გასხვისება

- (ა) **საკუთრების უფლების გადაცემა:** ობლიგაციაზე საკუთრების უფლების გადაცემა (ობლიგაციის გასხვისება) ხდება საქართველოს კანონმდებლობით (მათ შორის, *ვასიანი ქაღალდების კანონით*) დადგენილი წესით. ობლიგაციის გასხვისება და საკუთრების უფლების გადაცემა მხოლოდ მაშინ არის ნამდვილი, თუ ამგვარი გასხვისების შედეგად ობლიგაციაზე საკუთრების უფლების ცვლილება დარეგისტრირდება შესაბამის რეესტრში.
- (ბ) **დახურული პერიოდები:** ობლიგაციის მესაკუთრე ვალდებულია უზრუნველყოს რომ არ განხორციელდება *ვასიანი ქაღალდების რეესტრში* დაცული მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია პერიოდში, რომელიც იწყება *სამუშაო დღის დასრულებისას სადღრიცხვო თარიღზე* და სრულდება შესაბამისად, *პროცენტის გადახდის თარიღზე, საბოლოო განაღდებას თარიღზე ან ვადამდელი განაღდებას თარიღზე* (ამ თარიღების ჩათვლით). ამ მოთხოვნის დარღვევამ შეიძლება გამოიწვიოს ობლიგაციებიდან გამომდინარე გადასახდელების განაწილება არასათანადო პირობებს შორის. ზემოაღნიშნული მოთხოვნის დარღვევის შემთხვევაში, *ემიტენტი* არ იქნება პასუხისმგებელი თანხების არასწორ განაწილებაზე.

3. სტატუსი

ობლიგაციები წარმოადგენს *ემიტენტის* არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებას. ობლიგაციებს ექნებათ იდენტური სამართლებრივი სტატუსი და დაკმაყოფილებიან *pari passu* საწყისებზე, ერთმანეთს შორის რაიმე უპირატესობის გარეშე. კანონმდებლობის იმპერატიული ნორმებით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევების გარდა და *პირობების* მე-4 პუნქტის გათვალისწინებით, ობლიგაციებიდან გამომდინარე მოთხოვნები დაკმაყოფილება იმავე რიგითობით, რა რიგითობითაც დაკმაყოფილებიან *ემიტენტის* სხვა არასუბორდინირებული, არაუზრუნველყოფილი კრედიტორები.

4. დათქმები

- (ა) **შეზღუდვა აქტივების დატვირთვაზე:** ობლიგაციების სრულად განაღდებად (დაფარვამდე) *ემიტენტმა* არ უნდა მოახდინოს ან/და დაუშვას მის ან/და მისი რომელიმე *მნიშვნელოვანი შვილობილის* არსებულ ან სამომავლო აქტივზე პირდაპირ ან არაპირდაპირ რაიმე სახის *უზრუნველყოფის საშუალების* წარმოშობა ან არსებობა (გარდა *ნებადართული უზრუნველყოფებისა*) რაიმე *ვალდებულების* უზრუნველსაყოფად თუ არ განხორციელდება იმავდროულად (ან მანამდე) ობლიგაციებიდან გამომდინარე *ემიტენტის* ვალდებულებების: (1) იდენტურად და თანაბრად უზრუნველყოფა; ან (2) სხვაგვარად უზრუნველყოფა ობლიგაციების *მესაკუთრეთა* მიერ მოწონებული სხვა უზრუნველყოფის საშუალებ(ებ)ით 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* 4.(გ))

პუნქტით (*შერწყმა*) გათვალისწინებული შემთხვევებისა) და ბიზნეს საქმიანობა და აგრეთვე ყველა ის მნიშვნელოვანი ინტელექტუალური საკუთრება, ნებართვა, ლიცენზია, თანხმობა და უფლებამოსილება, რაც დაკავშირებულია ან/და აუცილებელია მისი (მათი) საქმიანობის შეუფერხებლად განხორციელებისათვის.

- (ii) *ემიტენტმა* უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, მოიპოვოს და შეინარჩუნოს ყველა ის უფლებამოსილება, ნებართვა, ლიცენზია და განახორციელოს და უზრუნველყოს ყველა იმ საჭირო პროცედურების განხორციელება, რაც საქართველოს კანონმდებლობით სავალდებულოა *ობლიგაციებით* ნაკისრი მისი ვალდებულებების კანონიერად შესრულებისათვის და საქართველოში *ობლიგაციების* ნამდვილობის, აღსრულებადობისა და მტკიცებულებად დასაშვებობისათვის.
- (გ) **შერწყმა:** *ობლიგაციების მესაკუთრეთა* თანხმობის გარეშე *ემიტენტმა* არ აქვს უფლება განახორციელოს რეორგანიზაცია გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ამგვარი რეორგანიზაციის შემდეგ დაუყოვნებლივ:
 - (i) ზემოთხსენებული რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებული *პირი* ან *ქონების მიმღები* (*შემდგომში „სამართალმემკვიდრე“*) იქნება *ემიტენტი*, ან თუ ამგვარი *პირი* არ არის *ემიტენტი*, მაშინ ეს *სამართალმემკვიდრე* ცალსახად გადაიკისრებს *ობლიგაციებიდან* გამომდინარე ყველა უფლებას და ვალდებულებას და *სამართალმემკვიდრე* (თუ ის არ არის *ემიტენტი*) იქნება *ემიტენტის* უფლებამონაცვლე ყველა მნიშვნელოვან სამთავრობო ნებართვასთან, ლიცენზიასთან, თანხმობასთან და უფლებამოსილებასთან მიმართებაში და დააკმაყოფილებს ყველა სახის მნიშვნელოვან მარეგულირებელ მოთხოვნას იმ იურისდიქციაში, სადაც ის ოპერირებს;
 - (ii) არავითარი *დეფოლტის შემთხვევა* ან *პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა* არ იქნება დამდგარი, და არ დადგება ამგვარი რეორგანიზაციის შედეგად; და
 - (iii) რეორგანიზაცია არ იქონიებს არსებით უარყოფით გავლენას *ობლიგაციების მესაკუთრეთა* უფლებებზე.

- (დ) **გასხვისება:** გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სხვაგვარი დათქმაა გათვალისწინებული წინამდებარე *პირობებში*, და *პირობების* 4(გ) პუნქტის (*შერწყმა*) და 4(ე) პუნქტის (*ავილირებულ პირებთან განხორციელებული ტრანზაქციები*) დებულებების შეუზღუდავად, *ემიტენტი* და/ან რომელიმე მისი მნიშვნელოვანი *შვილობილი* არ გაყიდის, გასხვისებს, 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* გარდა იმ შემთხვევებისა როდესაც ყველა ასეთი ტრანზაქცია ხორციელდება გაშლილი მკლავის პრინციპით *სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით*.

ნებისმიერ 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* მოიპოვებს და *ობლიგაციონერებისთვის* ხელმისაწვდომს გახდის მის ვებგვერდზე *დამოუკიდებელი შემფასებლის* წერილობით დასკვნას იმის შესახებ, რომ ტრანზაქცია განხორციელდა *სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით*. ეს მოთხოვნა არ ვრცელდება ჩვეულებრივი სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში დადებულ გარიგებებზე და აქტივებზე რომელთა გასხვისება ხორციელდება *კომპანიის* ჩვეულებრივი სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში (რაც მოიცავს, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, *ემიტენტის* მიერ განხორციელებული დეველოპელური პროექტების ფარგლებში აქტივებისა და ფართების რეალიზაციას).

4(დ) პუნქტით დადგენილი შეზღუდვები და დათქმები 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 *ნებადართული უზრუნველყოფის* საგანს, ან (iii) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივს ან შემოსავალს, ასევე მათ ნაწილს, რაც ექვემდებარება სექიურითიზაციას, მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებულ 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: (1) 10,000,000 აშშ დოლარს; ან (2) 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 განხორციელებს და არ დაუშვებს რაიმე ტრანზაქციას (მათ შორის ქონების ან მომსახურების შეძენას, გაყიდვას, გასხვისებას, გადაცემას, იჯარით გაცემას, ან გაცვლას) 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 მდგომარეობისა და სტატუსის გათვალისწინებით) არ არის ნაკლებად ხელსაყრელი ემიტენტისთვის ან, შესაბამისად, მისი მნიშვნელოვანი შვილობილისთვის ვიდრე გარიგება, რომელიც დაიდებოდა გაშლილი მკლავის პრინციპით სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით პირთან, რომელიც არ არის ემიტენტთან ან მის მნიშვნელოვან შვილობილთან აფილირებული პირი.
 - (ii) იმ აფილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქციის შემთხვევაში, სადაც გარიგების ან დაკავშირებული გარიგებების საერთო ღირებულება აღემატება უკანასკნელი ფისკალური პერიოდისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ჯგუფის მთლიანი აქტივების 10 პროცენტს, ემიტენტმა ტრანზაქციის განხორციელებიდან ერთი თვის ვადაში უნდა მოიპოვოს და ვებგვერდზე ობლიგაციების მესაკუთრეთათვის ხელმისაწვდომი გახადოს 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/პარტნიორის/ბენეფიციარი მესაკუთრის მიერ ემიტენტისათვის მისი საქმიანობის დასაფინანსებლად გაცემული ნებისმიერი უპროცენტო სესხი ან სხვა დაფინანსების საშუალება, რომელიც არ აღემატება 10,000,000 აშშ დოლარს;
 - (ე) გადახდები რომელთა განხორციელებაც ნებადართულია 4 (ზ) პუნქტით (აკრძალული გადახდები).
- (ვ) გადასახადების გადახდა და სხვა მოთხოვნები: ემიტენტმა და მისმა მნიშვნელოვანმა შვილობილმა დროულად უნდა გადაიხადონ გადასახადები, რომელიც ეკისრებათ მათ (შემოსავალზე, მოგებაზე, ქონებაზე ან სხვაგვარად), იმ შემთხვევების გარდა როცა (ა) გადასახადის სახით დაკისრებული თანხის ოდენობა ან დაკისრების მართებულობა კეთილსინდისიერად არის მათ მიერ გასაჩივრებული სამართლებრივი წესით და სადავო თანხაზე შექმნილია ადექვატური რეზერვი; ან (ბ) ამგვარი გადასახადების თანხა, სხვა დარიცხულ და გადაუხდელ გადასახადებთან ან სხვა მსგავს მოთხოვნებთან ერთად არ აღემატება 500,000 აშშ დოლარს (ან მის ექვივალენტს ლარში).
- (ზ) აკრძალული გადახდები: ემიტენტმა და მისმა შვილობილებმა არ უნდა: (1) გამოაცხადოს და/ან გასცეს დივიდენდები, და არ მოახდინოს მსგავსი სახის განაწილება (მათ შორის, წილის გამოსყიდვის, კაპიტალის შემცირების ან სხვა სახით) ფულადი 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/პარტნიორების სასარგებლოდაც მათი წილის პროპორციულად); ან (2) განახორციელოს პირდაპირ ან არაპირდაპირ, ნებაყოფლობით საკუთარი სააქციო/საწესდებო კაპიტალის ან წილის/აქციების გამოსყიდვა ან სხვაგვარი შეძენა ან სუბორდინირებული სესხის ვადამდე დაფარვა (გარდა ემიტენტის შვილობილზე ემიტენტის ან ემიტენტის შვილობილის მიერ გაცემული ჯგუფის შიდა სესხის დაფარვისა) (და (1) ან (2) პუნქტებით განსაზღვრული გადახდა ჩაითვლება „აკრძალულ გადახდად“), თუ ამგვარი გადახდის განხორციელების დროისთვის დამდგარია და გრძელდება, ან ამ გადახდის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლოა დადგეს, დეფოლტის შემთხვევა ან პოტენციური დეფოლტის

შემთხვევა.

- (თ) **ვალდებულება:** *ემიტენტი არ დაუშვებს, რომ რომელიმე მისმა მნიშვნელოვანმა შვილობილმა დაიკისროს, პასუხისმგებლობა აიღოს ან სხვა სახით გახდეს ვალდებული ნებისმიერი სახის ვალდებულებაზე, გარდა:*
- (i) *ემიტენტის ან მისი 100%-იანი შვილობილის წინაშე არსებული ნებისმიერი ვალდებულებისა;*
და
 - (ii) *ობლიგაციების განთავსების თარიღისთვის უკვე არსებული ვალდებულებებისა;* და
 - (iii) *ნებისმიერი ვალდებულებისა, რომელიც წარმოიქმნება ნებისმიერი შვილობილის საქმიანობის დაფინანსების მიზნით, იმ პირობით, რომ ამ (iii) ქვეპუნქტით ნებადართული ვალდებულების საერთო ძირითადი თანხის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს 5,000,000 აშშ დოლარს ან უკანასკნელი ფისკალური პერიოდისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე ჯგუფის კონსოლიდირებული აქტივების 45 პროცენტს.*
- (ი) **ფინანსური ინფორმაცია:** *ემიტენტი კისრულობს ვალდებულებას ფასიანი ქაღალდების კანონით დადგენილ ვადებში ობლიგაციების მესაკუთრეებს მიაწოდოს (და ობლიგაციების მესაკუთრეებისთვის ინფორმაციის მიწოდებად ჩაითვლება შესაბამისი ინფორმაციის ემიტენტის ვებ-გვერდზე განთავსება ან/და მისი ობლიგაციონერებისთვის ფასიანი ქაღალდების რეესტრში მითითებულ მისამართზე გაგზავნა) ფასიანი ქაღალდების კანონით გათვალისწინებული ანგარიშები, მათ შორის, წლიური, ნახევარი წლისა და მიმდინარე ანგარიშები.*
- (კ) **კანონთან შესაბამისობა:** *ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ იგი და მისი მნიშვნელოვანი შვილობილები ნებისმიერ დროს არსებითად შეესაბამებოდნენ მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს, მათ შორის, შესაბამისი მარეგულირებელი ორგანოების მითითებებსა და სამართლებრივ აქტებს.*
- (ლ) **საქმიანობის ცვლილება:** *ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ ჯგუფის მიერ განხორციელებული საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები არ შეიცვალოს არსებითად ობლიგაციების განთავსების თარიღისათვის არსებულ მდგომარეობასთან შედარებით.*

5. პროცენტი

ობლიგაციას ერიცხება პროცენტი *განთავსების თარიღიდან* (აღნიშნული თარიღის ჩათვლით) ფიქსირებული წლიური 11% განაკვეთით, რომლის გადახდაც განხორციელდება წელიწადში ორჯერ ყოველი წლის 16 აპრილს და 16 ოქტომბერს (შემდგომში, „*პროცენტის გადახდის თარიღი*“), ამასთან პროცენტის პირველი გადახდა განხორციელდება 2018 წლის 16 აპრილს. *ობლიგაციებს* პროცენტი დაერიცხება მათი დაფარვის/გამოსყიდვის თარიღამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დაფარვის/გამოსყიდვის თარიღზე *ობლიგაციონერისთვის* გადახდილი არ იქნება *ობლიგაციების* ძირითადი თანხა. ასეთ შემთხვევაში პროცენტის დარიცხვა გაგრძელდება არსებული განაკვეთით მანამ, სანამ ამგვარ *ობლიგაციაზე* გადასახდელი თანხა სრულად არ იქნება გადახდილი შესაბამისი *ობლიგაციონერისთვის*.

თუ პროცენტის დათვლა ხდება ერთ სრულ წელიწადზე ნაკლები პერიოდისთვის, ან არასრული *საპროცენტო პერიოდისთვის* (როგორც ეს განმარტებული ქვემოთ), აღნიშნული პერიოდისთვის დარიცხული (დასარიცხი) პროცენტის დაანგარიშება მოხდება ამ პერიოდში ფაქტიურად შემავალი კალენდარული დღეების რაოდენობის გათვალისწინებით წელიწადში 365 დღის საფუძველზე.

პერიოდი, რომელიც იწყება *ობლიგაციების განთავსების თარიღზე* (ამ თარიღის ჩათვლით) და მთავრდება პირველი *პროცენტის გადახდის თარიღზე* (მაგრამ არ მოიცავს ამ თარიღს), და ყოველი შემდგომი პერიოდი, რომელიც იწყება *პროცენტის გადახდის თარიღზე* (ამ თარიღის ჩათვლით) და მთავრდება მომდევნო *პროცენტის გადახდის თარიღზე* (მაგრამ არ მოიცავს ამ თარიღს), მიიჩნევა *საპროცენტო პერიოდად*.

6. ობლიგაციების განაღდება (გამოსყიდვა) და შეძენა

- (ა) **საბოლოო განაღდება (გამოსყიდვა):** თუ არ განხორციელდება ვადაზე ადრე *ობლიგაციების* განაღდება (გამოსყიდვა), ან მათი შეძენა და გაუქმება *ემიტენტის* მიერ, *ობლიგაციების* განაღდება (გამოსყიდვა) განხორციელდება 2019 წლის 16 ოქტომბერს („*საბოლოო განაღდებას თარიღი*“). *ემიტენტს* უფლება აქვს ვადაზე ადრე გაანაღდოს (გამოსყიდოს) *ობლიგაციები* მხოლოდ *პირობების* 6(ბ) პუნქტით (გამოსყიდვა *საგადასახადო მიზეზით*) გათვალისწინებულ შემთხვევებში.
- (ბ) **გამოსყიდვა საგადასახადო მიზეზით:** *ემიტენტს* უფლება აქვს *საბოლოო გამოსყიდვის თარიღზე* ადრე გაანაღდოს (გამოსყიდოს) *ობლიგაციები* (მთლიანად და არა ნაწილობრივ), *ობლიგაციონერებისთვის* არანაკლებ 30 და არაუმეტეს 60 დღით ადრე შეტყობინების (რომელიც არ ექვემდებარება გაუქმებას და გამოთხოვას) გაგზავნითა და შეტყობინებაში განსაზღვრულ თარიღზე („*გადამდელი განაღდებას თარიღი*“) *ობლიგაციების* ძირითადი თანხის (მასზე გამოსყიდვის თარიღისათვის დარიცხულ პროცენტთან ერთად) გადახდით, იმ შემთხვევაში, თუ: (1) *ემიტენტს* უწევს, ან მოუწევს, *გადასახადების* სახით დამატებითი თანხების გადახდა *ობლიგაციებთან* მიმართებაში, რაც გამოწვეულია *განთავსების თარიღის* შემდეგ საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობაში ან მის განმარტებასა ან გამოყენების პრაქტიკაში განხორციელებული ცვლილებით; და (2) ამგვარი დამატებითი თანხების გადახდის ვალდებულება ვერ იქნება თავიდან აცილებული *ემიტენტის* მიერ გონივრული ზომების განხორციელების მიუხედავად.
- (გ) **შეძენა:** *ემიტენტს* და მის *შვილობილ(ებ)ს* უფლება აქვთ ნებისმიერ დროს შეიძინონ *ობლიგაციები* ნებისმიერ ფასად. *ემიტენტის* და მისი *შვილობილის* საკუთრებაში არსებული *ობლიგაციები* არ სარგებლობენ ხმის უფლებით *ობლიგაციების მესაკუთრეთა* კრებაზე და არ მიიღებიან მხედველობაში *პირობების* 10 (გ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიზნებისთვის ან *ობლიგაციების მესაკუთრეთა* კრების ქვორუმის დადგენისას.
- (დ) **გაუქმება:** *ემიტენტის* მიერ მეორად ბაზარზე შეძენილი *ობლიგაციები* შეიძლება გაუქმდეს *ემიტენტის* მოთხოვნით. გაუქმებული *ობლიგაციების* ხელახლა გამოშვება და გაყიდვა დაუშვებელია. *ობლიგაციების* გაუქმების შემთხვევაში, გაუქმებული *ობლიგაციების* ნაწილში *ემიტენტის* ვალდებულებები ჩაითვლება სრულად დაფარულად და შესრულებულად.

7. გადახდები

(ა) ანგარიშსწორება:

- (i) *ემიტენტი* *ობლიგაციების* ძირითად თანხასა და მასზე დარიცხულ პროცენტს გადაუხდის იმ *ობლიგაციონერებს*, რომლებიც რეგისტრირებული იქნებიან *ფასიანი ქაღალდების რეესტრში* შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 2 *სამუშაო დღით* ადრე („*სააღრიცხვო თარიღი*“) *სამუშაო დღის* დასასრულს. *ემიტენტის* ან/და *რეგისტრატორის* მოთხოვნით, დახურულ პერიოდებში *ფასიანი ქაღალდების რეესტრში*

ობლიგაციონერთა ცვლილების რეგისტრაცია შეიძლება აიკრძალოს. თუმცა რეგისტრატორი და ემიტენტი არ არიან ვალდებული დააწესონ ასეთი აკრძალვა.

- (ii) *ობლიგაციებიდან გამომდინარე ანგარიშსწორება განხორციელდება შესაბამისი თანხების აშშ დოლარებში ფასიანი ქაღალდების რეესტრში სააღრიცხვო თარიღზე სამუშაო დღის დასასრულს რეგისტრირებულ ობლიგაციონერთა საბანკო ანგარიშებზე გადარიცხვის გზით. ემიტენტის ვალდებულება შესრულებულად ითვლება გადასახდელი თანხის აღნიშნულ საბანკო ანგარიშებზე გადარიცხვისას და იგი პასუხს არ აგებს ამ თანხების ობლიგაციების მესაკუთრეებისთვის (როცა ობლიგაციის მესაკუთრე არ არის ობლიგაციონერი) მიწოდებაზე ან მათ შორის განაწილებაზე. ობლიგაციების მესაკუთრეები და ობლიგაციონერები ვალდებული არიან უზრუნველყონ ფასიანი ქაღალდების რეესტრში რეგისტრირებული მოქმედი საბანკო ანგარიშების რეკვიზიტების რეგისტრაცია და წარდგენილი რეკვიზიტების სისწორე და უტყურობა. ამ მოთხოვნის დარღვევის შემთხვევაში, ემიტენტი პასუხს არ აგებს თანხების დაგვიანებით ან არასწორად გადარიცხვის შედეგად გამოწვეული ზიანისთვის. ემიტენტი ანგარიშსწორებას ახორციელებს მხოლოდ ობლიგაციონერებთან და ობლიგაციებიდან გამომდინარე ემიტენტის ვალდებულება შესრულებულად ითვლება შესაბამისი თანხის ობლიგაციონერების საბანკო ანგარიშებზე გადარიცხვისას.*
 - (iii) ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის სრული ოდენობით მიღებაზე ობლიგაციონერთა უფლებების შეუზღუდავად, თუ ნებისმიერი გადახდის თარიღისათვის გადახდილი თანხა ნაკლებია ამ თარიღისათვის გადასახდელ თანხაზე, ემიტენტი ვალდებულია ასეთი ნაკლები თანხა გადაანაწილოს ობლიგაციონერებს შორის მათ სახელზე ფასიანი ქაღალდების რეესტრში აღიწერილი ობლიგაციების პროპორციულად.
 - (iv) *ობლიგაციონერებისთვის გადასახდელი თანხებიდან მოხდება გადარიცხვის თარიღზე მოქმედი შესაბამის გადარიცხვასთან დაკავშირებული საბანკო მომსახურების საკომისიოების დაქვითვა. იმ შემთხვევაში თუ ფასიანი ქაღალდის რეესტრში რეგისტრირებული ობლიგაციონერის საბანკო ანგარიში არ არის აშშ დოლარში, შესაბამის ობლიგაციონერთან ანგარიშსწორება განხორციელდება კონვერტაციის ხარჯების გამოკლებით, ხოლო კონვერტაცია განხორციელდება გადახდის დღეს გადახდის განმახორციელებელ ბანკებში არსებული საბანკო კურსით.*
- (ბ) **რეგისტრატორის დანიშვნა:** ემიტენტს აქვს უფლება შეწყვიტოს ხელშეკრულება რეგისტრატორთან და დანიშნოს ახალი რეგისტრატორი. არსებულ რეგისტრატორთან ხელშეკრულების შეწყვეტისას, ემიტენტმა უნდა უზრუნველყოს ახალი რეგისტრატორის დანიშვნა არაუგვიანეს წინა რეგისტრატორთან გაფორმებული ხელშეკრულების მოშლის თარიღისა. ემიტენტი ვალდებულია უზრუნველყოს იყოლიოს რეგისტრატორი მანამ, სანამ სრულად არ განხორციელდება ობლიგაციებიდან გამომდინარე ვალდებულებების სრულად დაფარვა.
- ნებისმიერ ასეთ ცვლილების შესახებ ან რეგისტრატორის საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილების შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს ობლიგაციონერებს ემიტენტის ვებ-გვერდზე ამ ინფორმაციის გამოქვეყნების გზით.
- (გ) **ფისკალური კანონმდებლობა:** ნებისმიერი გადახდა უნდა მოხდეს საქართველოს მოქმედი ფისკალური/საანგარიშსწორებო კანონმდებლობისა ან/და სხვა კანონების, მარეგულირებელი ნორმებისა და სხვა კანონქვემდებარე აქტების დაცვით.
 - (დ) **გადახდის დაგვიანება და არასამუშაო დღეები:** თუ ობლიგაციებთან დაკავშირებით გადასახდელი თანხების გადახდის თარიღი ემთხვევა დღეს, რომელიც არ არის სამუშაო დღე, გადახდა განხორციელდება მომდევნო სამუშაო დღეს. ობლიგაციონერს არ აქვს უფლება მოითხოვოს პროცენტი ან სხვა გადასახდელი აღნიშნული მიზეზით გადახდის დაგვიანებისთვის.

8. დაბეგვრა

ემიტენტის მიერ ან მისი სახელით ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და მასზე დარიცხული პროცენტის გადახდა მოხდება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდის წყაროსთან გამოქვითვის/დაკავების შემდეგ.

9. დეფოლტის შემთხვევები

- (ა) **აქსელერაცია:** თუ დადგება და გრძელდება პირობების 9(ბ) პუნქტში მოყვანილი ნებისმიერი შემთხვევა („დეფოლტის შემთხვევა“), ობლიგაციის მესაკუთრეს უფლება აქვს ემიტენტისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით შესაბამის რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული ობლიგაციებიდან გამომდინარე

მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს *ემიტენტისაგან ამ ობლიგაციების* განაღდება და მასზე დარიცხული პროცენტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა, ხოლო *ემიტენტი* ვალდებულია გადაიხადოს შესაბამისი *ობლიგაციების* ძირითადი თანხა და მათზე დარიცხული პროცენტი შეტყობინების მიღებიდან 10 კალენდარული დღის განმავლობაში, თუ ამ პერიოდში არ აღმოიფხვრება *დეფოლტის შემთხვევა*.

(ბ) **დეფოლტის შემთხვევები:** ნებისმიერი ქვემოთ მოყვანილი შემთხვევა წარმოადგენს *დეფოლტის შემთხვევას*:

- (i) **გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა:** *ემიტენტი* არ განახორციელებს *ობლიგაციების* ძირითადი თანხის ან დარიცხული პროცენტის გადახდას, და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება ანგარიშსწორებისთვის განსაზღვრული თარიღიდან ხუთი კალენდარული დღის ვადაში; ან
- (ii) **სხვა ვალდებულების დარღვევა:** *ემიტენტი* არ ასრულებს *ობლიგაციების პირობებით* გათვალისწინებულ სხვა არსებითი ხასიათის ვალდებულებას (გარდა *პირობების* 9(ბ)(i) პუნქტით (*გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა*) გათვალისწინებული ვალდებულებისა), რაც (i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას; ან (ii) შეიძლება იქნეს აღმოფხვრილი, მაგრამ დარღვევის თაობაზე *ობლიგაციის მესაკუთრის* მიერ *ემიტენტისათვის* გაგზავნილი შეტყობინების მიღებიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში არ იქნა აღმოფხვრილი; ან
- (iii) **ჯვარედინი დეფოლტი:** (i) განხორციელდება, ან ნებისმიერ კრედიტორს წარმოეშობა უფლება განახორციელოს, *ემიტენტის* ან მისი *მნიშვნელოვანი შვილობილის* არსებული ან სამომავლო *ვალდებულების* აქსელერაცია მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევასთან დაკავშირებით, რის შედეგადაც *ემიტენტი* ან *მნიშვნელოვანი შვილობილი* ვალდებულია (ან ვალდებული იქნება) ვადაზე ადრე დააბრუნოს ნასესხები ან სხვაგვარად მოზიდული თანხები; ან (ii) ნებისმიერი ასეთი *ვალდებულება* არ შესრულდება დათქმულ დროში ან *ვალდებულების* შესრულებისთვის წინასწარ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში; ან (iii) *ემიტენტი* ან რომელიმე მისი *მნიშვნელოვანი შვილობილი* ვერ ასრულებს ნებისმიერ *ვალდებულებასთან* დაკავშირებით მის მიერ გაცემული გარანტიიდან გამომდინარე ვალდებულებებს, და ამასთან ერთად, *პირობების* ამ 9(ბ)(ii) ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი *ვალდებულებ(ებ)ი* ან მასთან დაკავშირებით გაცემული გარანტიებიდან გამომდინარე ვალდებულებები ჯამში აღემატება 1,000,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში; ან
- (iv) **გადახდისუუნარობა და ლიკვიდაცია:** რომელიმე შემდეგი შემთხვევის დადგომა: (1) *ემიტენტის* ლიკვიდაციის პროცესის დაწყება ან *ემიტენტის* პარტნიორების/აქციონერების მიერ *ემიტენტის* ლიკვიდაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება; ან (2) *ემიტენტის* ან მისი რომელიმე *მნიშვნელოვანი შვილობილის* წინააღმდეგ გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების დაწყება ნებისმიერი *პირის* მიერ, თუკი ამგვარ მოთხოვნაზე ამ *პირს* არ ეთქვა უარი მოთხოვნის წარდგენიდან 60 კალენდარული დღის განმავლობაში; ან (3) *ემიტენტის* ან მისი *მნიშვნელოვანი შვილობილის* გადახდისუუნარობის საქმისწარმოების დაწყება მათივე ინიციატივით; ან (4) *ემიტენტის* ან მისი რომელიმე *მნიშვნელოვანი შვილობილის* მიმართ ლიკვიდაციის პროცესის წამოწყება სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილი სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე; ან (5) *ემიტენტი* ან მისი რომელიმე *მნიშვნელოვანი შვილობილი* არ იხდის ან ზოგადად არ შესწევს უნარი გადაიხადოს ვადამოსული ვალები დროულად; ან
- (v) **შეუსრულებელი სასამართლო და სახელმწიფო ორგანოთა გადაწყვეტილებები:** (1) *ემიტენტს* ან მის *მნიშვნელოვან შვილობილს* კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს ან სხვა შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით დაეკისრა თანხა რომელიც ჯამში აღემატება 1,000,000 აშშ დოლარს ან მის ექვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში, რაც არ იქნა გადახდილი *ემიტენტის* ან *შვილობილი კომპანიის* მიერ; (2) ან მიღებულია კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს ან სხვა შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოს გადაწყვეტილება *ემიტენტის* ან მისი *მნიშვნელოვანი შვილობილის* საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების არსებითად შეზღუდვის ან აკრძალვის შესახებ; ან
- (vi) **აღსრულება:** *ემიტენტის* ან მისი *მნიშვნელოვანი შვილობილის* ქონების, შემოსავლების ან აქტივების მიმართ, რომლის ღირებულებაც ჯამში აღემატება მთლიანი საბალანსო ღირებულების 20 პროცენტს, დაწყებულია იძულებითი აღსრულება ან ექსპროპრიაცია, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ამგვარი ქონების, შემოსავლების ან აქტივების კრედიტორების ან სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლა, ჩამორთმევა, ნაციონალიზაცია, კონფისკაცია ან იძულებითი გასხვისება; ან
- (vii) **უფლებამოსილება და თანხმობები:** გარდა იმ შემთხვევისა, რაც ცალსახად არის გაცხადებული წინამდებარე *პროსპექტში*, *ემიტენტის* მიერ არ იქნება მოპოვებული ნებისმიერი თანხმობა, ლიცენზია და ნებართვა ან არ იქნება შესრულებული რაიმე სახის პირობა, რაც არის საჭირო საქართველოს

კანონმდებლობით იმისთვის, რომ *ობლიგაციების* გამოშვება და მისგან გამომდინარე *ემიტენტის* ვალდებულებები იყოს სათანადოდ ნებადართული და წარმოადგენდეს *ემიტენტის* ნამდვილ, ძალაში შესულ ვალდებულებას; ან

(viii) **ნამდვილობა და უკანონოა:** *ემიტენტი* საცილოდ ხდის *ობლიგაციების* ნამდვილობას ან *ობლიგაციებიდან* გამომდინარე *ემიტენტის* ვალდებულებები ბათილად იქნება ცნობილი ან მათი შესრულება არის ან გახდება უკანონო.

(გ) **შეტყობინების ვალდებულება:** *ემიტენტი* ვალდებულია აცნობოს *ობლიგაციების მესაკუთრეებს დეფოლტის შემთხვევის* დადგომის თაობაზე, ან იმგვარი მოვლენის ან გარემოების შესახებ, რომელიც შეტყობინების მიღების, დროის გასვლის და/ან შესაბამისი *პირის* მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ გახდება *დეფოლტის შემთხვევა* („*პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა*“) დაუყოვნებლივ მას შემდეგ რაც მისთვის ცნობილი გახდება რომ დამდგარია *დეფოლტის შემთხვევა* ან *პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა*. *ემიტენტი* ვალდებულია *ობლიგაციათა მესაკუთრეების* ან *ობლიგაციონერების* წერილობითი მოთხოვნის წარდგენიდან 14 კალენდარული დღის ვადაში მიაწოდოს მათ *ემიტენტის* დირექტორის ან სხვა უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ ხელმოწერილი წერილობითი დასტური იმის თაობაზე, რომ გონივრული მოკვლევის შემდეგ, მისი ინფორმაციით და რწმენით, წერილობითი დასტურის თარიღის მდგომარეობით არ დამდგარა *დეფოლტის შემთხვევა* ან *პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა*, ხოლო *დეფოლტის შემთხვევის* ან *პოტენციური დეფოლტის შემთხვევის* არსებობისას აცნობოს მათ ამგვარი შემთხვევის დეტალები.

10. **ობლიგაციების მესაკუთრეთა კრებები, ცვლილებები და უფლებებზე უარის თქმა**

(ა) **კრების მოწვევა:**

(i) *ობლიგაციების მესაკუთრეთა* კრება შეიძლება მოწვეული იქნას *ემიტენტის* მიერ საკუთარი ან იმ *პირის* (*პირების*) ინიციატივით რომელთაც *რეესტრის* ჩანაწერებით გააჩნიათ საკუთრების უფლება განთავსებული *ობლიგაციების* არანაკლებ 10 პროცენტზე. კრების მოწვევასთან და ჩატარებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს დაფარავს *ემიტენტი* თუ იგი ამ კრების მოწვევის ინიციატორია. სხვა შემთხვევაში, *ემიტენტი* არ არის ვალდებული მოიწვიოს კრება სანამ არ მიიღებს კრების მოწვევის ინიციატორებისგან კრების მოწვევასთან დაკავშირებული ხარჯების ანაზღაურების სათანადო გარანტიას. კრება ჩატარდება, შესაბამისად, *ემიტენტის* ან თუ კრების მოწვევის ინიციატორები *ობლიგაციების მესაკუთრეები* არიან, მათ მიერ განსაზღვრულ ადგილზე, რომელიც უნდა მდებარეობდეს საქართველოში, თბილისში.

(ii) *ობლიგაციების მესაკუთრეთა* კრება მოიწვევა *ობლიგაციონერებისთვის* სულ მცირე 14 კალენდარული დღით ადრე *ფასიანი ქაღალდების რეესტრში* მითითებულ *ობლიგაციონერების* მისამართზე კრების ჩატარების შესახებ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით. შეტყობინებაში უნდა მითითებული იყოს კრების ჩატარების დრო და ადგილი და მისაღები გადაწყვეტილებების შინაარსი, ასევე თუ ვისი ინიციატივით ხდება კრების მოწვევა. ამგვარად გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება კრების მოწვევის შესახებ *ობლიგაციების მესაკუთრეებისთვის* სათანადოდ გაგზავნილ შეტყობინებად.

(ბ) **ქვორუმი და კრების ჩატარების პროცედურები:**

(i) **ზოგადი ქვორუმი:** თუკი პირობების 10(ბ)(ii) პუნქტით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, *ობლიგაციების მესაკუთრეთა* კრება უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება თუკი კრებას ესწრება ორი ან მეტი *პირი*, რომლებიც წარმოადგენს იმ დროისთვის განთავსებული ხმის უფლების მქონე *ობლიგაციების* ნახევარზე მეტს. თუკი კრება არ არის გადაწყვეტილებასთან, იმავე დღის წესრიგით და იგივე პროცედურების დაცვით შეიძლება მოწვეული იქნას *განმეორებითი კრება*, რომელიც გადაწყვეტილებასთან არის თუკი მას ესწრება ორი ან მეტი *პირი*, რომლებიც წარმოადგენენ იმ დროისთვის განთავსებული ხმის უფლების მქონე *ობლიგაციების* 25 პროცენტზე მეტს. ნებისმიერი მომდევნო კრება გადაწყვეტილებასთან იქნება წარმოდგენილი ხმის უფლების მქონე *ობლიგაციების* რაოდენობის მიუხედავად.

(ii) **სპეციალური გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო ქვორუმი:** თუკი კრებამ უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება *პირობების* 10(გ)(ii) პუნქტით გათვალისწინებულ საკითხებზე („*სპეციალური გადაწყვეტილება*“) *ობლიგაციების მესაკუთრეთა* კრება უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება თუკი კრებას ესწრება ორი ან მეტი *პირი*, რომლებიც წარმოადგენს იმ დროისთვის განთავსებული ხმის უფლების მქონე *ობლიგაციების* სულ მცირე ორ მესამედს. თუკი კრება არ არის გადაწყვეტილებასთან იმავე დღის

წესრიგით და იგივე პროცედურების დაცვით შეიძლება მოწვეული იქნას განმეორებითი კრება რომელიც გადაწყვეტილება უნარიანია თუკი მას ესწრება ორი ან მეტი პირი, რომლებიც წარმოადგენენ სულ მცირე იმ დროისთვის განთავსებული ხმის უფლების მქონე ობლიგაციების ერთ მესამედს. ნებისმიერი მომდევნო კრება გადაწყვეტილება უნარიანი იქნება თუკი მას ესწრება ორი ან მეტი პირი, რომლებიც წარმოადგენენ სულ მცირე იმ დროისთვის განთავსებული ხმის უფლების მქონე ობლიგაციების ერთ მესამედს.

- (iii) ობლიგაციების მესაკუთრეთა კრებაზე გადაწყვეტილება მიღებულად ჩაითვლება თუ მას მხარს დაუჭერს კრებაზე წარმოდგენილ ხმის უფლების მქონე ობლიგაციათა 50%-ზე მეტი.
- (iv) კრების თავმჯდომარე და სხდომის მდივანი აირჩევა კრებაზე წარმოდგენილი ხმების უმრავლესობით. კრების თავმჯდომარე ხელმძღვანელობს და წარმართავს კრებას და ხელს აწერს კრების მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებს, რომელიც ფიქსირდება კრების ოქმში. კრების ოქმს ხელს ასევე უნდა აწერდეს სხდომის მდივანი. კრებაზე დამსწრე ხმის უფლების მქონე ობლიგაციათა მესაკუთრეები ან მათი წარმომადგენლებსაც ასევე აქვთ უფლება ხელი მოაწერონ ოქმს, თუმცა ასეთი ხელმოწერა სავალდებულო არ არის ოქმის ნამდვილობისთვის.

(გ) კრების უფლებამოსილება:

- (i) **კომპეტენცია:** ობლიგაციების მესაკუთრეთა კრება უფლებამოსილია გადაწყვეტილება მიიღოს შემდეგ საკითხებზე:
 - (ა) მოიწონოს ემიტენტის ნებისმიერი წინადადება ობლიგაციების მესაკუთრეთა უფლებების ცვლილებების შესახებ;
 - (ბ) მოიწონოს ობლიგაციების სხვა ფასიან ქაღალდებში გადაცვლა ან მათი კონვერტაცია ემიტენტის ან სხვა პირის მიერ გამოშვებულ წილობრივ თუ სასესხო ფასიან ქაღალდებში;
 - (გ) პირობების ცვლილების მოწონება;
 - (დ) ემიტენტისთვის პირობებით გათვალისწინებულ ნებისმიერ საკითხზე უფლებების ან დისკრეციის მინიჭება, მათ შორის შეზღუდვის გარეშე, თანხმობის გაცემა ნებისმიერი გარიგების განხორციელებაზე რაც შეიძლება საჭიროებდეს ობლიგაციების მესაკუთრეთა თანხმობას პირობების მე-4 პუნქტის (დათქმები) თანახმად;
 - (ე) ობლიგაციების მესაკუთრეთა კომიტეტ(ებ)ის შექმნა ობლიგაციების მესაკუთრეთა ინტერესების წარმოდგენისა და დაცვის მიზნით და მათთვის ნებისმიერი იმ დისკრეციისა და უფლებამოსილების მინიჭება რაც გააჩნია ობლიგაციების მესაკუთრეთა კრებას;
 - (ვ) ობლიგაციებიდან გამომდინარე ემიტენტის ვალდებულებების მესამე პირებისთვის გადაკისრების (ვალის გადაკისრება) მოწონება.
- (ii) **სპეციალური გადაწყვეტილება:** ობლიგაციების მესაკუთრეთა სპეციალურ გადაწყვეტილებას საჭიროებს შემდეგი საკითხების დამტკიცება/ მოწონება:
 - (ა) თანხმობის გაცემა პირობების 10 (გ)(i) პუნქტის (ბ) და (ვ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საკითხებზე; და
 - (ბ) პირობების ნებისმიერი ცვლილება თუ ის ითვალისწინებს: (i) ობლიგაციების ძირითადი თანხის ან პროცენტის გადახდისთვის დადგენილი თარიღის შეცვლას; (ii) ამცირებს ობლიგაციების ძირითად თანხას ან მათზე დარიცხულ პროცენტს; (iii) ცვლის ობლიგაციებთან დაკავშირებით გადასახდელი თანხების დაანგარიშების მეთოდს; (iv) ცვლის ვალუტას რომელშიც არის დენომინირებული ობლიგაციები (გარდა იმ ცვლილებებისა, რაც მოითხოვება შესაბამისი მარეგულირებელი კანონმდებლობით), (v) ობლიგაციების მესაკუთრეთა კრებებზე საჭირო ქვორუმის ან გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო ხმების ოდენობის ცვლილება; (vi) პირობების მე-12 პუნქტის შეცვლას; (vii) დეფოლტის შემთხვევის განმარტების შეცვლას.
- (iii) **წერილობითი გადაწყვეტილება:** იმ ობლიგაციების მესაკუთრეთა მიერ წერილობითი ფორმით

მიღებულ გადაწყვეტილებას („წერილობითი გადაწყვეტილება“), რომელიც იმ დროისთვის ფლობენ განთავსებული ხმის უფლების მქონე ობლიგაციების სულ მცირე 75%-ს, გააჩნია იგივე ძალა, რაც სათანადოდ მოწვეული კრების მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმისა და შინაარსის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე ობლიგაციების მესაკუთრეთა მიერ ან მათი სახელით.

- (დ) **ტექნიკური ხასიათის ცვლილებები:** ობლიგაციების მესაკუთრეთა თანხმობას არ საჭიროებს ემიტენტის მიერ პირობებში შეტანილი ცვლილება: (i) რომელიც წარმოადგენს ფორმალურ, უმნიშვნელო ან ტექნიკური ხასიათის ცვლილებას; ან (ii) რომლის მიზანია აშკარა შეცდომის შესწორება. ნებისმიერ ასეთ ცვლილებას აქვს სავალდებულო ძალა და მის შესახებ შეძლებისდაგვარად სწრაფად უნდა ეცნობოს ობლიგაციების მესაკუთრეებს.
- (ე) **ობლიგაციების მესაკუთრეთა მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები:** ობლიგაციების მესაკუთრეთა კრებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებას, მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, სპეციალურ გადაწყვეტილებას, ისევე როგორც წერილობით გადაწყვეტილებას, რომელიც მიღებულია პირობების შესაბამისად, აქვს სავალდებულო ძალა თითოეულ ობლიგაციის მესაკუთრეზე მიუხედავად იმისა ესწრებოდა თუ არა იგი ამ კრებას და დაუჭირა თუ არ მხარი შესაბამის გადაწყვეტილებას. მიღებული გადაწყვეტილებების შესახებ ყველა ობლიგაციის მესაკუთრეს უნდა ეცნობოს გადაწყვეტილების მიღებიდან 14 კალენდარული დღის განმავლობაში, თუმცა ამ მოთხოვნის შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს გადაწყვეტილების ბათილობას.
- (ვ) **წარმომადგენლობა:** ობლიგაციების მესაკუთრეები ხმის უფლებას ახორციელებენ პირადად ან სათანადოდ უფლებამოსილი წარმომადგენლების მეშვეობით.

11. შეტყობინებები

თუ პირობებით შეტყობინების სხვა წესი პირდაპირ არ არის განსაზღვრული ობლიგაციების მესაკუთრეებისთვის ნებისმიერი კომუნიკაციის ან შეტყობინების გაგზავნა უნდა განხორციელდეს ემიტენტის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებით ან შეტყობინების ფასიანი ქაღალდების რეესტრში რეგისტრირებულ ობლიგაციონერების მისამართზე გაგზავნით. შეტყობინება დამატებით ასევე შეიძლება გამოქვეყნდეს ფართო ტირაჟის მქონე გაზეთში, რომელიც ვრცელდება საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე. შეტყობინების გამოქვეყნების შემთხვევაში (მათ შორის, ემიტენტის ვებ-გვერდზე), ასეთი შეტყობინება მიწოდებულად ითვლება გამოქვეყნების დღეს, ხოლო თუ შეტყობინება რამდენჯერმე ქვეყნდება – მისი პირველი გამოქვეყნების დღეს.

12. მარეგულირებელი სამართალი და იურისდიქცია

- (ა) **მარეგულირებელი სამართალი:** ობლიგაციები და პირობები რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონდებლობის შესაბამისად.
- (ბ) **დავათა გადაწყვეტა:** ნებისმიერი დავა, რომელიც გამომდინარეობს ან უკავშირდება ობლიგაციებს (მათ შორის, ნებისმიერი დავა ობლიგაციების ან პირობების არსებობასთან, ნამდვილობასთან ან შეწყვეტასთან ან მათი ბათილობის შედეგებთან დაკავშირებით) დაექვემდებარება საქართველოს საერთო სასამართლოების განსაჯადობას.

13. ტერმინთა განმარტება

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

“აკრძალულ გადახდას” აქვს პირობების 4(ზ) პუნქტით მინიჭებული მნიშვნელობა;

“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, მისი შვილობილის, ან (ა) პუნქტში აღნიშნული სხვა პირის დირექტორი ან მმართველობითი ორგანოს წევრი.

“ავილირებულ პირთან განხორციელებული ტრანზაქცია” მოცემულია პირობების 4(ე)(i) პუნქტით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“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.

“განთავსების თარიღი” ნიშნავს ობლიგაციების განთავსების თარიღს როგორც ეს განსაზღვრულია პროსპექტის თავში - შეთავაზების ძირითადი პირობები.

“განმეორებითი კრება” არის ობლიგაციების მესაკუთრეთა განმეორებითი კრება, რომლითაც გრძელდება წინამორბედი კრება, სადაც ვერ შედგა გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო ქცორუმი.

“დამოუკიდებელი შემფასებელი” არის აუდიტორული კომპანია ან მესამე მხარე – ექსპერტი, რომელიც კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით შეირჩევა ემიტენტის მიერ და რომელიც არ არის ემიტენტი ან ემიტენტთან ავილირებული პირი.

“დახურული პერიოდი” ნიშნავს პერიოდს, რომელიც იწყება სამუშაო დღის დასასრულს სადრიცხვო თარიღზე და მთავრდება შესაბამის გადახდის თარიღზე (ამ თარიღის ჩათვლით).

“დეფოლტის შემთხვევა” მოცემულია პირობების 9(ა) პუნქტით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“გადამდელი განაღდების თარიღი” მოცემულია პირობების მე-6 (ბ) პუნქტით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“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 აკრედიტის, 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) წილობრივი ფასიანი ქაღალდების გამოშვების გზით მოზიდულ ნებისმიერი თანხას, თუ ამგვარი ფასიანი ქაღალდები ექვემდებარება გამოსყიდვას, (თ) წმინდა ვალდებულებებს, რომლებიც გამომდინარეობენ ნებისმიერი სავალუტო ან საპროცენტო განაკვეთის ჰეჯირების ხელშეკრულებიდან, და (კ) ნებისმიერი სხვა ოპერაციის (მათ შორის, ნებისმიერი ფორვარდული ყიდვის ან გაყიდვის ხელშეკრულებების) ფარგლებში მოზიდული თანხას, რაც ეკონომიკური ან კომერციული შინაარსით სესხის იდენტურია. ამასთან 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.

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

“მმართველობითი ორგანო” მოცემულია ფასიანი ქაღალდების კანონით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“მნიშვნელოვანი შევილობილი” არის ემიტენტის ნებისმიერი შევილობილი: (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.

"ნებადართული უზრუნველყოფა" არის: (ა) 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 ამგვარ შერწყმასთან დაკავშირებით, და (ii) არ ვრცელდება ემიტენტის ან მისი შვილობილის რაიმე აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა, ამ შემთხვევაში 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 4(დ) პუნქტის (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 15,000,000 აშშ დოლარს ან უკანასკნელი ფისკალური პერიოდისთვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსის მიხედვით დაანგარიშებული ჯგუფის მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 45 პროცენტს, რომელიც უფრო მეტია.

"ნომინალური მფლობელი" ნიშნავს ფასიანი ქაღალდის ნომინალურ მფლობელს როგორც ეს განსაზღვრულია ფასიანი ქაღალდების კანონით.

"ნომინალური მფლობელის რეესტრი" ნიშნავს ნომინალურ მფლობელთან დაცულ ჩანაწერებს ობლიგაციების შესაბამისების ან/და ნომინალური მფლობელების შესახებ.

"ობლიგაციონერი" ნიშნავს პირს, რომელიც არის ობლიგაციების რეესტრირებული მფლობელი.

“ობლიგაციების მესაკუთრე” ნიშნავს პირს, რომელიც არის ობლიგაციების რეგისტრირებული მესაკუთრე.

“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.

“პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა” მოცემულია პირობების 9(გ) პუნქტით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“პროცენტის გადახდის თარიღი” მოცემულია პირობების მე-5 პუნქტით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“რეგისტრატორი” ნიშნავს შპს „ეროვნულ რეესტრს“, ან, კონტექსტიდან გამომდინარე, მის ნებისმიერ შემცვლელ რეგისტრატორს, რომელიც დანიშნული იქნება *ფასიანი ქაღალდების რეესტრის* საწარმოებლად.

“რეგისტრირებული მესაკუთრე” მოცემულია *ფასიანი ქაღალდების კანონით* განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“რეგისტრირებული მფლობელი” მოცემულია *ფასიანი ქაღალდების კანონით* განსაზღვრული მნიშვნელობით და ნიშნავს ობლიგაციების მესაკუთრეს ან ობლიგაციების ნომინალურ მფლობელს, რომელიც რეგისტრირებულია *ფასიანი ქაღალდების რეესტრში*.

“რეესტრი” ნიშნავს, კონტექსტიდან გამომდინარე, *ფასიანი ქაღალდების რეესტრს* ან/და *ნომინალური მფლობელის რეესტრს*.

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

“სააღრიცხვო თარიღი” მოცემულია პირობების 7(ა) (i) პუნქტით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“საბოლოო განაღდებას თარიღი” მოცემულია პირობების მე-6 პუნქტით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“სამართალმემკვიდრე” მოცემულია პირობების 4(გ) (i) პუნქტით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“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. *სამართლიანი საბაზრო ღირებულების* შესახებ დამოუკიდებელ შემფასებლის ანგარიში, დამატებითი მოკვლევის ან მტკიცებულებების გარეშე, წარმოადგენს მტკიცებულებას რომ გარიგება დადებულია *სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით*.

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

“სამუშაო დღის დასასრული”, სააღრიცხვო თარიღთან მიმართებაში ნიშნავს 18:00 საათს, თბილისის დროით.

“საპროცენტო პერიოდი” მოცემულია პირობების მე-5 პუნქტით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“სპეციალური გადაწყვეტილება” მოცემულია პირობების 10(გ) (ii) პუნქტით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

“უზრუნველყოფის ღონისძიება” ნიშნავს ნებისმიერ გირაოს, იპოთეკას, დატვირთვას, ან სხვა სახის უზრუნველყოფას (მათ შორის, ნებისმიერ იურისდიქციაში ზემოაღნიშნულის ანალოგიურ სხვა სახის სამართლებრივ უზრუნველყოფას), რომელსაც აქვს გირავნობის ეფექტი;

“ფასიანი ქაღალდების კანონი” ნიშნავს საქართველოს კანონს „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“;

“ფასიანი ქაღალდის რეესტრი” ნიშნავს რეგისტრატორის მიერ წარმოებულ ობლიგაციების რეესტრს, რომელშიც მითითებულია ობლიგაციების მაქსიმალური ძირითადი თანხა, ობლიგაციონერების სახელზე რიცხული ობლიგაციების რაოდენობა და ობლიგაციონერების საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მისამართები და საბანკო ანგარიშების რეკვიზიტები.

“ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები” არის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები რომელიც დროდადრო სამოქმედოდ შემოღებული იქნება საქართველოში და გავრცელდება *ემიტენტზე* (მასში პერიოდულად შეტანილი ცვლილებებისა და დამატებების გათვალისწინებით).

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

“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.

“ჯგუფი” გულისხმობს *ემიტენტს* და მის *შვილობილებს* ერთობლიობაში.

“წერილობითი გადაწყვეტილება” მოცემულია *პირობების* 10 (გ) (iii) პუნქტში მოცემული მნიშვნელობით.

შეთავაზების პროცედურა

შეთავაზება

ობლიგაციების შეთავაზებას ახორციელებს *ემიტენტი*. *ობლიგაციების* საჯარო შეთავაზება განხორციელდება *ემიტენტის* მიერ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ *პროსპექტის* დამტკიცების შემდეგ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. *ემიტენტი* აქვეყნებს შეტყობინებას *ობლიგაციების* შეთავაზების შესახებ საკუთარ ვებ-გვერდზე და კანონით ნებადართული სხვა საშუალებებით. *ემიტენტი* პოტენციურ ინვესტორებს, მათი სურვილის შესაბამისად, მიაწვდის *პროსპექტის* ელექტრონულ ბმულს, სკანირებულ ვერსიას ან დაბეჭდილ ასლს. *პროსპექტი* ასევე გამოქვეყნდება *ემიტენტის* ვებ-გვერდზე www.development.ge.

პოტენციურმა ინვესტორებმა, ვისაც სურთ *ობლიგაციების* შეძენა, უნდა მიმართონ *ემიტენტს* და წარუდგინონ მას განაცხადი *ობლიგაციების* შესყიდვაზე ინტერესის გამოხატვის შესახებ („*განაცხადი ობლიგაციების შესყიდვაზე*“ ან „*განაცხადი*“). *განაცხადის* ფორმები ხელმისაწვდომია ინვესტორებისთვის სამუშაო დღეების განმავლობაში 18:00 საათამდე თბილისის დროით შემდეგ მისამართზე: საქართველო, თბილისი, თბინვალას ქუჩა #2.

განაცხადები ობლიგაციების შესყიდვაზე მიიღება 2017 წლის 3 ოქტომბრის 18:00 საათამდე თბილისის დროით („*განაცხადების მიღების ვადა*“). *განაცხადის მიღების ვადის* გასვლის შემდეგ *განაცხადები* აღარ მიიღება. *ემიტენტისთვის* წარდგენილ *განაცხადებს* აქვთ სავალდებულო ძალა პოტენციური ინვესტორებისთვის და კანონმდებლობის იმპერატიული ნორმებით დადგენილი შემთხვევების გარდა, დაუშვებელია *განაცხადების* გამოთხოვა *განაცხადების მიღების ვადის* გასვლის შემდეგ.

იმ შემთხვევაში თუ *განაცხადებით* გამოხატული იქნება ინტერესი იმაზე მეტი *ობლიგაციის* შეძენაზე, ვიდრე ეს *პროსპექტით* არის გათვალისწინებული, მაშინ *განაცხადები* დაკმაყოფილება ნაწილობრივ, პროპორციულ საწყისებზე. *განაცხადის* შევსებისას და წარდგენისას, თითოეულმა პოტენციურმა ინვესტორმა უნდა მიუთითოს თანახმა არის თუ არა შეიძინოს *ობლიგაციები* მისი *განაცხადის* ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შემთხვევაში. *განაცხადის* წარდგენით, პოტენციური ინვესტორი იღებს ვალდებულებას შეიძინოს მისი *განაცხადის* დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ის *ობლიგაციები*, რომელთა შეძენაზეც მან თანხმობა განაცხადა *განაცხადში*.

განაცხადების მიღების ვადის დასრულების შემდეგ *ემიტენტი* აცხადებს შეთავაზების დასრულების შესახებ თავის ვებ-გვერდზე www.development.ge განცხადების გამოქვეყნებით („*შეთავაზების დასრულების თარიღი*“) და იმ ინვესტორებს, რომელთა *განაცხადებიც* დაკმაყოფილდა (მთლიანად ან ნაწილობრივ), უგზავნის წერილობით შეტყობინებას შესაბამისი *განაცხადების* დაკმაყოფილების შესახებ. იმ შემთხვევაში თუ *განაცხადებით* გამოხატული იქნება ინტერესი იმაზე მეტი *ობლიგაციის* შეძენაზე, ვიდრე ეს *პროსპექტით* არის გათვალისწინებული, მხოლოდ ის *განაცხადები* დაკმაყოფილება, სადაც ცალსახად არის გამოხატული თანხმობა *განაცხადის* ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე. ინვესტორებისთვის გაგზავნილ შეტყობინებაში მითითებულ უნდა იქნას *ობლიგაციების* ის ოდენობა, რომლის ფარგლებშიც დაკმაყოფილდა პოტენციური ინვესტორის *განაცხადი*, *ობლიგაციების* შესაძენად საჭირო თანხის ოდენობა, *ემიტენტის* საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები („*ემიტენტის განსაზღვრული საბანკო ანგარიში*“), სადაც უნდა განხორციელდეს შესაბამისი *ობლიგაციების გამოშვების ფასის* ჩარიცხვა და *ობლიგაციების* შეძენის პროცედურები. აღნიშნული შეტყობინება პოტენციურ ინვესტორს გაეგზავნება *განაცხადში* მითითებულ მისამართზე *განაცხადების მიღების ვადის* დასრულებიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის განმავლობაში. *განაცხადებს*, რომელიც დაკმაყოფილდება (მათ, შორის ნაწილობრივ), აქვთ სავალდებულო ძალა შესაბამისი ხელმომწერი ინვესტორებისთვის („*ხელმომწერი ინვესტორები*“) და *ხელმომწერი ინვესტორები* ვალდებული არიან შეიძინონ შესაბამისი *ობლიგაციები*.

ანგარიშსწორება და ობლიგაციების მიწოდება

ანგარიშსწორება და *ობლიგაციების* მიწოდება განხორციელდება მიწოდება გადახდის სანაცვლოდ (delivery versus payment settlement) პრინციპის შესაბამისად.

ხელმომწერმა ინვესტორებმა ობლიგაციების შესაძენად უნდა დაიცვან შემდეგი პროცედურები:

(ა) თითოეული *ხელმომწერი ინვესტორი* ვალდებულია მის მიერ შესაძენი *ობლიგაციების* შესაძენად საჭირო თანხა სრულად (ყოველგვარი გამოქვითვების გარეშე) განათავსოს *ემიტენტის განსაზღვრულ საბანკო ანგარიშზე*

განთავსების თარიღამდე არანაკლებ 3 (სამი) სამუშაო დღით ადრე;

(ბ) თითოეულმა ხელმომწერმა ინვესტორმა განთავსების თარიღამდე არანაკლებ 2 (ორი) სამუშაო დღით ადრე რეგისტრატორთან უნდა გახსნას ანგარიში, რომელზეც უნდა განხორციელდეს მის მიერ შესაძენი ობლიგაციების მიწოდება და იმავე ვადაში რეგისტრატორთან წარადგინოს, შესაბამისად, (გ) ან (დ) პარაგრაფში მითითებული დოკუმენტები;

(გ) თითოეულმა ხელმომწერმა ინვესტორმა, რომელიც არის ფიზიკური პირი, რეგისტრატორთან უნდა წარადგინოს შემდეგი დოკუმენტები: (1) მოქალაქის პირადობის მოწმობა ან პასპორტი და მისი ასლი; (2) რეგისტრატორის თანდასწრებით ხელმოწერილი განკარგულება შესაბამისი რაოდენობის ობლიგაციების შეძენის შესახებ („განკარგულება“); (3) რეგისტრატორის თანდასწრებით ხელმოწერილი განცხადება, რომლითაც ხელმომწერი ინვესტორი აძლევს ინსტრუქციას რეგისტრატორს განკარგულებით გათვალისწინებული ობლიგაციები აღირცხოს მის სახელზე ფასიანი ქაღალდების რეესტრში განთავსების თარიღზე იმ პირობით, რომ ემიტენტი დაუდასტურებს რეგისტრატორს შესაბამისი ხელმომწერი ინვესტორის მიერ ემიტენტის განსაზღვრულ საბანკო ანგარიშზე შესაბამისი რაოდენობის ობლიგაციების შესაძენად საჭირო თანხის ჩარიცხვას; (4) თუკი (2) და (3) პუნქტებში მითითებულ დოკუმენტებს ხელს უშუალოდ არ აწერს ხელმომწერი ინვესტორი, ასევე წარმოდგენილი უნდა იქნას სანოტარო წესით დამოწმებული და (საჭიროების შემთხვევაში, ლეგალიზებული) მინდობილობა გაცემული ხელმომწერი ინვესტორის მიერ, რომელიც ადასტურებს წარმომადგენლის უფლებამოსილებას ხელი მოაწეროს აღნიშნულ დოკუმენტებს ხელმომწერი ინვესტორის სახელით;

(დ) თითოეულმა ხელმომწერმა ინვესტორმა, რომელიც არის იურიდიული პირი, რეგისტრატორთან უნდა წარადგინოს შემდეგი დოკუმენტები: (1) ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიული პირთა რეესტრიდან, რომელიც ადასტურებს, რომ ხელმომწერი ინვესტორი არის სათანადოდ რეგისტრირებული იურიდიული პირი; (2) ხელმომწერი ინვესტორის მოქმედი წესდება, რაც უნდა წარმოდგენილი იქნას სანოტარო წესით დამოწმებული (და საჭიროების შემთხვევაში, ლეგალიზებული) ფორმით); (3) რეგისტრატორის თანდასწრებით ხელმოწერილი განკარგულება შესაბამისი რაოდენობის ობლიგაციების შეძენის შესახებ; (4) რეგისტრატორის თანდასწრებით ხელმოწერილი განცხადება, რომლითაც ხელმომწერი ინვესტორი აძლევს ინსტრუქციას რეგისტრატორს განკარგულებით გათვალისწინებული ობლიგაციები აღირცხოს მის სახელზე ფასიანი ქაღალდების რეესტრში განთავსების თარიღზე იმ პირობით, რომ ემიტენტი დაუდასტურებს რეგისტრატორს შესაბამისი ხელმომწერი ინვესტორის მიერ ემიტენტის განსაზღვრულ საბანკო ანგარიშზე შესაბამისი რაოდენობის ობლიგაციების შესაძენად საჭირო თანხის ჩარიცხვას; (5) თუკი (3) და (4) პუნქტებში მითითებულ დოკუმენტებს ხელს უშუალოდ არ აწერს ხელმომწერი ინვესტორის რეგისტრირებული დირექტორი, სანოტარო წესით დამოწმებული და (საჭიროების შემთხვევაში) ლეგალიზებული მინდობილობა გაცემული ხელმომწერი ინვესტორის მიერ, რომელიც ადასტურებს წარმომადგენლის უფლებამოსილებას ხელი მოაწეროს აღნიშნულ დოკუმენტებს ხელმომწერი ინვესტორის სახელით; (6) ხელმომწერი ინვესტორის წესდებით გათვალისწინებული კორპორატიული ორგანოს თანხმობა ობლიგაციების შეძენის თაობაზე, რაც უნდა წარმოდგენილი იქნას სანოტარო წესით დამოწმებული (და საჭიროების შემთხვევაში) ლეგალიზებული ფორმით.

ხელმომწერი ინვესტორები ვალდებული არიან ზედმიწევნით შეასრულონ ზემოაღნიშნული პროცედურები და მოთხოვნები. ამ მოთხოვნების და პროცედურების შეუსრულებლობამ შეიძლება შეაფერხოს ფასიანი ქაღალდების რეესტრში ობლიგაციების შესაბამისი ხელმომწერი ინვესტორების სახელზე აღირცხვის პროცესი. ემიტენტი არ არის ვალდებული გადასცეს საკუთრების უფლება ობლიგაციებზე ხელმომწერ ინვესტორს თუ მის მიერ სრულად არ იქნება გადახდილი ობლიგაციების შესაძენად საჭირო თანხა როგორც ეს გათვალისწინებულია (ა) პუნქტით. ხელმომწერი ინვესტორის მიერ (ა) პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ემიტენტს უფლება აქვს გააუქმოს გარიგება შესაბამის ინვესტორთან და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

საკონტაქტო ინფორმაცია

პოტენციურ ინვესტორებთან და ხელმომწერ ინვესტორებთან ურთიერთობას კოორდინაციას გაუწევს ემიტენტი. საჭიროების შემთხვევაში, ემიტენტი კოორდინაციას გაუწევს ინვესტორების ურთიერთობას რეგისტრატორთან და ასევე მიაწვდის მათ საჭირო ინფორმაციას ობლიგაციების შეძენასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებულ პროცედურულ საკითხებზე.

ემიტენტთან დაკავშირება შესაძლებელია სამუშაო დღეებში დილის 10:00 საათიდან საღამოს 18:00 საათამდე შემდეგ მისამართზე: საქართველო, თბილისი, თხინვალას ქუჩა # 2, ელ-ფოსტა: www.development.ge.

ემიტენტის მიერ ინვესტორებისთვის მიწოდებული ინფორმაცია არ წარმოადგენს ობლიგაციებში ინვესტირების შესახებ

რჩევას ან რეკომენდაციას.

საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა

საჯარო შეთავაზების პერიოდში (რაც მოიცავს პერიოდს საჯარო შეთავაზების დაწყებიდან *განთავსების თარიღამდე* (ამ თარიღის ჩათვლით) („*საჯარო შეთავაზების პერიოდი*“), ამა თუ იმ არსებითი მოვლენის, მათ შორის, *ობლიგაციების* რაოდენობის, *განთავსების თარიღის*, ან სხვა არსებითი ფაქტის შეცვლის აუცილებლობის შემთხვევაში, *ემიტენტი* მიმართავს შემდეგ პროცედურას:

- (i) კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარუდგენს საქართველოს ეროვნულ ბანკს *პროსპექტში* შესწორებას, რომელშიც განიმარტება მასში შეტანილი ყველა ცვლილება;
- (ii) აქვეყნებს შეტყობინებას *ემიტენტის* ვებ-გვერდზე და გაზეთში 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 *საჯარო შეთავაზების პერიოდში პროსპექტში* შესწორება შეიტანება ამა თუ იმ არსებით მოვლენასთან დაკავშირებით, ინვესტორებს უფლება აქვთ გამოითხოვონ *განაცხადები* და უარი განაცხადონ *ობლიგაციების* შეძენაზე, ხოლო *ემიტენტი* ვალდებულია უკან დააბრუნოს *ობლიგაციების* საფასური გამოუქვითავად, *ინვესტორთა* მიერ *ობლიგაციების* შეძენაზე უარის განცხადებიდან 10 (ათი) დღის განმავლობაში. ინვესტორებმა, რომელთაც სურთ ისარგებლონ *განაცხადის* გამოთხოვის უფლებით, წერილობით უნდა აცნობონ აღნიშნულის შესახებ *ემიტენტს* შეტყობინების თარიღიდან 10 (ათი) დღის განმავლობაში. ინვესტორები, რომლებიც ამ ვადაში არ განაცხადებენ უარს *ობლიგაციების* შესყიდვაზე, დაექვემდებარებიან შეთავაზების ახალ პირობებს.

საჯარო შეთავაზების პერიოდში იცვლება *პროსპექტში* მითითებული სხვა ინფორმაცია, რომელიც არ არის არსებითი ხასიათის, *ემიტენტი* ვალდებულია საქართველოს ეროვნულ ბანკს წარუდგინოს ამ, ახალი ინფორმაციის (ცვლილების) ამსახველი დოკუმენტის ასლი, ვიდრე მოცემულ ცვლილებას *პროსპექტში* შეიტანდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი წესით განსაზღვრული პროცედურის მიხედვით. ცვლილების შესახებ ასევე წერილობით უნდა აცნობოს ყველა იმ ინვესტორსა და პოტენციურ ინვესტორს, რომლებთანაც *ემიტენტს* მოლაპარაკება ჰქონდა *ობლიგაციების* შეძენაზე.

იმ შემთხვევაში, თუ საქართველოს ეროვნული ბანკი ეთანხმება წარმოდგენილ ცვლილებებს, *ემიტენტი* ვალდებული იქნება წარმოადგინოს ახალი ემისიის საბოლოო პროსპექტი, რომელშიც გათვალისწინებული იქნება ყველა ცვლილება. საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განახლებული საბოლოო პროსპექტის დამტკიცების და რეგისტრაციის შემდეგ, პროსპექტი მიეწოდებათ ინვესტორებს.

ობლიგაციების დაბეგვრა საქართველოში

ქვემოთ მოცემული ინფორმაცია წარმოადგენს *ობლიგაციებთან* დაკავშირებული ძირითადი საგადასახადო საკითხების ზოგად აღწერას. შესაბამისად, აღნიშნული არ წარმოადგენს ამომწურავ შეფასებას *ობლიგაციებთან* დაკავშირებული საგადასახადო საკითხებისა. *ობლიგაციების* პოტენციურმა შემძენებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ საგადასახადო მრჩეველებთან *ობლიგაციების* შემენასთან, ფლობასთან და გასხვისებასთან დაკავშირებით, ასევე *ობლიგაციებიდან* პროცენტის, ძირითადი თანხის და/ან სხვა შემოსავლების მიღების შესახებ და ამგვარი ქმედებების საგადასახადო შედეგების თაობაზე. მიმოხილვა ეფუძნება წინამდებარე *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 მესაკუთრეებისთვის* (მიუხედავად იმისა, ისინი არიან ფიზიკური თუ იურიდიული, რეზიდენტი თუ არარეზიდენტი პირები) გადახდილი პროცენტი ექვემდებარება გადახდის წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრას 5 (ხუთ) პროცენტის განაკვეთით. გარდა ამისა, ზემოთ მითითებული გადახდის წყაროსთან დაბეგვრილი საპროცენტო შემოსავალი არ ჩაითვლება მიმღები რეზიდენტი ფიზიკური პირის ერთობლივ შემოსავალში. რაც შეეხება საქართველოს რეზიდენტ იურიდიულ პირებს და არარეზიდენტი პირების მუდმივ დაწესებულებებს, ისინი უფლებამოსილი არიან ჩაითვალოს გადახდის წყაროსთან დაკავებული გადასახადის თანხა.

ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადის დაკავებისგან და ის არ ჩაითვლება *ობლიგაციების მესაკუთრეთა* (მიუხედავად იმისა ისინი არიან ფიზიკური თუ იურიდიული, რეზიდენტი თუ არარეზიდენტი 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 „*თავისუფალ ბრუნვასთან დაკავშირებული შეღავათი*“). თუმცა, ამ გამონაკლისის პრაქტიკული ხელმისაწვდომობა არ არის შემოწმებული და შესაბამისად არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ამ შეღავათის გამოყენება მოხდება დროულად ან საერთოდ იქნება თუ არა ხელმისაწვდომი. გარდა ამისა, საგადასახადო ორგანოს მიერ ამგვარი გამონაკლისის მინიჭება შესაძლებელია ექვექვე იქნეს დაყენებული ან შემდგომში იქნეს გაუქმებული თუ ვერ დაკმაყოფილდება 25 პროცენტის თავისუფალი ბრუნვის მოთხოვნა. ამასთან ერთად, ამ ეტაპზე *ობლიგაციები* არ წარმოადგენს საფონდო ბირჟის ლისტინგში სავაჭროდ დაშვებულ ფასიან ქაღალდებს და გაურკვეველია მომავალში მოხდება თუ არა მათი საფონდო ბირჟის ლისტინგში სავაჭროდ დაშვება. შესაბამისად, ლისტინგში სავაჭროდ დაშვებამდე ეს შეღავათი ვერ გავრცელდება *ობლიგაციებზე*.

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

საქართველოში მიღებული საპროცენტო შემოსავლის წყაროსთან დასაკავებელ გადასახადზე შესაძლოა ასევე გავლენა იქონიოს საქართველოსა და არარეზიდენტი *ობლიგაციის მესაკუთრის* 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 მასზე ვრცელდება *თავისუფალ ბრუნვასთან დაკავშირებული შეღავათი*. 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 ექვექვე იქნეს დაყენებული ან შემდგომში იქნეს გაუქმებული თუ ვერ დაკმაყოფილდება 25 პროცენტის თავისუფალი მიმოქცევის მოთხოვნა. ამასთან ერთად, ამ ეტაპზე *ობლიგაციები* არ წარმოადგენს საფონდო

ბირჟის ლისტინგში სავაჭროდ დაშვებულ ფასიან ქაღალდებს და გაურკვეველია მომავალში მოხდება თუ არა მათი საფონდო ბირჟის ლისტინგში სავაჭროდ დაშვება. შესაბამისად, ლისტინგში სავაჭროდ დაშვებამდე ეს შედავათი ვერ გავრცელდება *ობლიგაციებზე*.

როცა *ობლიგაციებზე* არ ვრცელდება *თავისუფალ ბრუნვასთან დაკავშირებული შედავათი*, შეიძლება წარმოიშვას შემდეგი საგადასახადო ვალდებულები:

არარეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციის დაბეგვრა

თუ *ობლიგაციებზე* არ ვრცელდება *თავისუფალ ბრუნვასთან დაკავშირებული შედავათი*, არარეზიდენტი იურიდიული პირების მოგება 15 პროცენტიანი გადასახადის განაკვეთით იბეგრება (საგადასახადო ბაზა გამოითვლება ნებადართული გამოქვეყნების 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.

არარეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციის დაბეგვრა

თუ *ობლიგაციებზე* არ ვრცელდება *თავისუფალ ბრუნვასთან დაკავშირებული შედავათი*, არარეზიდენტი ფიზიკური პირების შემოსავალი იბეგრება 20 პროცენტიანი განაკვეთით (საგადასახადო ბაზა გამოითვლება ნებადართული გამოქვეყნების 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 ცალკეულ *ობლიგაციების მესაკუთრეებზე*, თუ ისინი *ობლიგაციებს* ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკური საქმიანობისთვის.

რეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციის დაბეგვრა

თუ *ობლიგაციებზე* არ ვრცელდება *თავისუფალ ბრუნვასთან დაკავშირებული შედავათი*, საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირი ვალდებული იქნება *ობლიგაციების* გასხვისების შემთხვევაში გადაიხადოს მოგების გადასახადი (15%-იანი განაკვეთით) თუ მოგება ნაწილდება პარტნიორებს შორის. ამასთან, მოგების განაწილების შემთხვევაში, დივიდენდების სახით განაწილებული მოგება დამატებით დაექვემდებარება 5%-იანი განაკვეთით დაბეგვრას.

რეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ ობლიგაციების რეალიზაციის დაბეგვრა

თუ *ობლიგაციებზე* არ ვრცელდება *თავისუფალ ბრუნვასთან დაკავშირებული შედავათი*, 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 ცალკეულ *ობლიგაციების მესაკუთრეებზე*, თუ ისინი *ობლიგაციებს* ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკური საქმიანობისთვის.

ძირითადი თანხის გადახდის დაბეგვრა

ობლიგაციების გამოსყიდვისას ობლიგაციების მესაკუთრეების 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. გარდა იმ შემთხვევისა, რაც ცალსახად არის გაცხადებული წინამდებარე პროსპექტში, კომპანიამ მოიპოვა ყველა საჭირო დასტური, თანხმობა და უფლებამოსილება საქართველოში ობლიგაციების გამოშვებასთან და მიმოქცევასთან დაკავშირებით. ობლიგაციების გამოშვება ნებადართულია კომპანიის ერთპიროვნული პარტნიორის 2017 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით.
2. შემდეგი დოკუმენტების ასლები ხელმისაწვდომი იქნება გასაცნობად ინვესტორებისთვის სამუშაო საათებში (უქმებისა და დღესასწაულების გამოკლებით) წინამდებარე პროსპექტის გამოქვეყნების დღიდან 12 თვის განმავლობაში კომპანიის მისამართზე:
 - (ა) წინამდებარე პროსპექტის ასლი ნებისმიერ კორექტირებულ ვარიანტთან და ნებისმიერ შემოდგომ პროსპექტებთან ერთად,
 - (გ) კომპანიის ფინანსური ინფორმაციის აუდიტის ანგარიშები, რაც წარმოდგენილი წინამდებარე პროსპექტის დანართში,
3. შპს „ბიდიომ“ თანხმობა განაცხადა მის მიერ მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების წინამდებარე პროსპექტის დანართში ჩართვაზე.

ტერმინთა განსაზღვრება

„ემიტენტი“	ნიშნავს შპს „გრინ დეველოპმენტს“
„კომპანია“	ნიშნავს <i>ემიტენტს</i>
„ობლიგაციები“	ნიშნავს <i>პროსპექტით</i> გათვალისწინებულ <i>ემიტენტის</i> სასესხო ფასიან ქაღალდებს
„პირობები“	ნიშნავს <i>ობლიგაციების</i> გამოშვების პირობებს რომელიც მოცემულია თავში „ობლიგაციების პირობები“
„პროექტი“	ნიშნავს <i>ემიტენტის</i> პროექტს რომელიც აღწერილია თავში „საქმიანობის აღწერა“

ემიტენტის, რეგისტრატორისა და სხვა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

ემიტენტი

შპს „გრინ დეველოპმენტი“

რეგისტრატორი

შპს „ეროვნული რეესტრი“

2103, 2014, 2015 და 2016 წლის ფინანსური ანგარიშგებების
აუდიტორი

შპს „ბიდიო“

ემიტენტის ხელმოწერის გვერდი

მამუკა მაჭავარიანი
გენერალური დირექტორი

მელანია კუჭუხიძე
კომერციული დირექტორი

ზურაბ წვერიკაშაშვილი
საოპერაციო დირექტორი