



GALT & TAGGART  
CREATING OPPORTUNITIES



IG DEVELOPMENT

# აი ჯი დეველოპმენტო ჰორჯია

ობლიგაციების შეთავაზების პრეზენტაცია

დეკემბერი, 2025

# სამართლებრივი შეტყობინება

წინამდებარე პრეზენტაცია არ წარმოადგენს ფასიანი ქაღალდების შეთავაზებას, საინვესტიციო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს ან რჩევას. პოტენციურმა ინვესტორმა ფასიანი ქაღალდების შეძენის გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს პროსპექტზე დაყრდნობით. წინამდებარე ინფორმაცია არ წარმოადგენს საინვესტიციო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს, და შესაძლოა არ მოიცავდეს ყველა იმ ინფორმაციას, რაც საჭირო ან სასურველია შპს „აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას“ (შემდგომში „კომპანია“) სრულად და ჯეროვნად შესაფასებლად; წინამდებარე დოკუმენტი არ მოიცავს ფასიანი ქაღალდების ყიდვის ან/და გაყიდვის შეთავაზებას.

ეს პრეზენტაცია არ წარმოადგენს პროსპექტს ან შეთავაზების მემორანდუმს და არ უნდა იქნეს განხილული რეკომენდაციად იმასთან დაკავშირებით, რომ რომელიმე ინვესტორმა შეიძინოს რომელიმე ფასიანი ქაღალდი. ეს პრეზენტაცია არ წარმოადგენს და არ უნდა იქნეს განხილული ოფერტად, ოფერტზე მოწვევად ან შეთავაზებად ნებისმიერ ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში. ნებისმიერი ინვესტორი, რომელიც შემდგომში შეიძენს ფასიანს ქაღალდებს აღნიშნულთან დაკავშირებით უნდა გაეცნოს და დაეყრდნოს მხოლოდ პროსპექტს, რომელიც წარმოადგენს ერთადერთ დოკუმენტს, რომლის საფუძველზეც შესაძლოა შეძენილ იქნეს ფასიანი ქაღალდები. დამტკიცებული პროსპექტი ხელმისაწვდომი იქნება ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდზე, შემდეგ ინტერნეტ ბმულზე: <https://nbg.gov.ge/supervision/public-companies>. კომპანია აცხადებს, რომ, პრეზენტაციაში წარმოდგენილი ინფორმაცია შეესაბამება პროსპექტს. ამასთან, ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, კომპანია, განთავსების აგენტები, და ნებისმიერი სხვა პირი, გამოირიცხავს თავის პასუხისმგებლობას, კანონმდებლობით დაშვებულ მაქსიმალურ ფარგლებში, ნებისმიერი პირის მიმართ პრეზენტაციაში მოცემულ ინფორმაციაზე ნებისმიერი დაყრდნობის/გამოყენების შედეგად ან კავშირში დამდგარი/განცდილი რეალური თუ პოტენციური ნებისმიერი პირდაპირი თუ ირიბი ზიანისა თუ ზარალისთვის.

პრეზენტაცია მიზნად არ ისახავს ფასიან ქაღალდებში კაპიტალდაბანდებასთან დაკავშირებული რისკების შეფასებას. პოტენციურმა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს შესაბამისი პოტენციური რისკები.

ეს პრეზენტაცია და მისი შინაარსი არ არის დამტკიცებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ.

პრეზენტაციაში მოცემული ინფორმაცია არ არის დადასტურებული დამოუკიდებელი მესამე პირის მიერ არც კომპანიის, არც განთავსების აგენტებისა და არც მათთან დაკავშირებული პირის დავალებით. კანონმდებლობით დაშვებულ ფარგლებში, არც კომპანია, არც მისი რომელიმე წარმომადგენელი და არც განთავსების აგენტები არ იქნებიან პასუხისმგებელნი ნებისმიერ იმ ზარალზე, რომლის წარმოქმნაც შესაძლოა რაიმენაირად კავშირში იყოს ამ პრეზენტაციასთან. კანონმდებლობით დაშვებულ ფარგლებში, განთავსების აგენტებს არ დაეკისრებათ არანაირი პასუხისმგებლობა ამ პრეზენტაციაზე სრულად ან ნაწილობრივ დაყრდნობის შედეგად ნებისმიერ პირის ნებისმიერ პირდაპირ, არაპირდაპირ ან ირიბ ზიანზე ან ზარალზე.

სამომავლო გათვლებთან/შეხედულებებთან დაკავშირებით არსებული გაფრთხილება: წინამდებარე პრეზენტაციაში მოყვანილი დაშვებები და განცხადებები არის მხოლოდ შეხედულებები და სამომავლო გათვლები კომპანიის შესახებ. მომავლზე ორიენტირებული განცხადებები ხშირად შეიცავს ისეთ სიტყვებს როგორებიცაა: მოსალოდნელია, სჯერა, ვარაუდობს, არსებობს აზრი, როგორც ჩვენთვისაა ცნობილი. ეს სიტყვები ასახავენ კომპანიის ამჟამინდელ ხედვას სამომავლო მოვლენების შესახებ, რომლებიც თავისთავად შეიცავენ რისკს და გაურკვევლობას. არსებობს რიგი ფაქტორებისა, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეცვალოს მოსალოდნელი განვითარების კურსი, ასეთი ფაქტორებია, მაგალითად რეგულაციების ცვლილება, ბაზარზე გაზრდილი კონკურენცია, შესყიდვებისგან წარმოქმნილი რისკები, საპროცენტო და სავალუტო რისკები ან ისტორიული ვალდებულებებისგან წარმოშობილი რისკები და სასამართლო რისკები. არც კომპანია და არც მისი მენეჯმენტი არ არის პასუხისმგებელი პრეზენტაციაში გამოთქმული მოსაზრებების აკურატულობაზე ან პროგნოზირებული მოვლენების უტყუარ განხორციელებაზე. აქ წარმოდგენილი ინფორმაცია მომზადებულია პრეზენტაციის მომზადების მომენტისთვის კომპანიის ხელთ არსებული ინფორმაციის გამოყენებით. გარე ან სხვა ფაქტორებს შესაძლოა გავლენა ჰქონოდა კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაზე და პრეზენტაციაში წარმოდგენილ ინფორმაციაზე პრეზენტაციის მომზადებიდან დღემდე. ამასთან, შესაძლოა კომპანიასთან დაკავშირებული ყველა რელევანტური ინფორმაცია არ იყოს წარმოდგენილი ამ პრეზენტაციაში. არც კომპანია, არც განთავსების აგენტები და არც რომელიმე დაკავშირებული პირი არ იღებს ვალდებულებას დამატებითი ინფორმაციის მოწოდებაზე ან წინამდებარე პრეზენტაციის განახლებაზე.

# საგარეო ურთიერთობების მინისტრის განცხადება

წინამდებარე პრეზენტაცია და მასში მოყვანილი ინფორმაცია კონფიდენციალურია, წარმოადგენს კომპანიის საკუთრებას და აკრძალულია მისი სრულად ან ნაწილობრივ რეპროდუქცია, დისტრიბუცია, გადაცემა, ან მასში მოყვანილი ინფორმაციის რაიმე სხვა ფორმით გავრცელება მესამე პირზე პირდაპირ ან არაპირდაპირ (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მესამე პირი წარმოადგენს ინვესტორის პროფესიონალ მრჩეველს), ან გამოქვეყნება სრულად ან ნაწილობრივ ნებისმიერი მიზნით კომპანიის წინასწარი თანხმობის გარეშე. თუ წინამდებარე პრეზენტაციის მიღება მოხდა შეცდომით, მისი დაბრუნება უნდა მოხდეს დაუყოვნებლივ. წინამდებარე პრეზენტაციის მიმღებმა პირებმა, მასში წარმოდგენილ ინფორმაციაზე დაყრდნობით არ უნდა განახორციელონ ინვესტიციასთან ან პროდუქტთან დაკავშირებული ისეთი ქმედება, რომელიც გავლენას მოახდენს ბაზარზე ვიდრე აღნიშნული ინფორმაცია არ გახდება საზოგადოდ ხელმისაწვდომი.

პრეზენტაციაში მოყვანილი ფასიანი ქაღალდები არ იქნება შეთავაზებული იმ იურისდიქციებში, სადაც ამგვარი შეთავაზება იქნებოდა უკანონო წინასწარი რეგისტრაციის გარეშე, ან იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს ფასიანი ქაღალდები არ არის განთავისუფლებული რეგისტრაციის ან დამატებითი კვალიფიკაციის მინიჭებისგან ასეთი იურისდიქციის მიერ.

წინამდებარე ინფორმაცია არ უნდა იქნეს განხილული როგორც რეკომენდაცია კომპანიის ან განთავსების აგენტების, ან მათთან დაკავშირებული პირის (ამ ინფორმაციის მიმღები პირის ჩათვლით) მიერ, რომელიც მონაწილეობას იღებს კომპანიასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ ტრანზაქციაში.

ეს პრეზენტაცია არ არის განკუთვნილი, მისაწოდებლად ან გამოსაყენებლად ნებისმიერი ისეთი პირის მიერ, რომლის იურისდიქციაში ასეთი მიწოდება ან გამოყენება ეწინააღმდეგება კანონს ან რეგულაციას.

პრეზენტაციის მიმღები პირების მხრიდან დაუშვებელია ნებისმიერი ისეთი ქმედების განხორციელება, რომელიც გავლენას იქონიებს ბაზარზე. პრეზენტაციაში აღნიშნული ფასიანი ქაღალდები არ ყოფილა და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტით, და არ იქნება შეთავაზებული ან გაყიდული ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებში ან ამერიკის მოქალაქეებზე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ფასიანი ქაღალდები რეგისტრირებულია ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტით ან განთავისუფლებულია რეგისტრაციის ვალდებულებისგან. კომპანიას ფასიანი ქაღალდები არ დაურეგისტრირებია და არ აპირებს დაარეგისტრიროს ან განახორციელოს საჭარო შეთავაზება არანაირი ოდენობით ამერიკის შეერთებულ შტატებში.

ეს კომუნიკაცია განკუთვნილია ა) პირისთვის, რომელიც იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, ან/და ბ) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება. ნებისმიერი საინვესტიციო აქტივობა, რომელსაც ეხება წინამდებარე კომუნიკაცია ხელმისაწვდომი იქნება მხოლოდ შესაბამისი პირებისთვის. ნებისმიერი პირი, რომელიც არ არის შესაბამისობაში ზემოთ მოყვანილ შეზღუდვებთან, არ არის უფლებამოსილი დაეყრდნოს ან იმოქმედოს ამ კომუნიკაციის შესაბამისად

# სარჩევი

ობლიგაციის საორიენტაციო პირობები

კომპანიის მიმოხილვა

ინფორმაცია დამფუძნებლისა და მენეჯმენტის შესახებ

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ინდუსტრიის მიმოხილვა

მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

დანართები





# შეთავაზების საორიენტაციო პირობები

საბოლოო პირობები დაზუსტდება საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებისას

<b>ემიტენტი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“</li> </ul>
<b>სექტორი/ინდუსტრია</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>კომერციული უძრავი ქონება</li> </ul>
<b>ობლიგაციის ტიპი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>არასუბორდინირებული და არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები</li> </ul>
<b>შეთავაზების მოცულობა</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25,000,000 აშშ დოლარი</li> </ul>
<b>ნომინალური ღირებულება</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,000 აშშ დოლარი / 1 ცალი</li> </ul>
<b>ვალუტა</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>აშშ დოლარი (\$)</li> </ul>
<b>გამოშვების საორიენტაციო თარიღი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 დეკემბერი, 2025</li> </ul>
<b>ვადა</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 წელი</li> </ul>
<b>გამოშვების ფასი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%</li> </ul>
<b>კუპონის დიაპაზონი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>წლიური ფიქსირებული კუპონი [7.5%-8.0%], (საბოლოო კუპონი დადგინდება book-building-ის შედეგად)</li> </ul>
<b>მოზიდული სახსრების გამოყენება</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>არსებული საბანკო ვალდებულებების რეფინანსირება და კაპიტალური დანახარტები</li> </ul>
<b>კუპონის გადახდის სიხშირე</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ნახევარწლიური</li> </ul>
<b>განთავსების აგენტი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>სს „გალტ ენდ თაგარტი“</li> </ul>
<b>ლისტინგი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ადგილობრივი საფონდო ბირჟა</li> </ul>
<b>მარეგულირებელი კანონმდებლობა</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>საქართველოს კანონმდებლობა</li> </ul>



# შეთავაზების საორიენტაციო პირობები

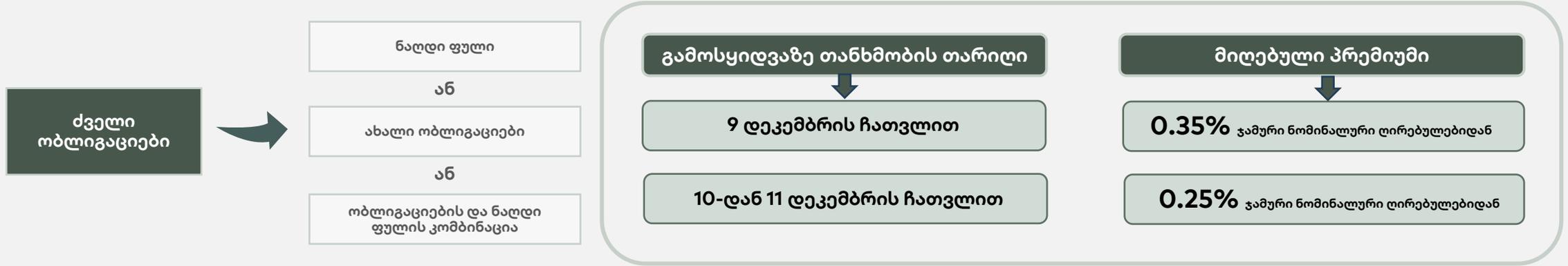
საბოლოო პირობები დაზუსტდება საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებისას

<b>ემიტენტი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“</li> </ul>
<b>სექტორი/ინდუსტრია</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>კომერციული უძრავი ქონება</li> </ul>
<b>ობლიგაციის ტიპი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>არასუბორდინირებული და არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები</li> </ul>
<b>შეთავაზების მოცულობა</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>15,000,000 ევრო</li> </ul>
<b>ნომინალური ღირებულება</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,000 ევრო / 1 ცალი</li> </ul>
<b>ვალუტა</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ევრო (€)</li> </ul>
<b>გამოშვების საორიენტაციო თარიღი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 დეკემბერი, 2025</li> </ul>
<b>ვადა</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 წელი</li> </ul>
<b>გამოშვების ფასი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%</li> </ul>
<b>კუპონის დიაპაზონი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>წლიური ფიქსირებული კუპონი [6.5%-7.0%], (საბოლოო კუპონი დადგინდება book-building-ის შედეგად)</li> </ul>
<b>მოზიდული სახსრების გამოყენება</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>არსებული საბანკო ვალდებულებების რეფინანსირება და კაპიტალური დანახარჯები</li> </ul>
<b>კუპონის გადახდის სიხშირე</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ნახევარწლიური</li> </ul>
<b>განთავსების აგენტი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>სს „გალტ ენდ თაგარტი“</li> </ul>
<b>ლისტინგი</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ადგილობრივი საფონდო ბირჟა</li> </ul>
<b>მარეგულირებელი კანონმდებლობა</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>საქართველოს კანონმდებლობა</li> </ul>

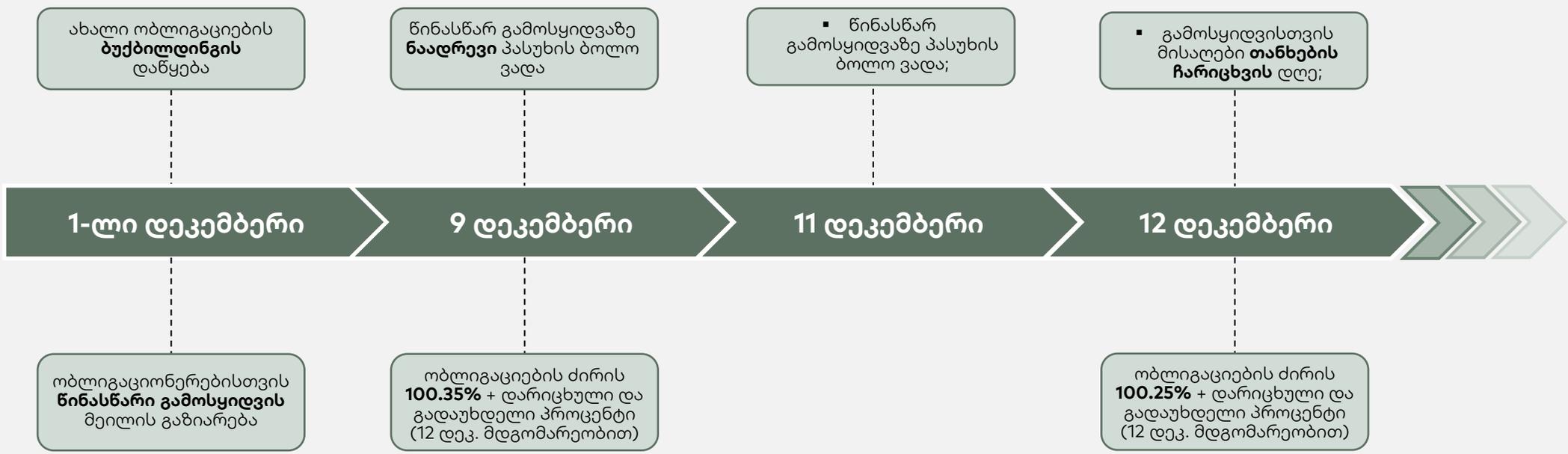


# არსებული ობლიგაციების ნააღრუვი გამოსყიდვის სტრუქტურა

## ნააღრუვი გამოსყიდვის პირობები



## ტრანზაქციის თაიმლაინი





# ძირითადი დათქმები და ოპერაციონალური დასვის შედეგები

## პერიოდული და მიმდინარე ანგარიშგება

- აუდიტირებული წლიური ანგარიშგების გასატარება არაუგვიანეს 15 მაისისა;
- არა-აუდიტირებული ნახევარწლიური ანგარიშგების გასატარება არაუგვიანეს 30 აგვისტოსა;
- კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა მიმდინარე ანგარიშგება;
- საჭაროდ ხელმისაწვდომია შემდეგ ვებ-გვერდებზე:
  - [ემისიის პროსპექტი](#)
  - [წლიური და ნახევარწლიური ანგარიშგებები](#)

## ძირითადი ფინანსური დათქმები

### ფინანსური ვალდებულებების EBITDA-სთან ფარდობა



31 დეკემბერი 2023    31 დეკემბერი 2024    30 ივნისი 2025    პრო-ფორმა

— ფინანსური ვალდებულებების EBITDA-სთან ფარდობა    ● კოვენანტის ლიმიტი

\* პრო-ფორმა 7 კოეფიციენტი გულისხმობს 2026 და 2027 წლების კოვენანტის ლიმიტს. 2028 წლიდან კოვენანტის ლიმიტი შემცირდება 6.5-ზე.

### სესხის მომსახურების კოეფიციენტი



31 დეკემბერი 2023    31 დეკემბერი 2024    30 ივნისი 2025    პრო-ფორმა

— სესხის მომსახურების კოეფიციენტი    ● კოვენანტის ლიმიტი

## დამატებითი ვალდებულებები

შეზღუდვა აქტივების განკარგვაზე

აფილირებულ პირებთან ტრანზაქციების შეზღუდვა

საქმიანობის გაგრძელება / შენარჩუნება

დაზღვევის შენარჩუნება



# მწვანე ობლიგაციების ჩარჩოს მიმოხილვა

## მოზიდული სახსრების მიზნობრიობა და გავლენა

### დასაფინანსებელი პროექტები

(1) სითი მოლი საბურთალოს და სითი თაურის მშენებლობისთვის მოზიდული ვალდებულებების რეფინანსირება;

(2) სითი მოლი გლდანის გაფართოებისთვის საჭირო კაპიტალური დანახარჯების დაფინანსება;

### ემიტენტმა თითოეულ პროექტზე მოიპოვა EDGE Advanced სერტიფიკატი



### პოტენციური გავლენა

მოხმარებული ენერჯის შემცირება

წყლის მოხმარების დაზოგვა

განახლებადი ენერჯის წილის ზრდა ჯამურ მოხმარებაში

გამოყოფილი სათბური აირების შემცირება

### დასახული მდგრადი განვითარების მიზნები



## მწვანე ობლიგაციების ჩარჩოს სტრუქტურა

### პროექტების შეფასება და შერჩევა

- (1) კომპანიამ დააფუძნა მწვანე ობლიგაციების კომიტეტი;
- (2) კომიტეტი უზრუნველყოფს ობლიგაციებით დასაფინანსებელი პროექტების შეფასებას, შერჩევას და მონიტორინგს.

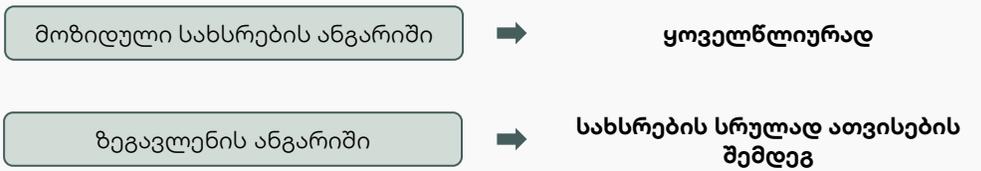


### მოზიდული სახსრების მენეჯმენტი

- (1) მოზიდული წმინდა სახსრები გაკონტროლდება კომპანიის ფინანსების გუნდის მიერ;
- (2) მის სრულად გამოყენებამდე ემიტენტი მას შეინახავს ფულადი სახსრების სახით, ან ჩააინვესტირებს სხვა მოკლევადიანი ინსტრუმენტებში;
- (3) კომპანია გეგმავს მოზიდული სახსრების თითოეული ტრანშის ემისიიდან 36 თვის ვადაში გახარჯვას;



### რეპორტირება



# სარჩევი

ობლიგაციის საორიენტაციო პირობები

კომპანიის მიმოხილვა

ინფორმაცია დამფუძნებლისა და მენეჯმენტის შესახებ

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ინდუსტრიის მიმოხილვა

მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

დანართები



# კომპანიის მიმოხილვა (1/2)

## წამყვანი კომპანია საქართველოს ბაზარზე სავაჭრო მოლაშუი

- აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ფლობს საბურთალოს და გლდანის სითი მოლებს, ისევე როგორც ბიზნეს ცენტრ სითი თაუერს.
- 13-წლიანი გამოცდილების მქონე კომპანიის ყველა ობიექტი მაღალი დატვირთულობით და საიჯარო შემოსავლით ხასიათდება. 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით ემიტენტს ჯამურად 380-მდე უნიკალური მოიჯარე ჰყავს.
- ტენანტების მხრიდან მაღალი მოთხოვნიდან გამომდინარე კომპანია აქტიურად მუშაობს მოლების გაფართოების პროექტებზე, რის შედეგადაც მნიშვნელოვნად გაიზარდება ემიტენტის შემოსავლიანობა და მომგებიანობა.

### სითი მოლი საბურთალო



### სითი მოლი გლდანი



### სითი თაუერი



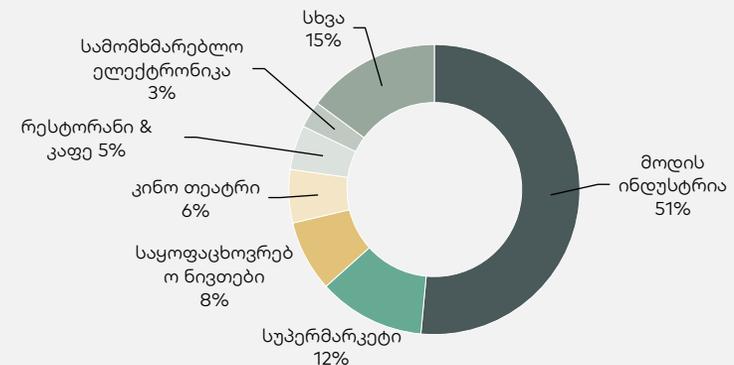
წმინდა საიჯარო ფართობი	55,892 კვ.მ.	17,412 კვ.მ.	6,500 კვ.მ.
დატვირთულობა	100%	100%	71%
საიჯარო შემოსავალი კვ.მ.-ზე	53.0\$	27.9\$	32.0\$
ტენანტების რაოდენობა	254	101	18

### შემოსავლების ჩაშლა ობიექტების მიხედვით, 2025 HY



\* გრაფიკზე მოცემულია LTM მონაცემები

### ფართების ჩაშლა მოიჯარეების კატეგორიის მიხედვით, 2025 HY



\* გრაფიკი მოიცავს სითი თაუერის საოფისე ფართებსაც

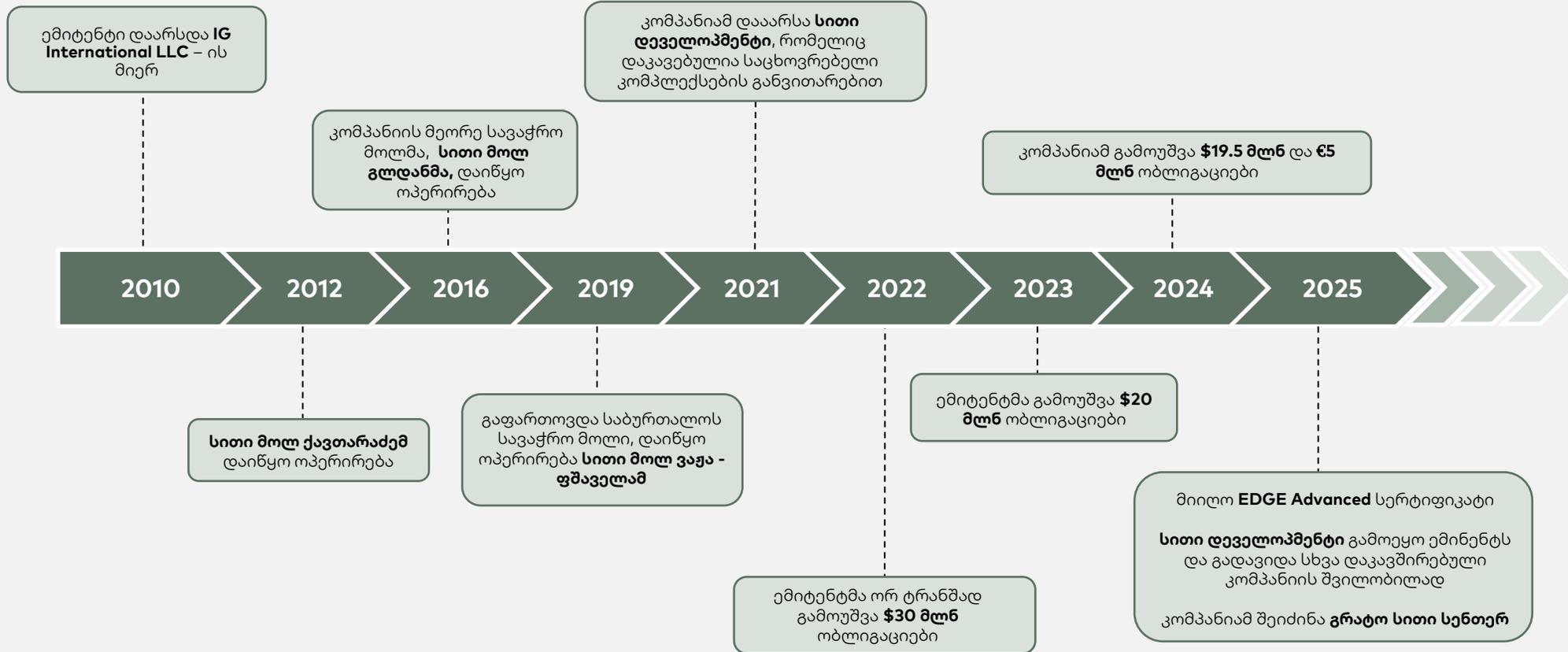
# კომპანიის მიმოხილვა (2/2)

## გაორმაგებული შემოსავლათა ბოლო 4 წელიწადი



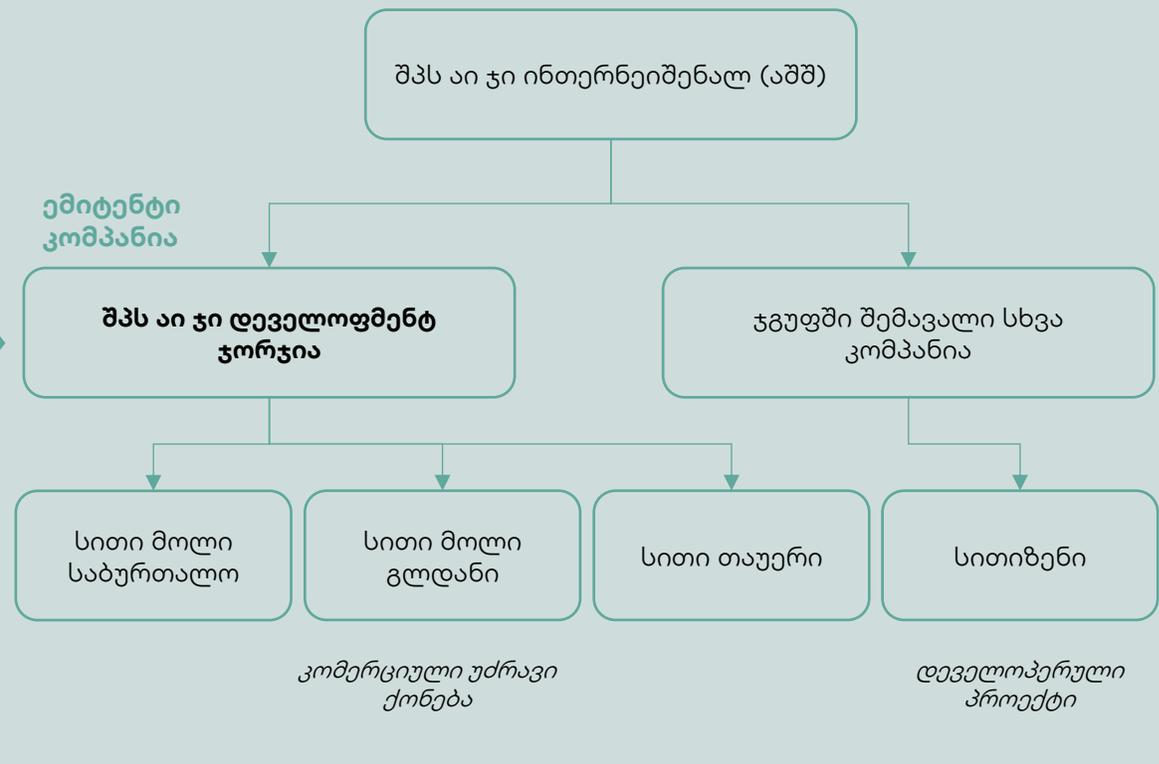
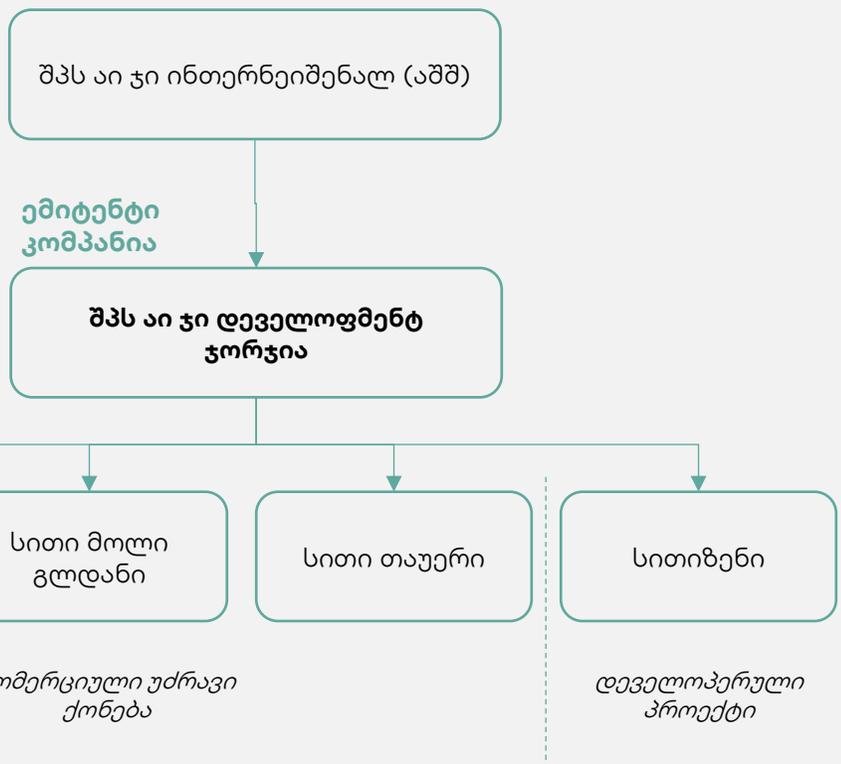
<b>ბაზრის ლიდერი</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>41%-იანი ბაზრის წილი 2023 წლის მდგომარეობით;</li><li>უახლოეს კონკურენტზე 2-ჯერ მაღალი ბაზრის წილი.</li></ul>
<b>მკვეთრად მზარდი შემოსავლები და სტაბილური მომგებიანობა</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>გაორმაგებული შემოსავლები ბოლო 4 წელში;</li><li>სტაბილურად 74%-იანი საშუალო EBITDA მარჟა ბოლო 4 წლის განმავლობაში;</li><li>მზარდი საიჯარო ფასები და მაღალი დატვირთულობა.</li></ul>
<b>სტრატეგიული და მოთხოვნადი ლოკაციები</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>პოპულარული და ცენტრალური ლოკაციები;</li><li>მჭიდროდ დასახლებული უბნებში განთავსებული მოლბები.</li></ul>
<b>უნიკალური მოიჭარეების მიქსი</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>მოთხოვნადი და ცნობილი ბრენდები ტენანტებად;</li><li>მნიშვნელოვნად დივერსიფიცირებული მოიჭარეები როგორც ინდუსტრიის, ისე ზომის მიხედვით.</li></ul>
<b>გამოცდილი მენეჯმენტის გუნდი</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>10+ წლიანი გამოცდილების მქონე მენეჯმენტი;</li><li>99-100% დატვირთულობის დონე ოპერირების დაწყებიდან 3-4 წელში;</li><li>მე-6 მსხვილი ემისია ადგილობრივ ბაზარზე ბოლო 4 წლის განმავლობაში.</li></ul>
<b>სამომავლო ზრდის გეგმები</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>საბურთალოს და გლდანის მოლბების გაფართოება;</li><li>თბილისის მოლბების ჯამური NLA გაიზრდება 2X-ჯერ (147,382 კვ.მ.-მდე);</li><li>სავაჭრო მოლბის მშენებლობა ბათუმის კუნძულზე.</li></ul>

# განვითარების ისტორია



# დეველოპერული ბიზნესის დამარჯობი

დამარჯობის შედეგად გაუმჯობესდა კომპანიის რისკ პროფილი



- შპს სითი დეველოპმენტი გამოეყო ემიტენტს (შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას) და გადავიდა სხვა დაკავშირებული კომპანიის შვილობილად.
- აღნიშნული განხორციელდა, რათა დეველოპერული და კომერციული ბიზნესები ერთმანეთისგან განცალკევებულიყო.

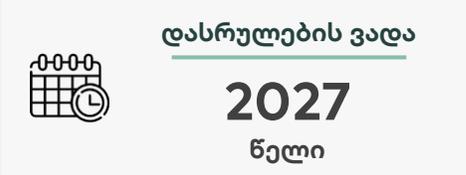
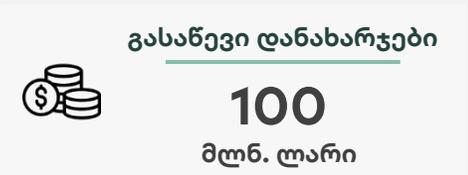


- დემერჯერის შემდგომ, IG Development-ის ქვეშ დარჩა მხოლოდ მოლები და საოფისე ქონება და შედეგად მისი რისკის პროფილი მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდება.

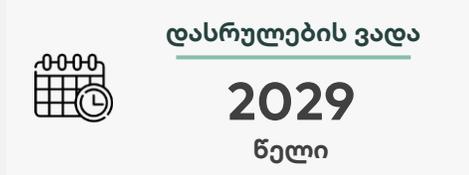
# სამომავლო გეგმები



## სიტი მოლი გლდანის გაფართოების პროექტი



## სიტი მოლი საბურთალოს გაფართოების პროექტი



იქიდან გამომდინარე, რომ საბურთალოს მოლის სამშენებლო სამუშაოები აქტიურ ფაზაში არ შესულა, ჯერჯერობით არ მომხდარა სამომავლო მოიჯარეების დაკონტრაქტება, თუმცა მოთხოვნა ტენანტების მხრიდან ძალიან მაღალია.

# სარჩევი

ობლიგაციის საორიენტაციო პირობები

კომპანიის მიმოხილვა

ინფორმაცია დამფუძნებლისა და მენეჯმენტის შესახებ

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ინდუსტრიის მიმოხილვა

მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

დანართები



# სადამფუძნებლო სტრუქტურა



## სადამფუძნებლო სტრუქტურა



### მიითითება სტრუქტურასთან დაკავშირებით

კონსოლიდირებული ანგარიშგებები მოიცავს დეველოპერული კომპანიის, შპს „სითი დეველოფმენტის“ (ს/ნ: 405463225) ფინანსურ მაჩვენებლებსაც. კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებების შედგენის მომენტისთვის შპს „სითი დეველოფმენტი“ იყო ემიტენტის შვილობილი კომპანია, თუმცა 2025 წლის ივლისში მოხდა მისი გატანა სხვა დაკავშირებულ პირზე, შპს „აიჯი ფროფერთიზე“ (ს/ნ: 405765747).

## მოკლე ინფორმაცია დამფუძნებლის შესახებ

ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარია მინდია საბანაძე, რომელიც ფლობს არაერთ წარმატებულ კომპანიას. ბატონი მინდიას მიერ დაფუძნებული კომპანიები წარმატებით ოპერირებენ სხვადასხვა სექტორში:



- საცხოვრებელი და კომერციული კომპლექსების მშენებლობა, რომელიც მათ შორის, მოიცავს სითიზენის საცხოვრებელ კომპლექსს.
- სითიზენის კომპლექსი შედგება 4 საცხოვრებელი ბლოკისგან და 1 ბიზნეს ცენტრისგან.
- კომპლექსის ბინების უდიდესი ნაწილი უკვე გაყიდულია და მისი დასრულება იგეგმება 2027 წელს.



მოიცავს ემიტენტის სავაჭრო მოლებს და ბიზნეს თაუერს, რომლებიც გამოირჩევა მაღალი დატვირთულობით და შემოსავლიანობით. კომპანია აქტიურად მუშაობს არსებული მოლების გაფართოებაზე და ახალი მოლების მშენებლობაზე როგორც თბილისში, ისე ბათუმში.



მოიცავს როგორც უკვე ოპერირებად ჰიდროელექტროსადგურებს, ისე ჰიდრო და ქარის ელექტროსადგურების მიმდინარე პროექტებს.

# კორპორატიული მართვა



## მართვის სტრუქტურა

### საერთო კრება

არის კომპანიის უმაღლესი მმართველი ორგანო და იღებს გადაწყვეტილებებს ისეთ საკითხებზე, როგორცაა: ფინანსური ანგარიშის დამტკიცება, საზოგადოების ქონების პარტნიორთა შორის განაწილება, სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნა/გაუქმება და სხვა.

### სამეთვალყურეო საბჭო



**ჩამოყალიბებული კომიტეტები:**  
აუდიტის კომიტეტი;  
მწვანე ობლიგაციების კომიტეტი.

განსაზღვრავს საწარმოს ორგანიზაციულ სტრუქტურას, ფუნქციებს და პასუხისმგებლობებს. ამტკიცებს საწარმოს ყოველდღიურ ბიუჯეტს, რისკების მართვის ჩარჩოს. მონიტორინგს უწევს ხელმძღვანელი ორგანოს საქმიანობას.

სამეთვალყურეო საბჭოს 3 წევრის შემადგენლობით შექმნილია ქვეკომიტეტი - **აუდიტის კომიტეტი**, რომელიც აკონტროლებს შიდა კონტროლის სისტემის ეფექტიანობას, ფინანსური ანგარიშგების უტყუარობას და ა.შ.

### პარტნიორის უფლება-მოვალეობები

პარტნიორის კომპეტენციას მიეკუთვნება ფინანსური ანგარიშის დამტკიცება, საკუთარ კაპიტალში წილის შეტანა, სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნა/გაუქმება და ა.შ.

## სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები



### მინდია საბანაძე

- კომპანიის საბოლოო ბენეფიციარი;
- 2019 წელს დააფუძნა შპს „აი ჯი ინვესტი“;
- შპს „ენერჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ და სს „ექსპო ჯორჯიას“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე.



### ნოდარ საბანაძე

- დამთავრა ბიზნეს მენეჯმენტის ფაკულტეტი „King's College London“-ში;
- 2015-2020 წლებში იყო შპს „ვესტ ინვესტის“ დირექტორი.
- 2019-2021 წლებში იყო შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ დირექტორის მოადგილე.



### ნუციკო საბანაძე

- დამთავრა ბირკბეკის, ლონდონის უნივერსიტეტის მარკეტინგის ფაკულტეტი;
- ეკავა კლიენტთა მენეჯერის პოზიცია ლონდონში, კომპანია „dentsu x“-ში;
- 2021 წლიდან არის შპს „ჯორჯიან რითეილის“ ერთ-ერთი პარტნიორი;
- 2023 წლიდან იკავებს მარკეტერის პოზიციას შპს „სითი დეველოპმენტში“

## დირექტორი



### ლევან მესხელი

- დირექტორის პოზიციას იკავებს 2016 წლიდან;
- აქვს „აი ჯი დეველოპმენტში“ მუშაობის 9-წლიანი გამოცდილება.
- მუშაობდა „ვესტ ინვესტში“ (2013-2016) და „ვესტ ქოლდში“ (2013-2016) იურიდიული მიმართულებით;
- უმაღლესი განათლება მიღებული აქვს თსუ-ში, იურიდიული მიმართულებით, ხოლო მაგისტრატურა - ილინოისის ტექნოლოგიის ინსტიტუტში, ჩიკაგო-კენტის იურიდიულ კოლეჯში, იურიდიული მიმართულებით.



### გიორგი მთიებლაშვილი

- აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება საგადასახადო და ფინანსურ საკონსულტაციო სფეროში.
- მათ შორის, წამყვან პოზიციებს იკავებდა „თბილისის საგადასახადო ინსპექციაში“, სსიპ „შემოსავლების სამსახურში“ და ა.შ.
- 2019 წლიდან მუშაობს შპს „აი.ჯი.ეფ“-ში პარტნიორად / საგადასახადო და ფინანსურ კონსულტანტად;



### ირაკლი ჭილაძე

- აქვს 20-წლიანი გამოცდილება ფინანსურ საკონსულტაციო სფეროში;
- 2012 წლიდან არის შპს „ფინანსური სერვისების სააგენტოს“ მმართველი პარტნიორი;
- 2017 წლიდან შპს „ინოქსის“ მმართველი პარტნიორია.

## ფინანსური დირექტორი



### ლაშა კახიშვილი

- იკავებს ფინანსური დირექტორის პოზიციას, კომპანიას 2015 წლიდან შემოუერთდა;
- ფლობს 10+ წლიან პროფესიულ გამოცდილებას ფინანსებისა და ანალიტიკის მიმართულებით;
- აქვს „კავკასიის ბიზნეს სკოლის“ ბაკალავრის ხარისხი, ასევე ფლობს მაგისტრის ხარისხს ადმინისტრაციული მეცნიერებების გერმანული უნივერსიტეტისგან;

# სარჩევი

ობლიგაციის საორიენტაციო პირობები

კომპანიის მიმოხილვა

ინფორმაცია დამფუძნებლისა და მენეჯმენტის შესახებ

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ინდუსტრიის მიმოხილვა

მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

დანართები

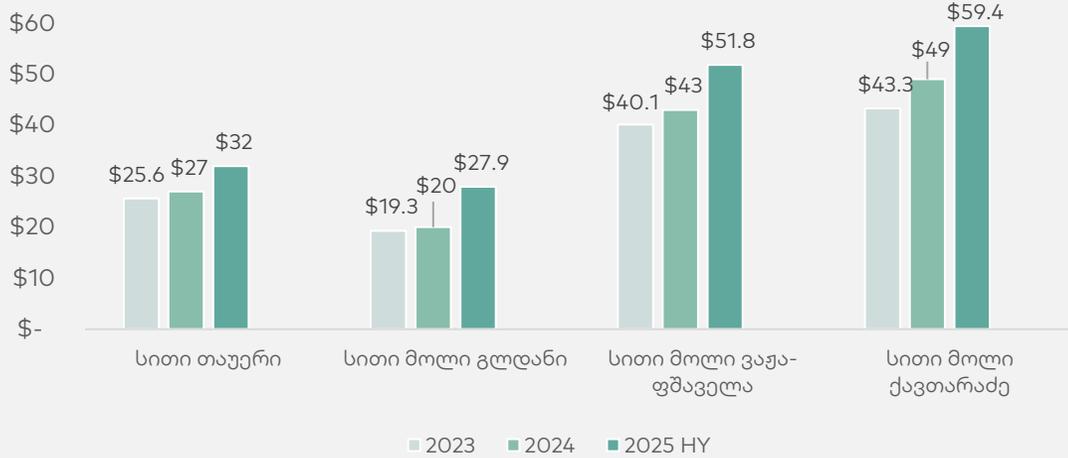


# საოპერაციო შედეგები

საშუალო შეწონილი ქირის 33.6%-იანი ზრდა 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით



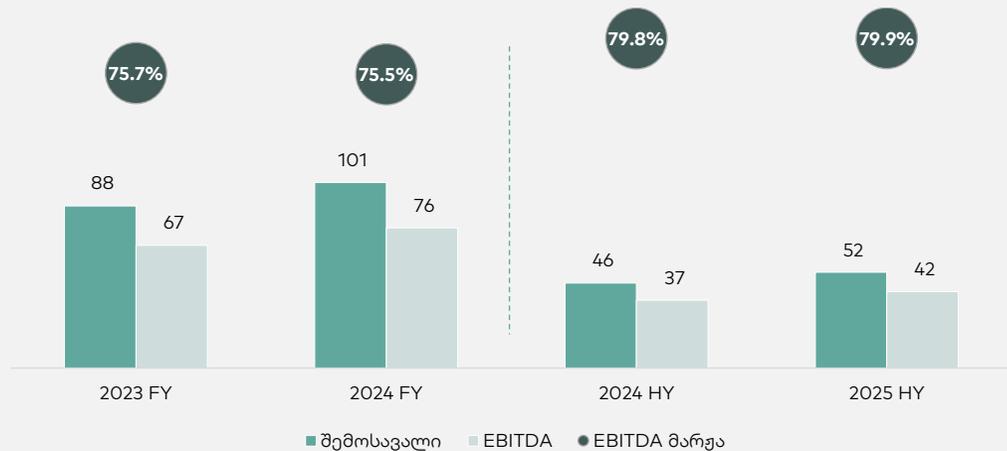
## კომპანიის საშუალო საიტარო შემოსავალი კვ.მ-ზე (აშშ დოლარი)



## შემოსავლის პროცენტული ჩაშლა მოლების მიხედვით



## შემოსავალი & მომგებიანობა (მლნ ლარი)



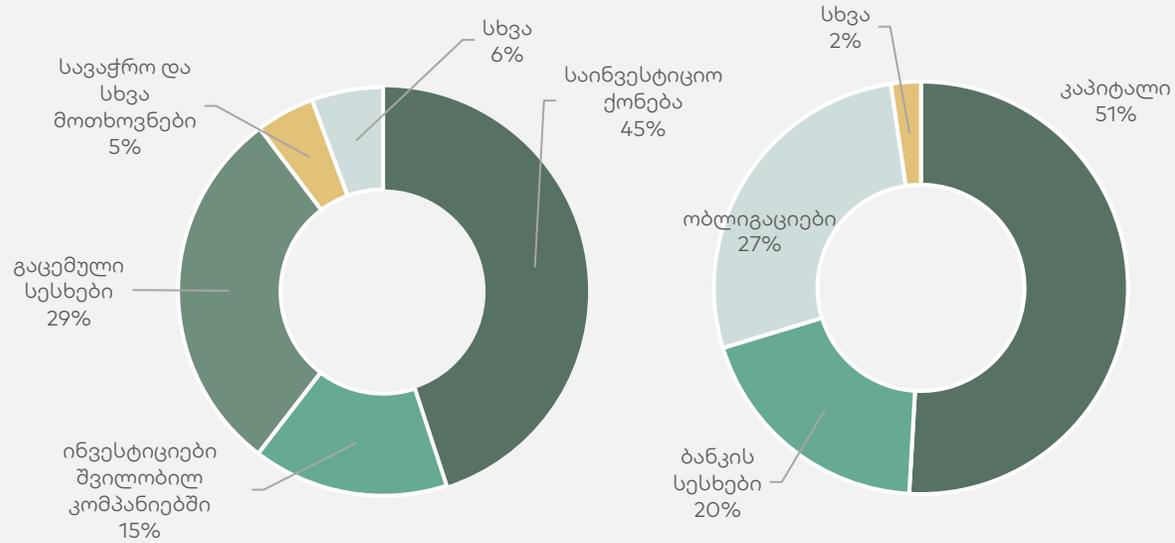
- კომპანია უკვე 4 წელზე მეტია 75%-ზე მაღალ ებიტდა მარჟას ინარჩუნებს.
- კომპანიის შემოსავლები კვლავ განაგრძობს ზრდას და 2025 წლის 6 თვეში 13%-ით გაიზარდა წინა წლის იგივე პერიოდთან მიმართებაში.
- 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიის საშუალო შეწონილი ქირა კვადრატულ მეტრზე 33.6%-ით გაზრდილია გასული წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით. ზრდა ძირითადად განპირობებულია კომპანიის მიერ მიმდინარე იჯარების პირობების გადახედვით და ხელშეკრულებების განახლებული ფასებით.
- დღეისათვის, კომპანიის ფულადი შემოსავლების მთავარ წყაროს წარმოადგენს „სითი მოლ საბურთალო“\*, რაც მთლიანი შემოსავლის საშუალოდ 78%-ს წარმოადგენს.

\*პრეზენტაციის მიზნებისთვის „სითი მოლ ქავთარაძე“ და „სითი მოლ ვაჟა“ გაერთიანებულია, როგორც „სითი მოლ საბურთალო“, რადგან აღნიშნული მოლოები გვერდიგვერდ მდებარეობს

# აქტივები & კაპიტალის სტრუქტურა

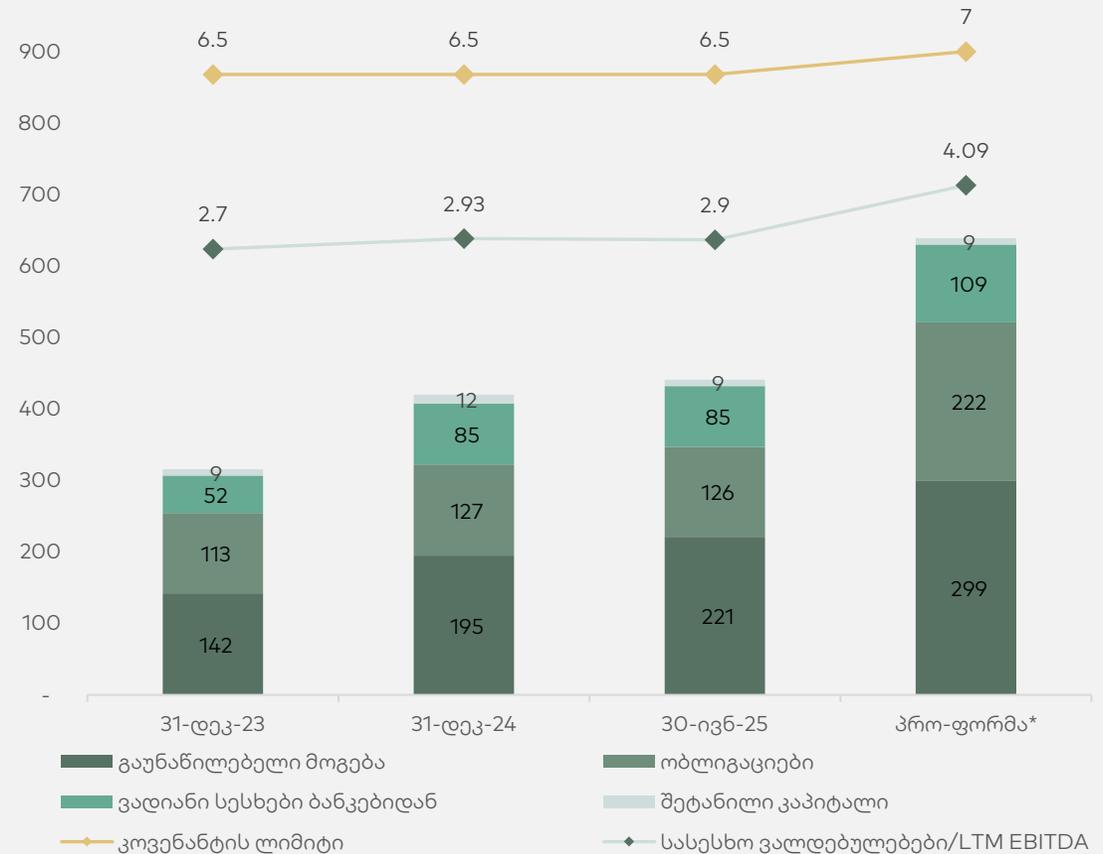
საინვესტიციო უძრავი ქონება გაიზარდა 8.1%-ით – ზრდა გამოწვეულია გლდანი მოლის გაფართოებით

აქტივების და ვალდებულებების ჩაშლა, 30 ივნისი 2025 წელი



- კომპანიის ყველაზე მსხვილ აქტივების მუხლს წარმოადგენს საინვესტიციო ქონება. 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით საინვესტიციო უძრავი ქონება 8.1%-ით არის გაზრდილი. ზრდა განპირობებულია „გლდანი მოლის“ გაფართოებით. გლდანი მოლის გაფართოებასთან დაკავშირებული საავანსო გადახდები კი აღრიცხულია სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში.
- 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით გაცემული სესხების 91% კონცენტრირებულია ხუთ ურთიერთდაკავშირებულ მხარეზე.
- კომპანიის შვილობილ კომპანიაში ინვესტიცია განხორციელებულია შპს „სითი დეველოპმენტში“, რომელიც 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ემიტენტის შვილობილი კომპანია იყო, მას შემდეგ კი გადაეცა სხვა დაკავშირებულ მხარეს.

კაპიტალის სტრუქტურა წლების მიხედვით, მლნ ლარი



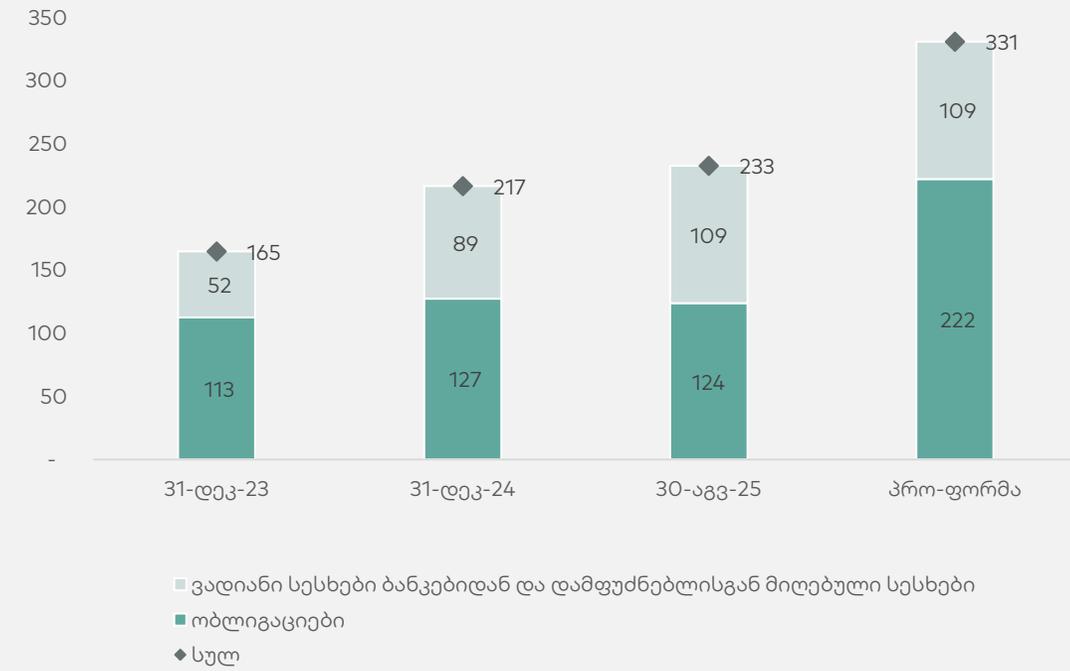
\* პრო-ფორმა მაჩვენებლები ასახავს პროსპექტით გამოსაშვები 82 მლნ დოლარის ობლიგაციების შემდგომ ეფექტს. კერძოდ, კომპანია გეგმავს, ჯამური გამოსაშვები მოცულობიდან 45.3 მლნ დოლარი მოახმაროს არსებული ობლიგაციების რეფინანსირებას, ხოლო დარჩენილი თანხა - გლდანის სითი მოლის გაფართოებასთან დაკავშირებულ სამუშაოებს.



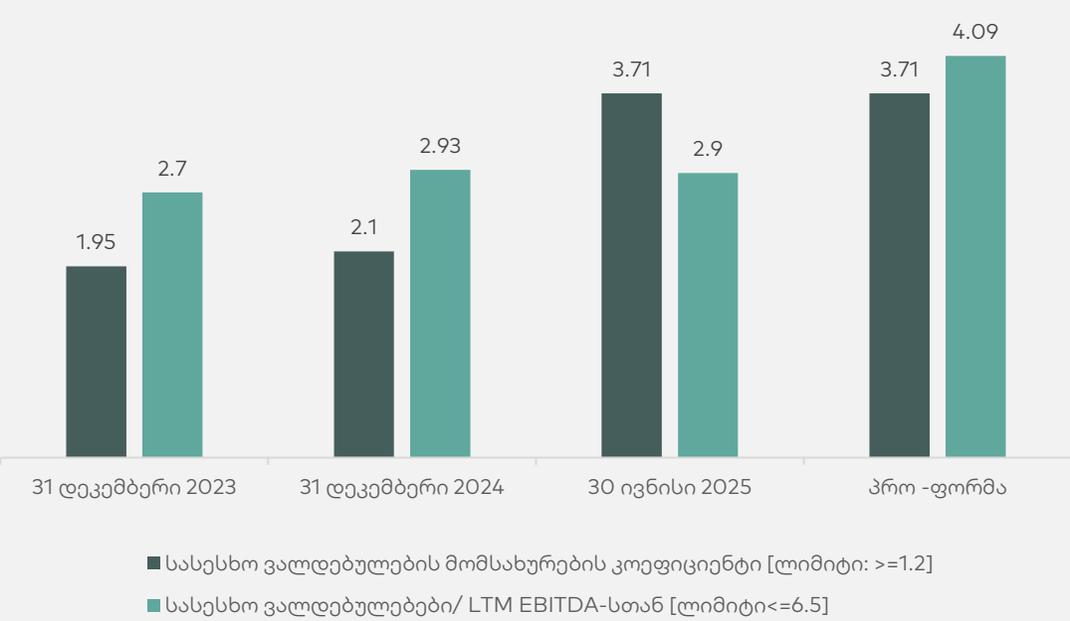
# დავალიანების & ლევერიჯის პროფილი

კომპანია ინარჩუნებს კლიური ლევერიჯის პროფილს, რას დიდწილად განვირობაბულია მისი გაუმჯობესებული შედეგებით

### დაფინანსების წყაროების ჩაშლა



### ლევერიჯი და კოვენანტების შესრულება



- კოეფიციენტები წარმოადგენს არსებული ობლიგაციების კოვენანტებს და ასევე ახალი პროსპექტით გამოსაშვები ობლიგაციების კოვენანტებს.
- კოეფიციენტი ითვლება ინდივიდუალური ანგარიშების მიხედვით, ძირითადად მენეჯერული ანგარიშგებების საფუძველზე, ხელმისაწვდომობის შემთხვევაში - აუდიტირებული ანგარიშგებების და ერთი და იმავე პერიოდის ორივე ანგარიშგებებს შორის მატერიალურ განსხვავებას ადგილი არ აქვს. კოეფიციენტის დათვლის მიზნებისთვის, ხელშეკრულების საფუძველზე კეთდება გარკვეული კორექტირებები.
- სესხები მოიცავს ყველა საპროცენტო ვალდებულებას, მათ შორის დაკავშირებული მხარეების მიერ აღებულ სესხებს \$ 5 მილიონ აშშ დოლარამდე.

# სარჩევი

ობლიგაციის საორიენტაციო პირობები

კომპანიის მიმოხილვა

ინფორმაცია დამფუძნებლისა და მენეჯმენტის შესახებ

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ინდუსტრიის მიმოხილვა

მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

დანართები

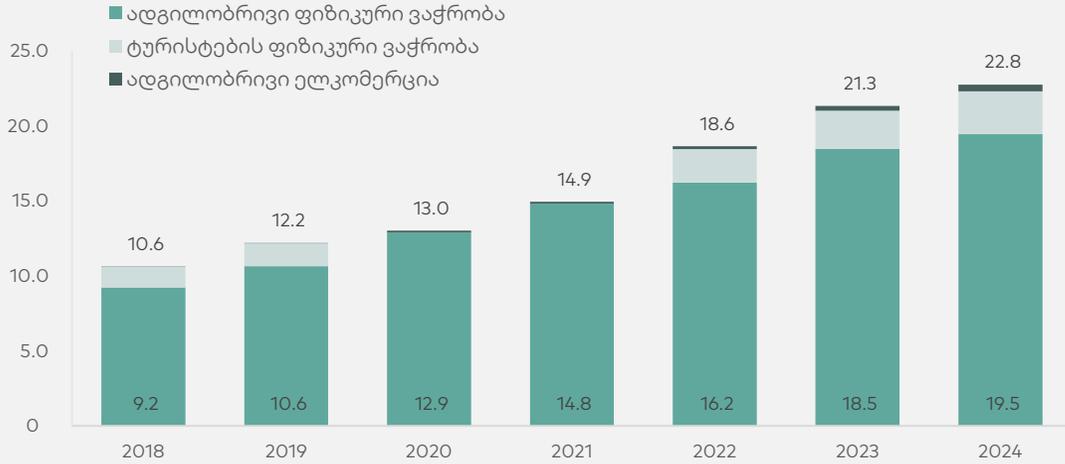


# თბილისის კომერციული უძრავი ქონება

მომხარაბელთა პრაფრაინსიების სვლილბას – ღია ვაჭრობიდან კარგად ორგანიზებულ, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებისკენ



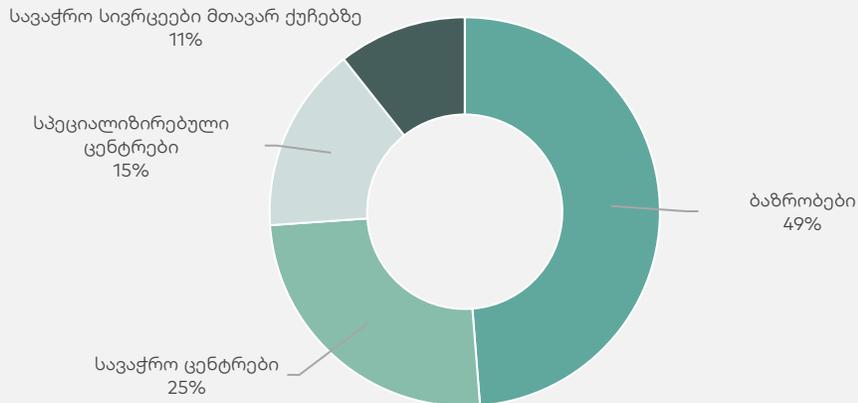
## საცალო ვაჭრობის ბრუნვა საქართველოში, მლრდ ლარი



## ტურისტების დანახარჯები საყიდლებზე საქართველოში



## თბილისის სავაჭრო სივრცეების გადანაწილება ფორმატის მიხედვით 2024 წელს, კვ.მ.



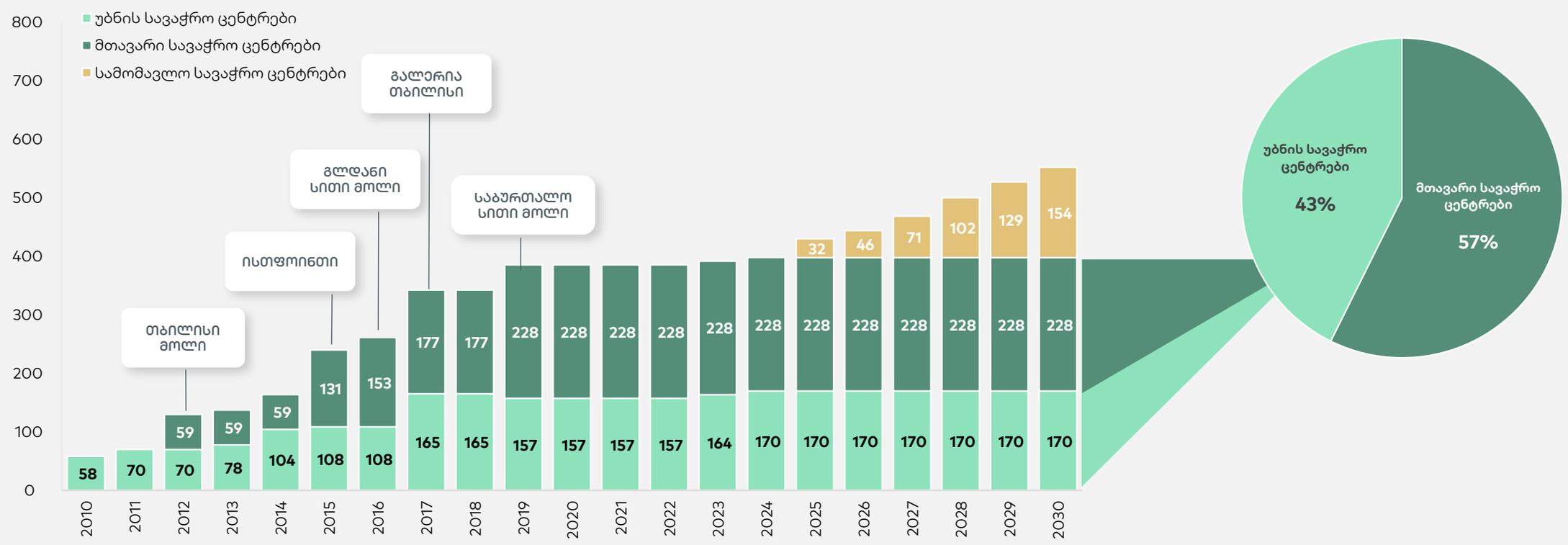
- მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, რაც მომხმარებლებს თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებზე აქცენტს აზრდევინებს.
- მშპ-ს ზრდასთან ერთად საბითუმო და საცალო ვაჭრობა კვლავაც ერთ-ერთ ძირითად მამოძრავებელ ძალად რჩება საქართველოს ეკონომიკაში.
- 2018 წლიდან 2024 წლამდე საცალო ვაჭრობის ბრუნვა გაიზარდა 10.6 → 22.8 მლრდ ლარი (CAGR 13.5%).
- ზრდის ძირითადი წყარო 2024-ში იყო ფიზიკური საცალო ვაჭრობა.
- ტურისტების ხარჯი საყიდლებზე 412 → 793 ლარი (CAGR 7.6%); 2015-2024 წლებში ჯამური ხარჯი 2.9 მლრდ ლარი (3-ჯერ ზრდა).
- 2024 წელს თბილისში საცალო ვაჭრობის ფართების 49% ღია ტიპის ბაზრებსა და ბაზრობებზე მოდიოდა, თანამედროვე სავაჭრო ცენტრებზე 25%, სპეციალიზირებულ ცენტრებში 15%, ხოლო მთავარ ქუჩებზე 11%.
- საცალო უძრავი ქონების მიწოდების ზრდა ძირითადად განპირობებულია თანამედროვე სავაჭრო ცენტრების გაფართოებით

# თბილისის კომერციული უძრავი ქონება

სუთი მთავარი სავაჭრო ცენტრი (ფართობის 57%) იზიდავს მოვაჭრეებს მთელი ქალაქიდან



თბილისის სავაჭრო ცენტრები - არსებული და სამომავლო პროექტები, '000 კვ.მ.



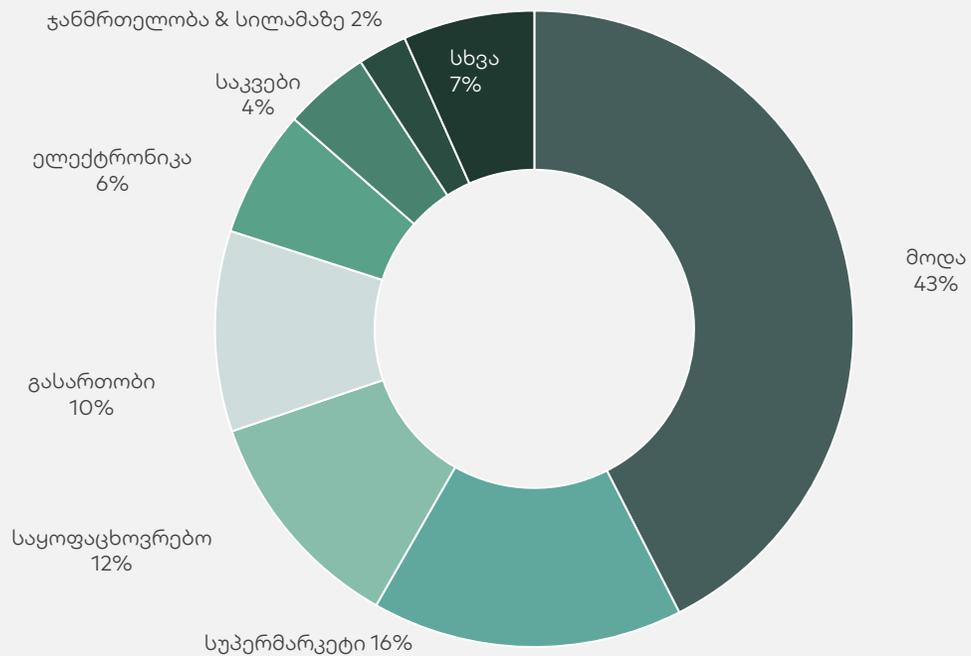
- თბილისის თანამედროვე საცალო სივრცე 2010–2024 წლებში გაზვიდმაგდა და მიაღწია 398 ათას კვ.მ-ს.
- ზრდა განაპირობა შემოსავლების ზრდამ, ტურიზმის მატებამ და მომხმარებელთა ჩვევების ცვლილებამ.
- მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები მომდევნო 5 წელიწადში მიწოდებას კიდევ ~40%-ით გაზრდის.
- მომხმარებლები არაფორმალური ვაჭრობიდან გადადიან დიდ, შერეული გამოყენების კომპლექსებში (შოპინგი, გართობა, მომსახურებები).



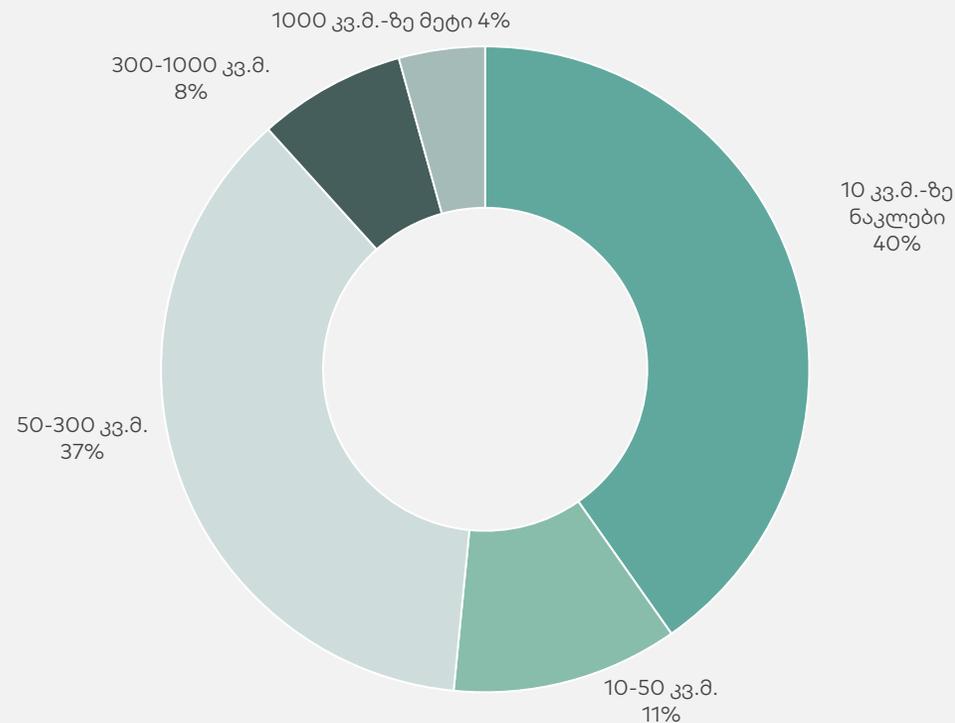
# თბილისის კომერციული უძრავი ქონება

სავაჭრო ცენტრებში საშუალო ძირის ზრდას ხელს უწყობს კოსტანდენიური ალდგენა და კლიერი სასალო ბრუნვა

მთავარი სავაჭრო ცენტრების მოიჯარეები სექტორების მიხედვით 2024 წელს



მთავარი სავაჭრო ცენტრების მოიჯარეები მალაზიის ზომის მიხედვით

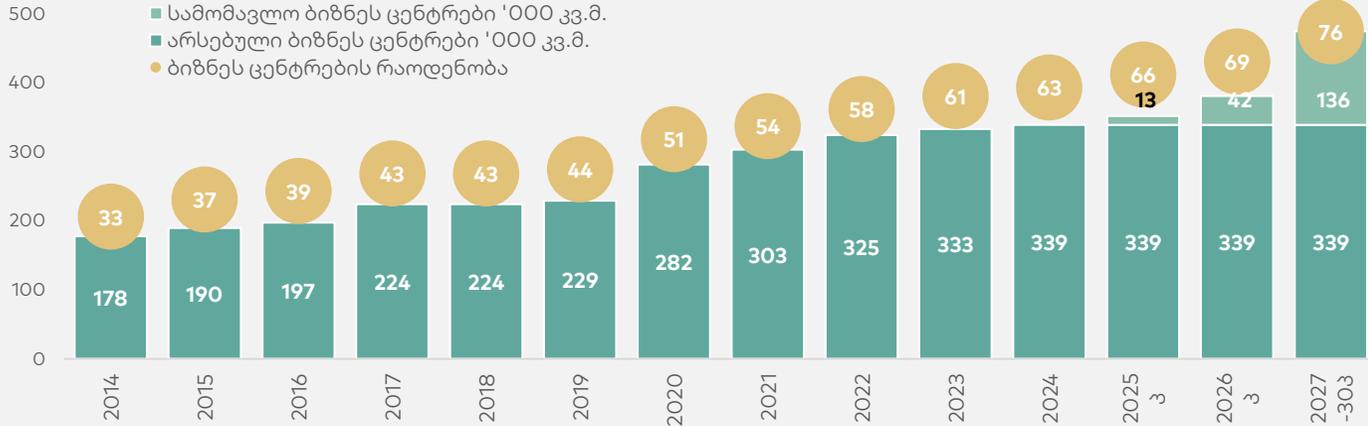


- მოდის სექტორი მოლებში დომინირებს (43%).
- სუპერმარკეტები (16%) მნიშვნელოვანი მოიჯარეებია და უზრუნველყოფს სტაბილურ მომხმარებელთა ნაკადს.
- ყველაზე ლიკვიდური ფართები არის საშუალო ზომის მალაზიები (50-300 კვ.მ.).

# თბილისის კომერციული უძრავი ქონება

ბიზნესცენტრების 32% მაღალი კლასია, 37% – საშუალო კლასი, 31% – ბიუჯეტური

## ბიზნეს ცენტრების გასაქირავებელი ფართის მიწოდება თბილისში

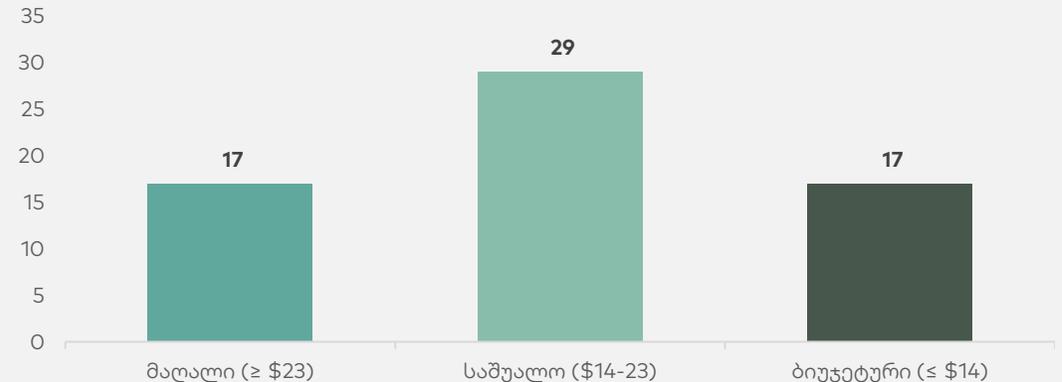


- თბილისში დღეს 339,000 კვ.მ. თანამედროვე გასაქირავებელი საოფისე ფართია.
- 2017–2025 წლებში ქირები ყველა კლასში სტაბილურად იზრდება.
- მაღალი კლასის ქირის ზრდა 2017-2025 წლებში მოხდა 27.0 დოლარიდან 27.6 დოლარამდე, რაც მაღალი ხარისხის ოფისებზე მდგრად მოთხოვნას ასახავს.
- საშუალო კლასის ქირის ზრდა: 14.5 → 16.6 აშშ\$/კვ.მ/თვე, რაც მიუთითებს ადგილობრივი კომპანიების მზარდ ინტერესზე.
- ბიუჯეტური კლასის ქირის ზრდა: 6.7 → 10.1 აშშ\$/კვ.მ/თვე – რაც მიუთითებს ქირის განაკვეთების ზრდაზე ყველა სეგმენტში.

## საშუალო შეწონილი იჯარის ფასები ბიზნეს ცენტრების, აშშ დოლარი/კვ.მ.



## არსებული გასაქირავებელი ბიზნეს ცენტრების რაოდენობა ფასების სეგმენტების მიხედვით, 2024



# სარჩევი

ობლიგაციის საორიენტაციო პირობები

კომპანიის მიმოხილვა

ინფორმაცია დამფუძნებლისა და მენეჯმენტის შესახებ

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

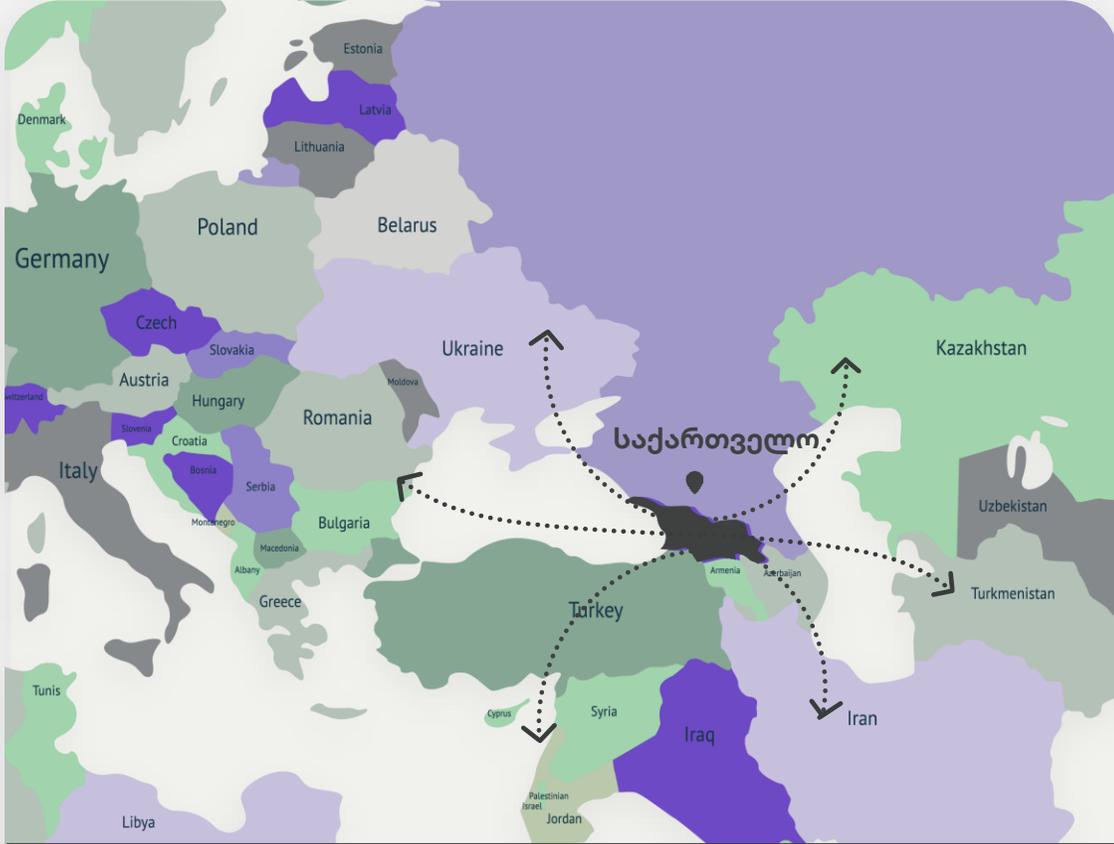
ინდუსტრიის მიმოხილვა

მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

დანართები



# საქართველო - ძირითადი ინდიკატორები



## სუვერენული საკრედიტო რეიტინგი

სააგენტო	MOODY'S	FitchRatings	S&P Global
რეიტინგი	Ba2	BB	BB

## ძირითადი ტრენდები

რეფიონში ერთ-ერთი ყველაზე სწრაფად მზარდი ეკონომიკა - რეალური მშპ საშუალოდ 9.7%-ით გაიზარდა 2021-24 წლებში

2025 წელს მალალი ზრდა ნარჩუნდება, საშუალო წლიური ინფლაცია სამიზნე მაჩვენებელთან ახლოსაა, ხოლო ლარის კურსი სტაბილურია

გონივრული მაკრო ჩარჩო დაბალი ფისკალური დეფიციტით, მართვადი ვალით და ადეკვატური საერთაშორისო რეზერვებით

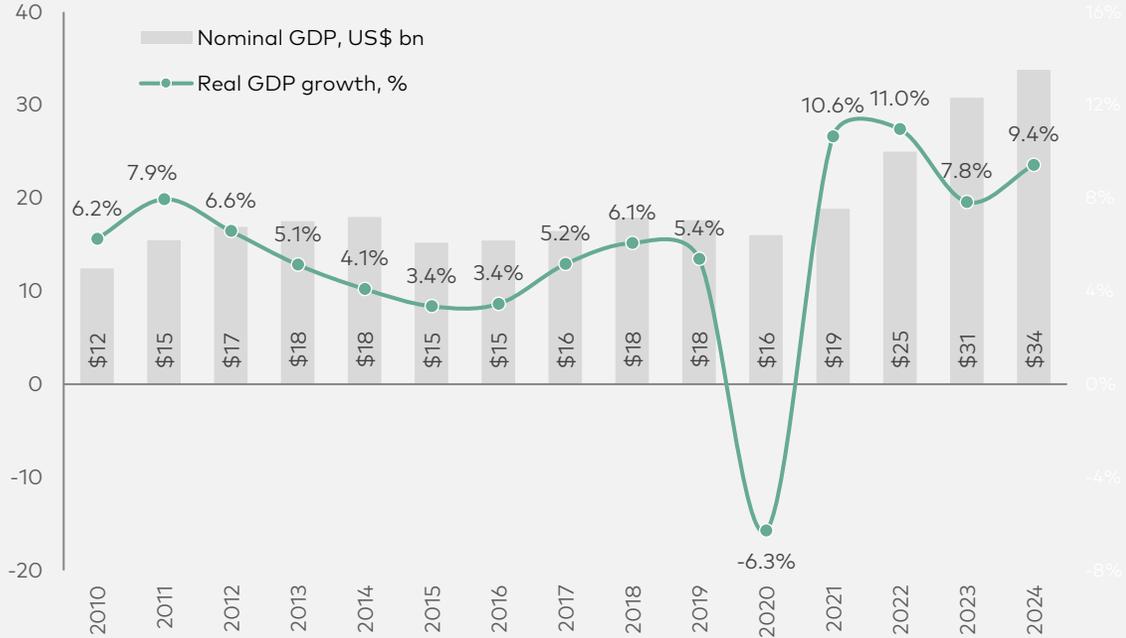
მოსახლეობა: <b>3.7 მლნ</b>	ნომინალური მშპ: \$ 33.8 მლრდ
ტერიტორია: <b>69,700 კმ<sup>2</sup></b>	მშპ 1 სულ მოსახლეზე: <b>\$ 9,141</b>
დედაქალაქი: თბილისი	რეალური მშპ-ს ზრდა 10წ. საშუალო: <b>5.6%</b>
ვალუტა: ლარი	წლიური ინფლაცია 10წ. საშუალო: <b>5.0%</b>

<b>Economic Freedom Index 2025: #35</b> The Heritage Foundation	<b>Business Bribery Risk Index 2024: #44</b> Trace International
<b>Corruption Perception Index 2024: #53</b> Transparency International	<b>Ease of Doing Business 2020: #7</b> World Bank

წყარო: საქსტატი, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო, საერთაშორისო სავალუტო ფონდი, მსოფლიო ბანკი



### რეალური მშპ-ის ზრდა: 2010-24 წწ. საშუალო



წყარო: სასტატო

კოვიდ-19 პანდემიის შემდეგ, საქართველოს ეკონომიკამ მნიშვნელოვანი ზრდა განიცადა, 2021-24 წლებში რეალური მშპ-ის საშუალო ზრდის ტემპმა 9.7% შეადგინა. აღნიშნული ზრდა ძირითადად განპირობებული იყო შემდეგ სექტორებში მნიშვნელოვანი პროგრესით, როგორცაა: ინფორმაცია და კომუნიკაცია (+35.7%), ტრანსპორტი (+22.5%), ხელოვნება, გართობა, დასვენება (+18.8%), სასტუმროები და რესტორნები (+15.7%) და განათლება (+15.4%).

### რეალური მშპ-ის პროგნოზები: 2025-30



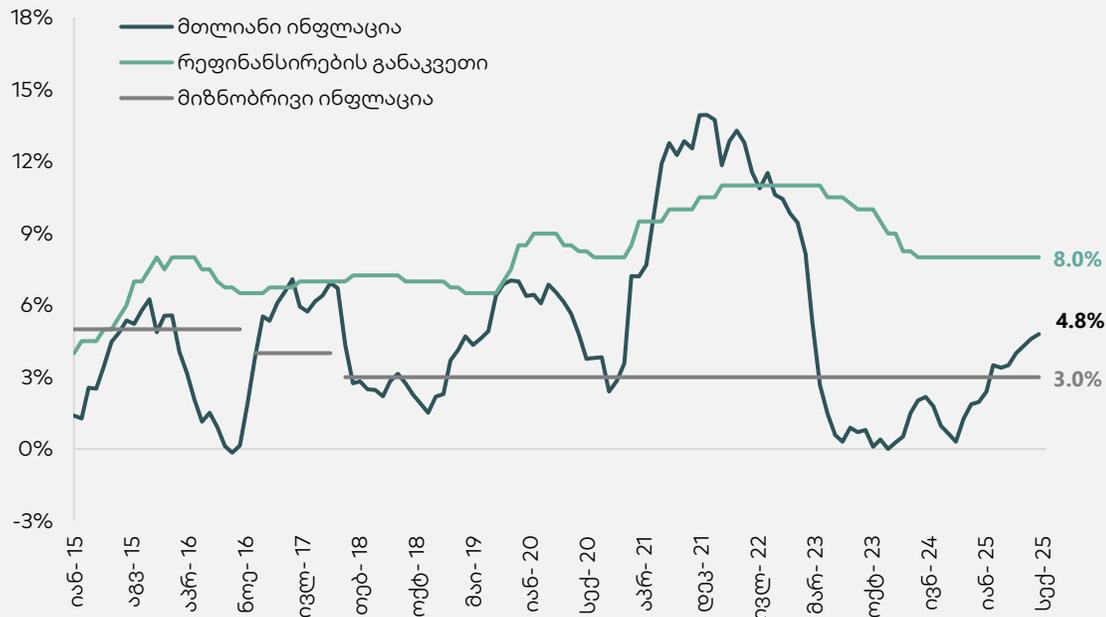
წყარო: საერთაშორისო სავალუტო ფონდი

საქართველომ ეკონომიკური ზრდით რეგიონში ლიდერი პოლიზია დაიკავა. რეგიონული გეოპოლიტიკური კონფლიქტების მიუხედავად, საქართველოს ეკონომიკამ მდგრადობა გამოავლინა, რომლის ზრდა საშუალოვადიან პერიოდში 5.1%-ის ფარგლებში იქნება, სავალუტო ფონდის პროგნოზით.

# საქართველოს მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

დაბალი ინფლაცია და ჯანსაღი ფისკალური პარამეტრები

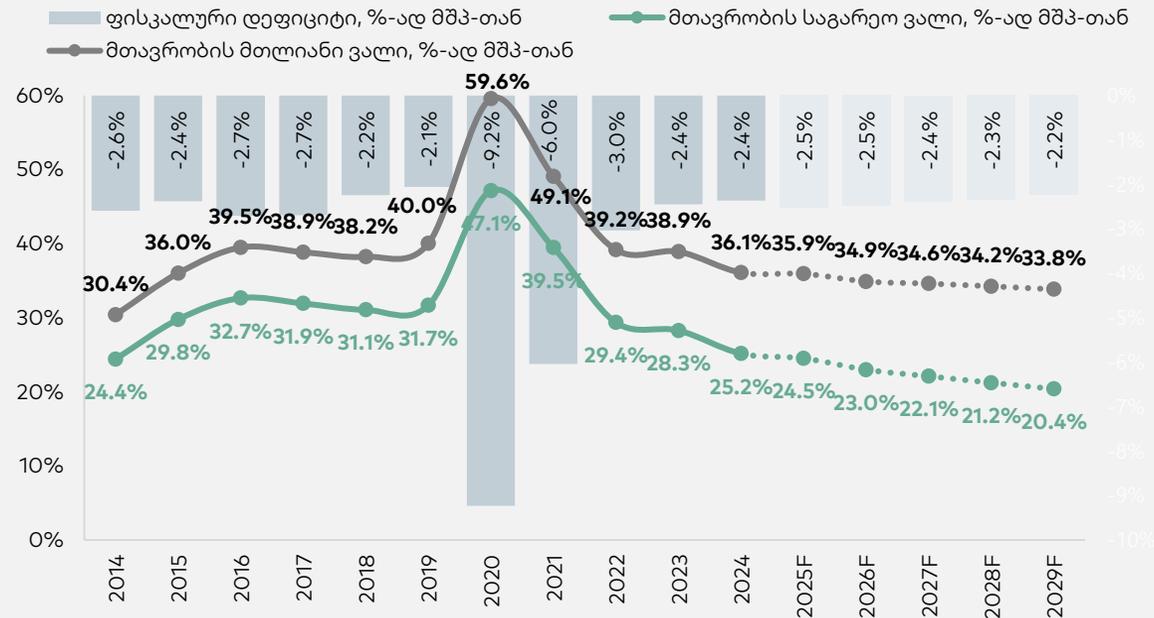
## ინფლაცია და მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი



წყარო: სებ

2023 წლის აპრილიდან 2025 წლის მარტამდე ინფლაცია 3.0%-იან მიზნობრივ ნიშნულზე დაბალ დონეზე ნარჩუნდებოდა. 2023 წელს საშუალო წლიურმა ინფლაციამ 2.5%, ხოლო 2024 წელს 1.1% შეადგინა, რაც ძირითადად იმპორტირებული ინფლაციის შემცირებამ, ადგილობრივად წარმოებული საქონლისა და მომსახურების ფასების ზრდის ტემპის შენელებამ, ლარის კურსის გამყარებამ და მკაცრმა მონეტარულმა პოლიტიკამ განაპირობა. საპასუხოდ, საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა რეფინანსირების განაკვეთი 300 საბაზისო პუნქტით 8.0%-მდე შეამცირა. 2025 წელს წლიურმა ინფლაციამ ზრდა დაიწყო და სექტემბერში 4.8%-ს მიაღწია, ხოლო ეროვნულმა ბანკმა განაკვეთი უცვლელად, 8.0%-ზე შეინარჩუნა.

## ფისკალური დეფიციტი და მთავრობის ვალი



წყარო: საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო

ფისკალური მაჩვენებლები სწრაფად დაუბრუნდა პანდემიამდელ დონეს. ფისკალური დეფიციტი 2020 წელს მშპ-ის 9.2%-დან 2024 წელს 2.4%-მდე, ხოლო მთავრობის ვალი 59.6%-დან 36.1%-მდე შემცირდა. მთავრობის 2025-29 წლების ვალის მართვის სტრატეგია მიზნად ისახავს მთავრობის საგარეო ვალზე დამოკიდებულების შემცირებას, შიდა დაფინანსების გაზრდას და ფისკალური გაუმჯობესების შემდგომ ხელშეწყობას.



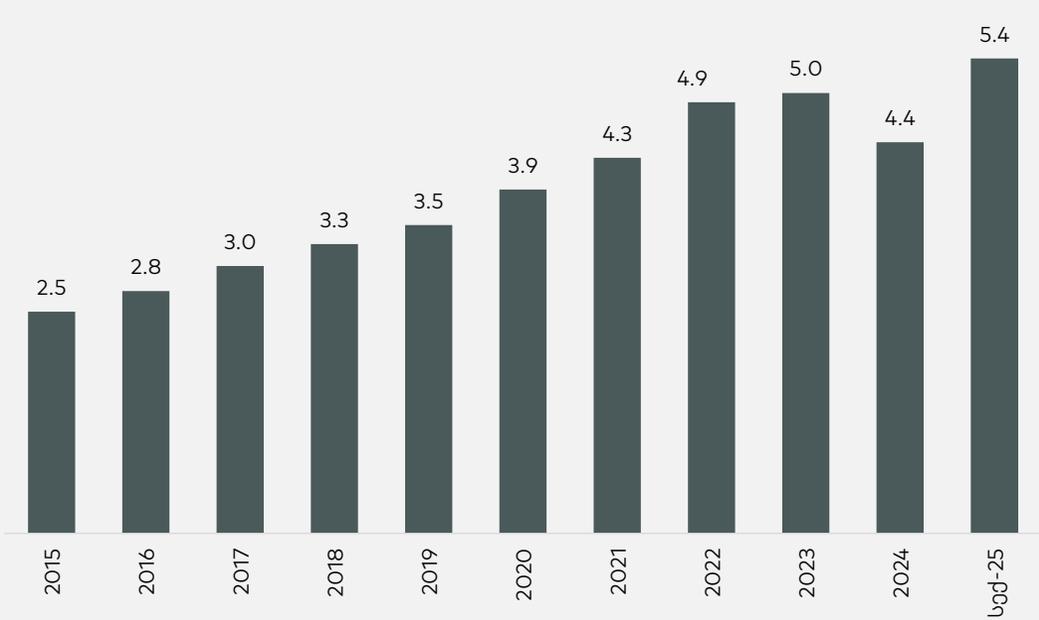
## 2025 წელს აღსანიშნავია ლარის გამყარება და რეზერვების დაგროვება

### საშუალო გაცვლითი კურსები ლ/1\$ და ლ/1€



წყარო: სებ

### მთლიანი საერთაშორისო რეზერვები, მლრდ \$



წყარო: სებ

2025 წლის იანვარ-სექტემბერში ლარის/აშშ დოლარის გაცვლითი კურსი 3.7%-ით გამყარდა, რასაც ძლიერი ფუნდამენტური ფაქტორები განაპირობებდა: 2025 წლის პირველი 9 თვის განმავლობაში ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები 5.1%-ით გაიზარდა და 3.6 მლრდ აშშ დოლარს შეადგინა, საქონლის ექსპორტი 7.7%-ით გაიზარდა 5.2 მლრდ აშშ დოლარამდე, ხოლო ფულადი გზავნილები 6.4%-ით გაიზარდა და 2.7 მლრდ აშშ დოლარს გაუტოლდა.

ძლიერი სავალუტო შემოდინების ფონზე, საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა სავალუტო ბაზარზე 1.5 მლრდ აშშ დოლარი შეიძინა სავალუტო ბაზარზე, რამაც საერთაშორისო რეზერვები 2025 წლის სექტემბრის მდგომარეობით 5.4 მილიარდ აშშ დოლარამდე გაზარდა.

# სარჩევი

ობლიგაციის საორიენტაციო პირობები

კომპანიის მიმოხილვა

ინფორმაცია დამფუძნებლისა და მენეჯმენტის შესახებ

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ინდუსტრიის მიმოხილვა

მაკროეკონომიკური მიმოხილვა

დანართები

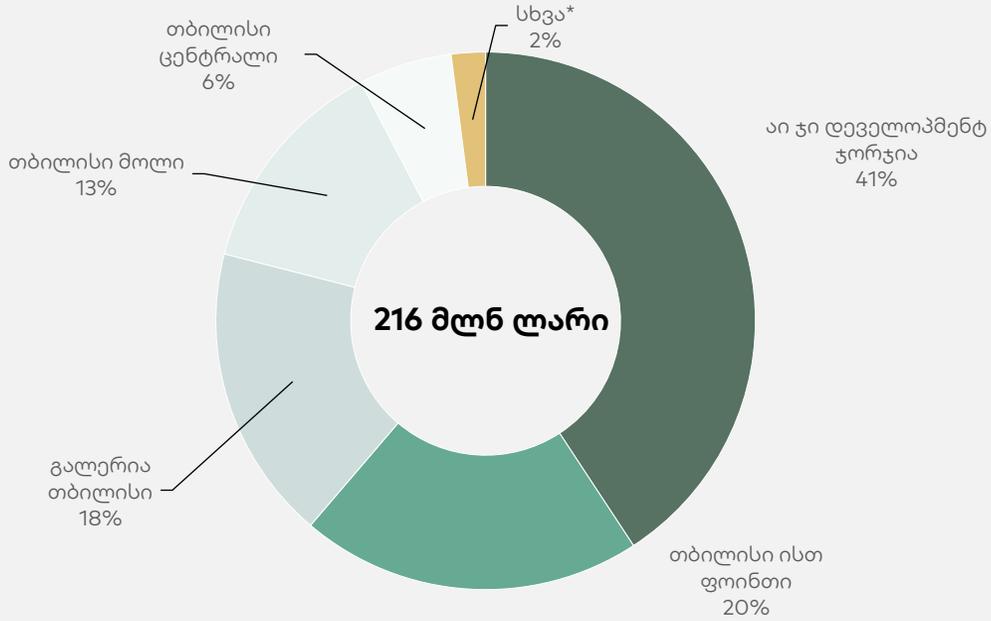


# საბაზრო კოზისია

კომპანია ბაზრის ლიდერია ბაზრის წილით და მომგებიანობით

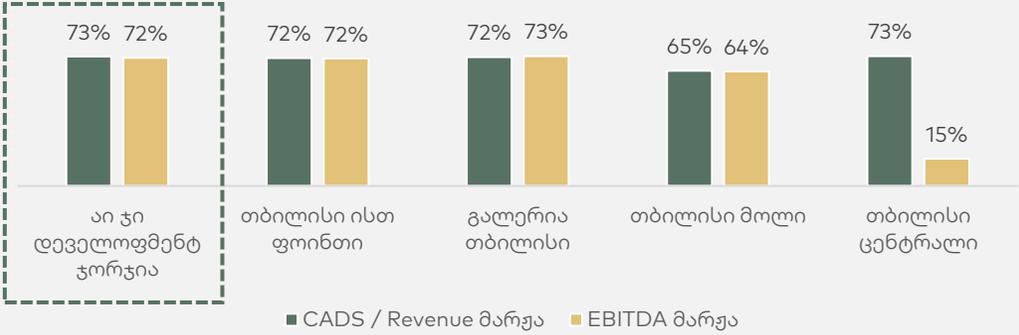


## თბილისის სავაჭრო მოღვების ბაზრის წილები შემოსავლების მიხედვით, 2023წ



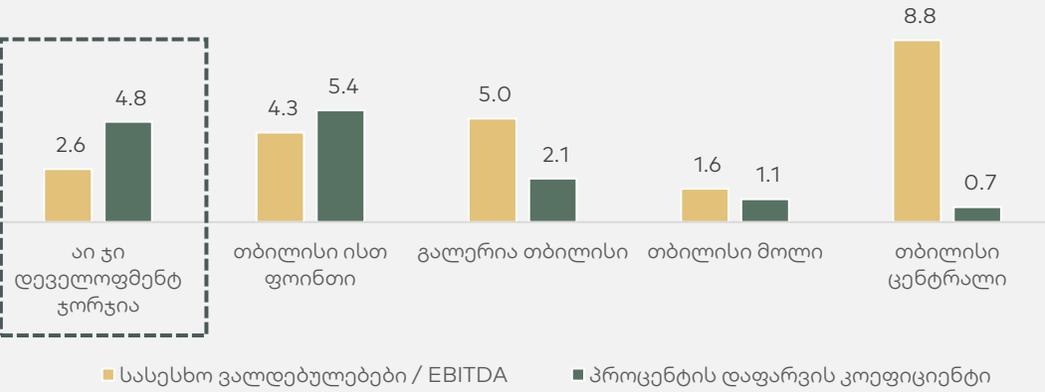
\* შპს „გლდანი მოლისთვის“ 2023 წლის მონაცემები არ არის ხელმისაწვდომი, ამიტომ უახლესი ხელმისაწვდომი მონაცემებით (2021 წლის) მონაწილეობს სხვა კატეგორიაში.

## ძირითადი მოთამაშეების CADS/Revenue<sup>1</sup> და EBITDA მარჯები, 2023წ



<sup>1</sup> CADS / შემოსავალი გამოითვლება საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადების (საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებებამდე) შეფარდებით შემოსავლებთან.

## ბაზრის მოთამაშეთა ლევერიჯი & პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი<sup>2</sup>, 2023წ



# ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება



ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება, ათასი ლარი აქტივები	ინდივიდუალური				კონსოლიდირებული			
	30 ივნისი 2025 არააუდიტ.	30 ივნისი 2024 არააუდიტ.	31 დეკემბერი 2024 აუდიტირებული	31 დეკემბერი 2023 აუდიტირებული	30 ივნისი 2025 არააუდიტ.	30 ივნისი 2024 არააუდიტ.	31 დეკემბერი 2024 აუდიტირებული	31 დეკემბერი 2023 აუდიტირებული
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>								
საინვესტიციო ქონება	202,930	187,776	195,123	184,228	202,930	187,776	195,123	184,228
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	12,926	13,521	13,594	14,132	12,926	13,521	13,594	14,132
ძირითადი საშუალებები	6,021	4,071	6,257	4,526	6,540	4,428	6,815	4,830
არამატერიალური აქტივები	71	83	75	77	127	171	134	175
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	69,718	69,718	69,718	69,718	-	-	-	-
გაცემული სესხები	122,479	43,312	113,660	27,554	122,425	43,761	113,614	27,526
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10,801	582	4,305	1,720	10,801	582	4,305	1,720
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>424,945</b>	<b>319,063</b>	<b>402,731</b>	<b>301,955</b>	<b>355,750</b>	<b>250,238</b>	<b>333,586</b>	<b>232,612</b>
<b>მოკლევადიანი აქტივები</b>								
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	-	-	-	-	230,833	116,278	151,852	100,024
გაცემული სესხები	9,676	9,332	8,615	3,896	12,380	11,231	11,079	6,091
მარაგები	351	331	351	321	537	518	536	321
წინასწარ გადახდილი გადასახადები	3,632	2,185	2	-	6,664	3,401	2,412	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10,201	11,125	8,630	7,176	24,654	19,722	24,262	15,124
შებლადი ფულადი სახსრები	-	-	-	-	540	6,778	641	6,222
ფული და ფულის ექვივალენტები	2,389	7,452	10,268	14,998	25,147	34,075	44,953	33,400
<b>სულ მოკლევადიანი აქტივები</b>	<b>26,250</b>	<b>30,426</b>	<b>27,866</b>	<b>26,390</b>	<b>300,756</b>	<b>192,003</b>	<b>235,735</b>	<b>161,183</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>451,195</b>	<b>349,488</b>	<b>430,597</b>	<b>328,345</b>	<b>656,506</b>	<b>442,241</b>	<b>569,321</b>	<b>393,795</b>
<b>კაპიტალი</b>								
საწესდებო კაპიტალი	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
მოლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	8,814	8,814	8,814	8,814	8,814	8,814	8,814	8,814
გაუნაწილებელი მოგება	220,881	168,491	194,692	141,939	210,078	164,673	188,236	138,250
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>229,695</b>	<b>177,305</b>	<b>203,505</b>	<b>150,753</b>	<b>218,892</b>	<b>173,487</b>	<b>197,049</b>	<b>147,064</b>
<b>ვალდებულებები</b>								
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>								
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები	1,050	1,144	1,097	1,191	1,050	1,144	1,097	1,191
ნასესხები სახსრები	124,957	112,799	149,191	142,954	124,957	112,799	149,191	142,954
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები	3,795	3,874	3,457	3,568	3,795	3,874	3,457	3,568
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	-	-	32,773	-	-	-
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>129,802</b>	<b>117,817</b>	<b>153,746</b>	<b>147,712</b>	<b>162,576</b>	<b>117,817</b>	<b>153,746</b>	<b>147,712</b>
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>								
ნასესხები სახსრები	86,036	50,183	67,441	21,848	86,036	50,183	67,440	21,848
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელის ანარიცხები	-	-	-	-	-	-	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,661	4,184	5,905	3,519	16,295	6,602	12,491	4,989
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	-	-	-	-	171,350	93,039	137,366	67,996
ტენანტებისგან მიღებული ავანსები	-	-	-	-	1,357	1,114	1,229	1,047
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები	-	-	-	4,513	-	-	-	3,139
<b>სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>	<b>91,697</b>	<b>54,367</b>	<b>73,346</b>	<b>29,880</b>	<b>275,038</b>	<b>150,938</b>	<b>218,526</b>	<b>99,018</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>221,500</b>	<b>172,184</b>	<b>227,091</b>	<b>177,592</b>	<b>437,614</b>	<b>268,754</b>	<b>372,271</b>	<b>246,731</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>451,195</b>	<b>349,488</b>	<b>430,597</b>	<b>328,345</b>	<b>656,505</b>	<b>442,241</b>	<b>569,321</b>	<b>393,795</b>

დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ კომპანიის გამოქვეყნებული პერიოდული ანგარიშები (მათ შორის წლიური აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშები)

# მოგება ზარალის ანგარიშგება



მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება, ათასი ლარი	ინდივიდუალური				კონსოლიდირებული			
	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
	არააუდიტ.	არააუდიტ.	აუდიტირებული	აუდიტირებული	არააუდიტ.	არააუდიტ.	აუდიტირებული	აუდიტირებული
<b>შემოსავალი</b>	<b>52,014</b>	<b>46,172</b>	<b>100,929</b>	<b>88,202</b>	51,930	46,021	<b>100,621</b>	<b>87,991</b>
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	-	8,753	-	8,566	-
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	(8,325)	(7,923)	(16,437)	(16,188)	(17,078)	(10,193)	(25,003)	(17,205)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(4,929)	(3,444)	(12,887)	(10,278)	(9,198)	(4,854)	(16,812)	(13,385)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი, წმინდა	37	(607)	(759)	(278)	(356)	612	(69)	824
<b>საოპერაციო მოგება</b>	<b>38,798</b>	<b>34,198</b>	<b>70,846</b>	<b>61,458</b>	<b>34,051</b>	<b>31,586</b>	<b>67,303</b>	<b>58,225</b>
საოპერაციო მოგების მარჟა	75.00%	74.00%	70.00%	70.00%	66.00%	69.00%	67.00%	66.00%
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	(1,193)	(1,513)	(5,656)	(3,714)	(1,197)	(1,558)	(5,745)	(3,728)
ფინანსური ხარჯი, წმინდა	(2,897)	(6,680)	(8,194)	(6,915)	(2,998)	(6,448)	(7,887)	(7,072)
სხვა შემოსავალი, წმინდა	152	546	710	790	654	2,843	1,267	2,272
<b>მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე</b>	<b>34,859</b>	<b>26,552</b>	<b>57,706</b>	<b>51,618</b>	<b>30,511</b>	<b>26,423</b>	<b>54,939</b>	<b>49,697</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	(1,300)	-	(743)	(511)	(1,300)	-	(743)	(511)
<b>წლის მოგება</b>	<b>33,558</b>	<b>26,552</b>	<b>56,963</b>	<b>51,107</b>	<b>29,211</b>	<b>26,423</b>	<b>54,196</b>	<b>49,186</b>
წმინდა მოგების მარჟა	65.00%	58.00%	56.00%	58.00%	56.00%	57.00%	54.00%	56.00%

# ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება



ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება, ათასი ლარი	ინდივიდუალური				კონსოლიდირებული			
	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>არააუდიტ.</b>	<b>არააუდიტ.</b>	<b>აუდიტირებული</b>	<b>აუდიტირებული</b>	<b>არააუდიტ.</b>	<b>არააუდიტ.</b>	<b>აუდიტირებული</b>	<b>აუდიტირებული</b>
მოგება მოგების გადასახადამდე	34,859	26,552	57,706	51,618	30,511	26,423	54,939	49,697
<b>კორექტირებები:</b>								
ცვტა და ამორტიზაცია	2,744	2,663	5,372	5,270	2,809	2,702	5,521	5,390
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	1,193	1,513	6,114	4,113	1,197	1,558	6,605	4,127
მოიჭარებებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	668	611	1,336	1,223	668	611	1,336	1,223
დაზუსტებული საგადასახადო პოზიციის ანარიცხის (გაუქმება) / შექმნა	-	-	-	(2,636)	-	-	-	(2,636)
ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, წმინდა	2,897	6,680	8,194	6,915	2,998	6,448	7,887	7,072
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი, წმინდა	(37)	607	759	278	356	(612)	69	(824)
<b>საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:</b>	<b>42,325</b>	<b>38,626</b>	<b>79,481</b>	<b>66,781</b>	<b>38,539</b>	<b>37,131</b>	<b>76,357</b>	<b>64,049</b>
სავაჭრო და მოთხოვნები	(8,069)	(2,811)	(4,412)	(264)	(6,891)	(3,459)	(12,497)	(7,018)
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	-	-	-	-	(78,981)	(16,253)	(51,828)	(25,369)
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებაში მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები	-	-	-	-	33,984	25,043	69,370	61,089
მარაგები	-	(11)	(31)	102	(1)	(198)	(215)	102
საგადასახადო ბალანსები	(3,630)	(6,698)	(4,515)	4,417	(4,252)	(6,540)	(5,551)	2,168
მოიჭარებებისგან მიღებული ავანსები	466	305	72	1,688	466	305	72	1,688
მოიჭარებებისთვის გადახდილი ავანსები	-	-	(798)	-	-	-	(798)	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(338)	615	2,103	(1,624)	36,658	1,617	7,389	1,012
<b>ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში</b>	<b>(11,571)</b>	<b>(8,599)</b>	<b>(7,581)</b>	<b>4,320</b>	<b>(19,016)</b>	<b>516</b>	<b>5,941</b>	<b>33,671</b>
გადახდილი მოგების გადასახადი	(1,300)	-	(743)	(511)	(1,300)	-	(743)	(511)
გადახდილი პროცენტი, ნეტო	(9,279)	(6,581)	(13,343)	(14,366)	(9,387)	(6,601)	(13,388)	(14,718)
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>	<b>20,174</b>	<b>23,446</b>	<b>57,813</b>	<b>56,223</b>	<b>8,835</b>	<b>31,046</b>	<b>68,167</b>	<b>82,491</b>
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>								
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(353)	(58)	(2,780)	(906)	(369)	(139)	(3,146)	(1,063)
საინვესტიციო ქონების შეძენა	(10,006)	(5,745)	(15,302)	(6,605)	(10,006)	(5,745)	(15,302)	(6,605)
არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	-	(6)	(6)	(16)	(6)	(6)	(6)	(113)
შეზღუდული ფულის განთავსება	-	-	-	-	82	(397)	5,638	(5,275)
სესხების გაცემა	(8,766)	(18,958)	(90,084)	(1,867)	(8,986)	(18,958)	(90,084)	(1,929)
გაცემული სესხების დაბრუნება	-	-	2,836	820	-	-	2,836	720
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>	<b>(19,125)</b>	<b>(24,767)</b>	<b>(105,336)</b>	<b>(8,574)</b>	<b>(19,285)</b>	<b>(25,245)</b>	<b>(100,063)</b>	<b>(14,264)</b>
<b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>								
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	7,588	64,247	152,022	63,482	(1,563)	(5,668)	47,746	(41,770)
ნასესხები სახსრების დაფარვა	(9,151)	(69,915)	(104,276)	(97,390)	(7,368)	-	(4,211)	(2,895)
აქციონერებისთვის გადახდილი დივიდენდები	(7,368)	-	(4,211)	(2,895)	(7,368)	-	(4,211)	(2,895)
<b>საფინანსო საქმიანობაში მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები</b>	<b>(8,932)</b>	<b>(5,668)</b>	<b>43,535</b>	<b>(36,803)</b>	<b>(8,932)</b>	<b>(5,668)</b>	<b>43,535</b>	<b>(44,665)</b>
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე	4	(557)	(742)	(277)	(424)	542	(85)	397
<b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში</b>	<b>10,268</b>	<b>14,998</b>	<b>14,998</b>	<b>4,428</b>	<b>44,953</b>	<b>33,400</b>	<b>33,400</b>	<b>9,440</b>
<b>ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს</b>	<b>2,389</b>	<b>7,452</b>	<b>10,268</b>	<b>14,998</b>	<b>25,147</b>	<b>34,075</b>	<b>44,953</b>	<b>33,400</b>



# ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

კოეფიციენტის დასახელება:	პრო - ფორმა*	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024	31 დეკემბერი 2023
<b>ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები</b>				
1. სასესხო ვალდებულებებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი	1.35 x	0.92 x	1.06 x	1.09 x
2. პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი	n/a	4.69 x	5.23 x	4.25 x
3. სასესხო ვალდებულებები/EBITDA-სთან	3.84 x	2.61 x	2.84 x	2.47 x
4. მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.56 x	0.47 x	0.50 x	0.50 x
<b>მომგებიანობის კოეფიციენტები</b>				
5. უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე	n/a	17.4%	16.2%	16.0%
6. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე	n/a	31.4%	32.2%	40.4%
7. ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი	n/a	23.4%	19.3%	19.8%
8. საოპერაციო მოგების მარჟა	n/a	70.8%	70.4%	69.8%
9. EBITDA მარჟა	n/a	76.0%	75.7%	75.8%
10. წმინდა მოგების მარჟა	n/a	60.0%	56.6%	58.1%
<b>ლიკვიდურობის კოეფიციენტები</b>				
11. ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	n/a	0.03 x	0.03 x	0.05 x
12. ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	n/a	0.14 x	0.20 x	0.56 x
13. მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	n/a	0.29 x	0.38 x	0.88 x
14. სასესხო ვალდებულებების მომსახურების კოეფიციენტი	n/a	3.61 x	2.02 x	1.95 x
<b>საოპერაციო კოეფიციენტები</b>				
15. დატვირთულობის კოეფიციენტი	n/a	98%	98%	99%
16. საშუალო გასაქირავებელი ფასი	n/a	45.9 \$	37.4 \$	34.8 \$
<b>ძირითადი ფინანსური კოვენანტები</b>				
<i>საბანკო სესხის კოვენანტები:</i>				
17. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი [ლიმიტი: >=1.2]	n/a	1.60 x	3.03 x	2.35 x
18. სასესხო ვალდებულებები/LTM EBITDA-სთან [ლიმიტი<=6.5]	n/a	2.60 x	2.75 x	2.44 x
<i>არსებული ობლიგაციების კოვენანტები:</i>				
<i>(ISINs: GE 2700604772, GE 2700604574, GE 2700604624)</i>				
19. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი [ლიმიტი: >=1.2]	n/a	3.71 x	2.10 x	1.95 x
20. სასესხო ვალდებულებები/ LTM EBITDA-სთან [ლიმიტი<=6.5]	4.09 x	2.90 x	2.93 x	2.70 x
<i>წინამდებარე პროსპექტით გამოსაშვები ობლიგაციების კოვენანტები:</i>				
21. სასესხო ვალდებულების მომსახურების კოეფიციენტი LTM (განთავსებული ობლიგაციების კოვენანტი) [ლიმიტი: >=1.2]	n/a	3.71 x	2.10 x	1.95 x
22. სასესხო ვალდებულებები/LTM EBITDA-სთან *[ლიმიტი<=6.5]	4.09 x	2.90 x	2.93 x	2.70 x

\* კოვენანტის ლიმიტი 2026 და 2027 წლებში შეადგენს 7x-ს, ხოლო 2028 წლიდან შემცირდება 6.5x-მდე.

# კომპანიასთან და ობლიგაციებთან დაკავშირებული რისკები (1/2)



„კომპანიის“ ობლიგაციებში ინვესტირება გარკვეულ რისკებთან ასოცირდება. ინვესტიციები გადაწყვეტილების მიღებამდე ობლიგაციების პოტენციური მყიდველები ყურადღებით უნდა გაეცნონ წინამდებარე პროსპექტს. პროსპექტში მოწოდებული სხვა ინფორმაციის გარდა პოტენციურმა ინვესტორებმა, ობლიგაციებში ინვესტირებამდე, საფუძვლიანად უნდა შეისწავლონ ქვემოთ აღწერილი რისკები საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და საინვესტიციო მიზნების გათვალისწინებით. ქვემოთ მითითებული ნებისმიერი რისკი შესაძლოა არსებით უარყოფითი გავლენას ახდენდეს „კომპანიის“ საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე. რომელიმე ამ რისკის წარმოქმნამ, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებებზე. ამასთან, ქვემოთ მოცემულია ფაქტორები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შეფასებისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ „კომპანიას“ მიაჩნია, რომ ქვემოთ მითითებული რისკის ფაქტორები წარმოადგენს ობლიგაციებში ინვესტირებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს, შესაძლოა არსებობდეს ან წარმოიშვას დამატებითი რისკები და გაურკვევლობები, რომლებიც „კომპანიამ“ არ ჩათვალა მნიშვნელოვნად ან არ არის მათ შესახებ ინფორმირებული და ნებისმიერმა ასეთმა რისკმა და გაურკვევლობამ შესაძლოა ქვემოთ აღწერილის მსგავსი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. ამიტომ, „კომპანია“ აფიქსირებს, რომ ქვემოთ აღწერილი რისკები არ არის ამომწურავი.

**მოკლე ინფორმაცია ემიტენტის ბიზნესისთვის დამახასიათებელი მატერიალური რისკის ფაქტორებისა და შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების შესახებ:**

**ინდუსტრიის და ეკონომიკის სპეციფიკური რისკები:**

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

- 1.1. პოლიტიკურმა და სამთავრობო არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;
- 1.2. არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორც საქართველოა;
- 1.3. კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/ სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;
- 1.4. ვინაიდან კომპანია საქართველოში ოპერირებს, საქართველოს ეკონომიკის პირობებში ცვლილებები მასზე გავლენას მოახდენს;

**2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები:**

- 2.1. რეგიონულმა დაძაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;
- 2.2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების დესტრუქციას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე;

**3. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:**

- 3.1. შესაძლოა თავი იჩინოს გამოწვევებმა, რომლებიც დაკავშირებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციით, რასაც თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმება მოითხოვს;
- 3.2. საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან კომპანიისთვის ჭარბი დაკისრება. ასევე შესაძლებელია, შეიცვალოს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა;
- 3.3. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ, მათ შორის საქართველოში სახელმწიფოს ნებისმიერმა თვითნებურმა ან არათანმიმდევრულმა მომავალმა ქმედებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება ზიანი მიყენოს კომპანიის ბიზნესს;
- 3.4. კომპანია შესაძლოა დაექვემდებაროს სამართალწარმოების რისკს მისი მომხმარებლების, მომწოდებლების და მარეგულირებლის მხრიდან;
- 3.5. ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე;
- 3.6. კომპანია ანგარიშვალდებული საწარმოა და მასზე ვრცელდება დამატებითი საკანონმდებლო და ანგარიშგების მოთხოვნები;

**4. მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები**

- 4.1. ახალმა რეგულაციებმა ამ და სხვა ინდუსტრიაში შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე;
- 4.2. თუ მომავალში კომპანია ვერ შეასრულებს ფულის გათვრებასთან ან ტერორისტულ დაფინანსებასთან დაკავშირებულ რაიმე მოქმედ რეგულაციებს, ან თუ კომპანია მათთან იქნება ასოცირებული, ამან შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიაზე;

# კომპანიასთან და ობლიგაციებთან დაკავშირებული რისკები (2/2)



## ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

### 5. საბაზრო რისკები:

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

### 6. საოპერაციო რისკები:

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

### 7. ინვესტიციებთან, ლიკვიდურობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები:

- 7.1. კომპანიის მიმდინარე და სამომავლო ბიზნეს სტრატეგია კაპიტალ ინტენსიურია, არსებობს რისკი იმისა, რომ კომპანიას გაუჭირდეს დამატებითი დაფინანსების სასურველი პირობებით მოზიდვა;
- 7.2. კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები;
- 7.3. ინვესტიციები უძრავ ქონებაში არალიკვიდურია;
- 7.4. სამომავლო და მიმდინარე პროექტების მშენებლობის პროცესში კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან, წარმოებასა და მშენებლობის ნებართვის მიღებასთან ან/და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;
- 7.5. კომპანიას აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე, რომლის დიდ ნაწილსაც ისტორიულად არსებითი გაუფასურება აღენიშნება და როგორც გაცემული ასევე, სამომავლოდ გასაცემი სესხების შემთხვევაშიც შესაძლოა არსებობდეს გაუფასურების რისკი;
- 7.6. „კომპანიას“ აქვს არასაკმარისი ლიკვიდურობა, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ გადახდისუნარიანობაზე;
- 7.7. ვალუტის კურსის ცვლილებებმა იქონია და შესაძლოა მომავალშიც იქონიოს გავლენა „კომპანიაზე“;
- 7.8. კომპანიას არ ეზღუდება საბაზრო პირობებით დამატებითი სესხების გაცემა აფილირებულ პირებზე.

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

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

### 9. რეპუტაციული რისკები

- 9.1. კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა დამოკიდებული მისი ბრენდის რეპუტაციაზე და ცნობადობაზე;

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

### 10. საკადრო და თანამშრომლების უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რისკები:

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

### 11. გაუთვალისწინებელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

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

### შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

#### 12. ობლიგაციის საბაზრო ფასთან, ლიკვიდურობასთან და სარგებელთან დაკავშირებული რისკები

- 12.1. ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;
- 12.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;
- 12.3. ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში, ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ ნაკლები პროცენტი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან, გაცვლის კურსებში რყევების ან სავალუტო ოპერაციების რეგულირების შედეგად;
- 12.4. შესაძლებელია მოხდეს ობლიგაციების ვადამდე განაღდება (დაფარვა) ან გამოსყიდვა.

#### 13. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:

- 13.1. „ობლიგაციები“ წარმოადგენს pari passu ფასიან ქაღალდებს;
- 13.2. არსებობს „ობლიგაციების“ ძირის და პროცენტის დაფარვის რისკი;
- 13.3. ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებს;
- 13.4. „ობლიგაციებს“ სარგებელი ერიცხებათ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით;
- 13.5. ობლიგაციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დანერგულ შეზღუდვებს;
- 13.6. საკრედიტო ხელშეკრულებითა და „ობლიგაციების“ პირობებით გათვალისწინებული გარკვეული ფინანსური დათქმები შეიძლება არ შესრულდეს;
- 13.7. „ობლიგაციების“ არსებული ფინანსური შეზღუდვები შესაძლოა საკმარისი არ აღმოჩნდეს და ვერ დაიცვას ინვესტორები;
- 13.8. მომავალში ობლიგაციების პირობები შეიძლება შეიცვალოს ან უარი ითქვას ობლიგაციების პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე;

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

- 14.1. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ რეგისტრაციაზე და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებელის დაბეგრვაზე;
- 14.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ დეპოზიტარის, კალკულაციის და გადახდის აგენტისა და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების განაწილების მწარმოებლის პროცედურებს;
- 14.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;
- 14.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
- 14.5. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;



Contact information

IGD: [info@igdevelopment.ge](mailto:info@igdevelopment.ge)

G&T: [lb@gt.ge](mailto:lb@gt.ge)



IG DEVELOPMENT



**GALT & TAGGART**

CREATING OPPORTUNITIES