



სს საქართველოს უძრავი ქონება

პროზენტაცია ინვესტორთათვის
ივლისი 2024



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 სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ (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 ფასიან 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 დაგვლებით. კანონმდებლობით დაშვებულ ფარგლებში, არც კომპანია, არც მისი რომელიმე წარმომადგენელი და არც განთავსების აგენტები არ იქნებიან პასუხისმგებელი 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.

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.

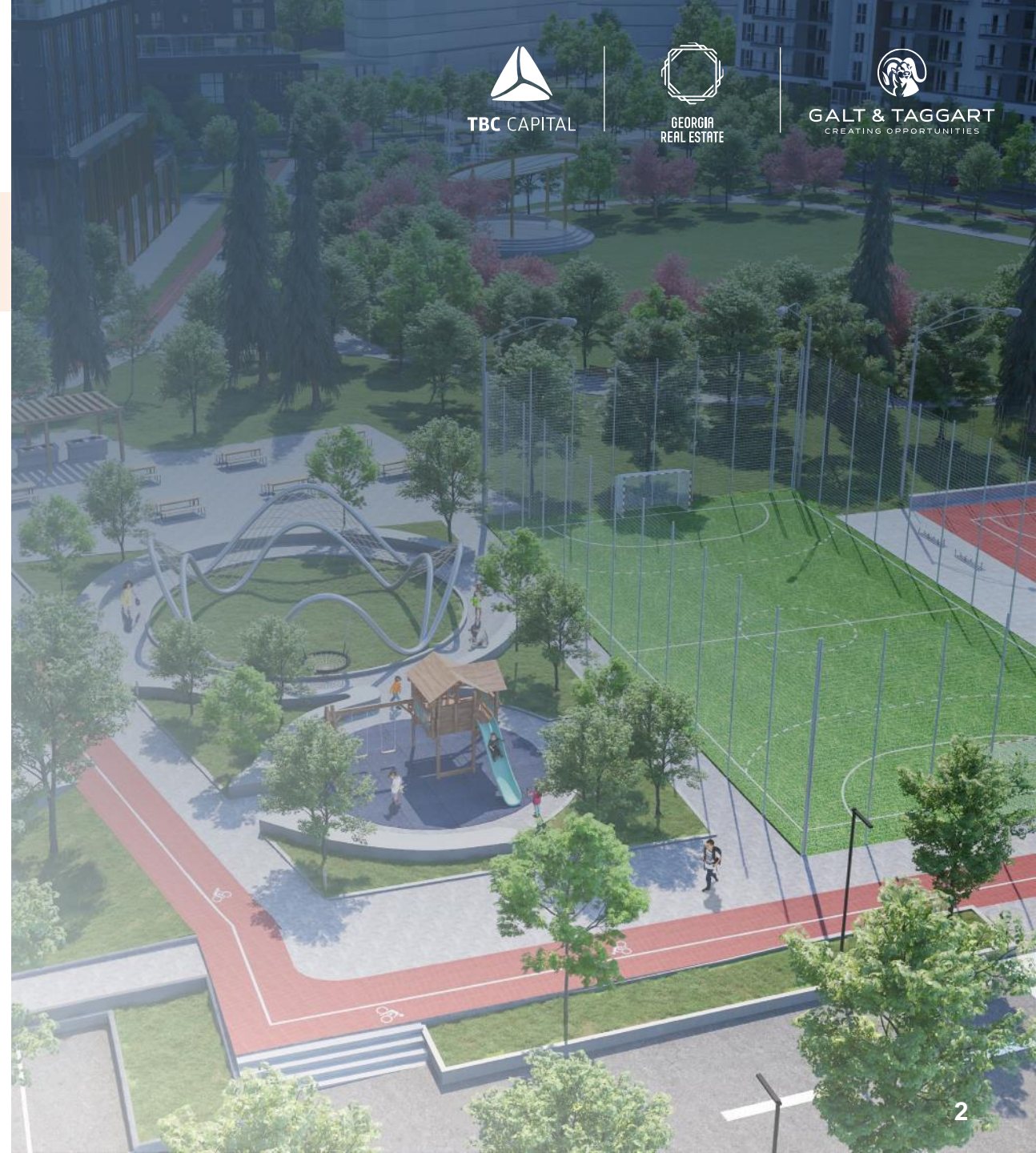
ეს პრეზენტაცია არ არის განკუთვნილი, მისაწოდებლად ან გამოსაყენებლად ნებისმიერი ისეთი პირის მიერ, რომლის იურისდიქციაში ასეთი მიწოდება ან გამოყენება ეწინააღმდეგება კანონს ან რეგულაციას.

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 დაარეგისტროს ან განახორციელოს საჯარო შეთავაზება არანაირი ოდენობით ამერიკის შეერთებულ შტატებში.

ეს კომუნიკაცია განკუთვნილია ა) პირისთვის, რომელიც იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, ბ) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მიწოდებული 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

- 01 შეთავაზების საორიენტაციო პირობები
- 02 საქართველოს უძრავი ქონების შესახებ
- 03 ფინანსური მაჩვენებლები
- 04 ინდუსტრიის მიმოხილვა
- 05 დანართი



შეთავაზების საორიენტაციო პირობები

საბოლოო პირობები დაზუსტდება საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებისას



ემიტენტი	• სს საქართველოს უძრავი ქონება (GRE)
ობლიგაცია	• პირდაპირი, არაუზრუნველყოფილი და არასუბორდინირებული ობლიგაცია
ვალუტა	• აშშ დოლარი
შეთავაზების მოცულობა	• 25,000,000 აშშ დოლარი
ნომინალური ღირებულება	• 1,000 აშშ დოლარი
მინ. განთავსების მოცულობა	• 1 ცალი
ვადიანობა	• 2 წელი, 12 თვის შემდეგ გამოსყიდვის (call) უფლებით, ობლიგაციის ძირი თანხის 101%-ად
კუპონის დიაპაზონი	• 8.00%-8.50% წლიური ფიქსირებული კუპონი (საბოლოო კუპონი დადგინდება book-building-ის შედეგად)
კუპონის გადახდის სიხშირე	• ნახევარწლიური
გამოშვების საორიენტაციო თარიღი	• 7 აგვისტო, 2024
გამოშვების ფასი	• ობლიგაციების ნომინალური ღირებულების 100%
მოზიდული სახსრების გამოყენება	• არსებული ობლიგაციების რეფინანსირება
კანონმდებლობა	• საქართველოს კანონმდებლობა
ლისტინგი	• საქართველოს საფონდო ბირჟა
განთავსების აგენტები	• გალტ ენდ თაგარტი თიბისი კაპიტალი
კოვენანტები/დათქმები	• გთხოვთ, იხილოთ შემდეგი გვერდი (დავალიანება, დივიდენდის განაწილება, ფულადი სახსრების დაკავება და ა.შ.)

2022 წელს გამოშვებული ობლიგაციების გამოსყიდვის შეთავაზების საორიენტაციო პირობები



შემთავაზებელი	<ul style="list-style-type: none"> • სს საქართველოს უძრავი ქონება
ობლიგაციები	<ul style="list-style-type: none"> • 35 მილიონი აშშ დოლარის არასუბორდინირებული არაუზრუნველყოფილი ობლიგაცია, რომელსაც ვადა 2024 წლის 7 ოქტომბერს გასდის (ISIN: GE2700604178)
გამოსყიდვის შეთავაზების ფორმატი	<ul style="list-style-type: none"> • ახალი ობლიგაციის გამოშვება და არსებული ობლიგაციის გამოსყიდვის შეთავაზება
პრიორიტეტიზაცია	<ul style="list-style-type: none"> • გამოსყიდვის პროცესში მონაწილე ობლიგაციონერებს ახალი ობლიგაციების ალოკაციაში მიენიჭება უპირატესობა
გამოსყიდვის ფასი	<ul style="list-style-type: none"> • 100.5% (დამატებული დარიცხული კუპონი)
დაწყების თარიღი	<ul style="list-style-type: none"> • 25 ივლისი, 2024
მონაწილეობის ბოლო ვადა	<ul style="list-style-type: none"> • 2 აგვისტო, 2024
ანგარიშსწორების თარიღი	<ul style="list-style-type: none"> • 7 აგვისტო, 2024
გამოსყიდვის შეთავაზების მიზნობრიობა	<ul style="list-style-type: none"> • არსებული ობლიგაციების რეფინანსირება ახალი 25 მილიონი აშშ დოლარის არასუბორდინირებული არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციებით
ტრანზაქციის მენეჯერები	<ul style="list-style-type: none"> • გალტ ენდ თაგარტი თიბისი კაპიტალი

1.	რეორგანიზაცია, M&A
2.	გასხვისება/ გაყიდვა
3.	აკრძალული გადახდები
4.	ვალდებულება/ გარანტია
5.	ნაღდი ფულის ნაშთის პირობა

- **შეზღუდვა:** არანაირი მატერიალური რეორგანიზაცია, შერწყმა ან შესყიდვა ობლიგაციონერთან წარმომადგენლის წინასწარი თანხმობის გარეშე
- **გამონაკლისები:** სამართალმემკვიდრე იღებს ყველა მატერიალურ უფლებას და ვალდებულებას, არ დამდგარა დეფოლტის შემთხვევა/პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა; არანაირი მატერიალური გვერდითი ეფექტი და ა.შ.
- **შეზღუდვა:** არ მოხდება შემოსავლების ან აქტივების მთლიან ან ნაწილობრივ გაყიდვა ან გასხვისება
- **გამონაკლისები:**
 - გაყიდვა/გასხვისება ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში (მათ შორის დაგეგმილი გაყიდვები, რომლებიც დაკავშირებულია ემიტენტის კომერციული და სასტუმროების ბიზნესებიდან გასვლასთან);
 - გაყიდვა/გასხვისება „გაშლილი ხელის“ პრინციპის საფუძველზე, თუ ტრანზაქცია აჭარბებს მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების ღირებულების 10%-ს საჭიროა ობლიგაციონერთა წარმომადგენლის თანხმობა და მესამე მხარის შეფასება
- **შეზღუდვა:** არ მოხდება დივიდენდის გატანა / სააქციო კაპიტალის შემცირება
- **გამონაკლისი:**
 - დაშვებულია კონსოლიდირებული წმინდა შემოსავლის (კორექტირებული FX მოგება/ზარალის ოდენობით) 50%-მდე გატანა, დაწყებული 2022 წლის 31 დეკემბრიდან;
 - დაშვებულია საწესდებო კაპიტალის გამოშვებიდან ან ვალდებულების კაპიტალში კონვერტაციიდან მთლიანი წმინდა ფულადი სახსრების 100%-მდე გატანა დაწყებული 2022 წლის 31 დეკემბრიდან;
- **შეზღუდვა:** არ მოხდება დამატებითი სესხის აღება ან გარანტიის გაცემა
- **გამონაკლისი:**
 - შეზღუდვა არ იმოქმედებს, თუ კონსოლიდირებული უზრუნველყოფილი სასესხო ვალდებულებები/აქტივები $\leq 50\%$
 - ან
 - თუ კონსოლიდირებული მთლიანი სასესხო ვალდებულებები/აქტივები $\leq 60\%$
 - და
 - საჭირო იქნება ობლიგაციების მფლობელთა წარმომადგენლის თანხმობა თუ დავალიანების აღება მოხდა ემიტენტის ჩვეულებრივი საქმიანობის გარეთ
- **შეზღუდვა:** ნაღდი ფულის ნაშთი (დაბლოკილი ნაღდი ფულის გამოკლებით) ნებისმიერ დროს უნდა იყოს ობლიგაციების მომდევნო ნახევარწლიური კუპონის გადახდის არანაკლებ 50%.

სარჩევი

01 შეთავაზების საორიენტაციო პირობები

02 საქართველოს უძრავი ქონების შესახებ

ზოგადი მიმოხილვა

საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარება

03 ფინანსური მაჩვენებლები

04 ინდუსტრიის მიმოხილვა

05 დანართი



ჯგუფის ბიზნეს მიმართულებები და იურიდიული სტრუქტურა



**სს საქართველოს უძრავი ქონება (GRE)
- ემიტენტი**

საცხოვრებელი უძრავი ქონება

საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი*

m² შპს მ2 ჯგუფი

**შპს გუდაური ლოჯი, შპს საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი, შპს მ2 ქუთაისი და შპს მ2 შეერწყმები შპს საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფს*



* კომპანია ფლობს ერთ საოპერაციო აქტივს, რომელიც ჯგუფს ასევე გასაყიდად აქვს გამოტანილი - გუდაური ლოჯი (სასტუმრო გუდაურში). დამატებით კომპანია ფლობს დაუსრულებელ სასტუმროს მესტიაში და მიწის ნაკვეთს თელავში

ისტორიული ეტაპები

2024	კომპანია სახელმწიფოსგან შეიძინა 15,000 კვმ მიწის ნაკვეთი ნუცუბიძის ქუჩაზე 31 მილიონ ლარად, რომელსაც ახალი პროექტის განვითარებისთვის მოიაზრებს. ნასყიდობის ფარგლებში კომპანია იკისრა საინვესტიციო ვალდებულება, რომლის მიხედვითაც მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობები უნდა ჩაანაცვლოს
2022	ვალთანობის შემცირების სტრატეგიის დანერგვა მშობლის მხრიდან აშშ\$ 40 მლნ აშშ დოლარამდე კაპიტალის დამატებით; ADB-სგან მოპოვებული აშშ\$ 10 მილიონიანი დაფინანსება სვეტის პროექტებისთვის წარმატებით განთავსდა აშშ\$ 35 მილიონის ობლიგაციები
2021-2023	კომერციული და სასტუმრო აქტივებიდან გამოსვლის სტრატეგიის შესაბამისად გაიყიდა სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება ჯამში აშშ\$ 89 მილიონის ღირებულებით: - აშშ\$ 40 მილიონი 2023-ში - აშშ\$ 4 მილიონი 2022-ში - აშშ\$ 45 მილიონი 2021-ში (11%-იანი პრემიუმით საბალანსო ღირებულებასთან) 2021 წელს გაყიდული ქონებებიდან მიღებული სახსრების ნაწილი გამოყენებული იყო აშშ\$ 30 მილიონის ობლიგაციების დაფარვისთვის, რომელსაც ვადა 2021 წლის 31 დეკემბერს ეწურებოდა
2018	სამშენებლო ბიზნესიდან გასვლა შპს ბკ ქონსტრაქშენის გაყიდვით (2020 წელს ბკ ქონსტრაქშენის 50% უკვე გადაცემული იყო კომპანიის ძირითად თანამშრომლებზე)
2018	სს საქართველოს ბანკის (BGEO) და სს საქართველოს კაპიტალის (CGEO) გაყოფა, ეს უკანასკნელი მოგვიანებით გახდა კომპანიის აქციონერი;
2018	დაიწყო კომერციული უძრავი ქონებისა და სტუმართმასპინძლობის ბიზნეს მიმართულებების ცალკე მართვა
2017	სამშენებლო ბიზნესში შევიდა შპს ბკ ქონსტრაქშენის შექმნით, რომელსაც საცხოვრებელი კომპლექსებისა და სასტუმროების მშენებლობაში 26 წლიანი გამოცდილება ჰქონდა
2017	მოიზიდა აშშ\$ 45 მლნ აშშ დოლარი საცხოვრებელი უძრავი ქონების კომპლექსებისა და სასტუმროების განვითარებისთვის IFI-სგან - FMO, IFC და GGF
2012-2016	საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარების ბიზნესში შევიდა ჩუბინაშვილის ქუჩაზე მშენებლობის დაწყებით (წარმატებით დასრულდა 2012 წელს)
2010	დააარსა სს საქართველოს ბანკმა და შეიძინა რამდენიმე ერთეული უძრავი ქონება
2006	სს საქართველოს ბანკის (BGEO) და სს საქართველოს კაპიტალის (CGEO) დაშლა, ეს უკანასკნელი მოგვიანებით გახდა კომპანიის აქციონერი

კაპიტალის ბაზარი და დაფინანსების დივერსიფიკაცია

10 წლიანი გამოცდილება კაპიტალის ბაზარზე და 180 მლნ აშშ დოლარის მოზიდული IFI დაფინანსება



m² უძრავი ქონება
REAL ESTATE

USD 5 000 000
9.5% 1-Year Bonds

Public Placement
April 2014

m² უძრავი ქონება
REAL ESTATE

USD 10 000 000
8.42% 1-Year Bonds

Public Placement
June 2014

m² უძრავი ქონება
REAL ESTATE

USD 20 000 000
9.5% 2-Year Bonds

Public Placement
March 2015

m² უძრავი ქონება
REAL ESTATE

USD 25 000 000
7.5% 3-Year Bonds

Public Placement
October 2016

m² კომერციული ქონება
COMMERCIAL ASSETS

USD 30 000 000
7.5% 3-Year Bonds

Public Placement
December 2018

m² უძრავი ქონება
REAL ESTATE

USD 35 000 000
7.5% 3-Year Bonds

Public Placement
October 2019

m² უძრავი ქონება
REAL ESTATE

USD 35 000 000
8.50% 2-Year Bonds

Public Placement
October 2022



აშშ\$ 10 მლნ

- მოიზიდა აშშ\$ 10 მილიონი აშშ დოლარი FMO-სგან 2012 წელს საცხოვრებელი პროექტის განვითარებისთვის 2017 წელს დაფარვის პირობით
- **სტატუსი**: წინსწრებით გადახდილი



აშშ\$ 5 მლნ

- მოიზიდა აშშ\$ 5 მილიონი აშშ დოლარი 2014 წლის თებერვალში IFC-სგან საცხოვრებლის პროექტისთვის, 2016 წელს დაფარვის პირობით.
- **სტატუსი** - წინსწრებით გადახდილი



აშშ\$ 23 მლნ

- მოიზიდა აშშ\$ 23 მილიონი სესხი IFC-სა და GGF-სგან ახალი საცხოვრებელი პროექტების განვითარებისთვის 2016 წლის თებერვალში, ვადა 2019 წელი.
- **სტატუსი** - წინსწრებით გადახდილი



აშშ\$ 7 მლნ

- მოიზიდა აშშ\$ 7 მილიონი სესხი IFC-სგან ახალი სტუმართმოყვარეობის პროექტის განვითარებისთვის 2017 წლის ოქტომბერში, ვადა 2026 წელს.
- **სტატუსი** - წინსწრებით გადახდილი



აშშ\$ 10 მლნ

- მოიზიდა აშშ\$ 10 მილიონი აშშ დოლარს სესხი ADB-სგან ხელმისაწვდომი საცხოვრებლის 2 პროექტისთვის („სვეტი“) ენერჯოფექტურობის კომპონენტით.
- **სტატუსი** - წინსწრებით გადახდილი



- საქართველოს უძრავი ქონების / ემკვადრატის ჯგუფმა მოიზიდა ჯამურად აშშ\$ 160 მილიონის აშშ დოლარში დენომინირებული კორპორაციული ობლიგაციები
- საქართველოს უძრავი ქონების / ემკვადრატის ჯგუფს ასევე აქვს დიდი ხნის ურთიერთობა საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტებთან. ის იყო პირველი, რომელმაც მოიზიდა IFI-ის დაფინანსება საცხოვრებლის განვითარებისთვის საქართველოში.
- კომპანია ასევე მჭიდროდ თანამშრომლობს ადგილობრივი კომერციულ ბანკების უმრავლესობასთან და ბოლო 5 წლის მანძილზე მოიზიდა აშშ\$ 25 მილიონის სესხი საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარების პროექტებისთვის (დამატებით ჯგუფს კომერციული ბანკებისგან მოზიდული ჰქონდა სახსრები სასტუმრო ბიზნესის განვითარებისთვისაც)



საქართველოს კაპიტალი წამყვანი ჰოლდინგური კომპანიაა საქართველოში, რომელიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე დალისტული

სტრატეგიის ძირითადი ხელშემწყობი ფაქტორები

ძლიერი კორპორაციული მმართველობა

წვდომა მენეჯმენტის საუკეთესო გუნდებზე

წვდომა კაპიტალზე

ძირითადი მაჩვენებლები 31 მარტი, 2024 მდგომარეობით

510.2 მილიონი ფუნტი

საბაზრო კაპიტალიზაცია

4.0 მილიარდი ლარი

პორტფელის მთლიანი ღირებულება

3.65 მილიარდი ლარი

წმინდა აქტივების ღირებულება

90.04 ლარი

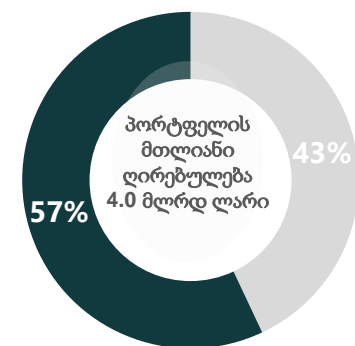
წმინდა აქტივები ერთ აქციაზე

დივერსიფიცირებული აქციონერთა ბაზა 90%+ ინსტიტუციური ინვესტორით

საქართველოს კაპიტალის ტოპ 10 აქციონერი | 31 მარტი 2024

პოზიცია	აქციონერი	წილი
1	Management & Management Trust	14.35%
2	Gemsstock Ltd	10.94%
3	Allan Gray Ltd	6.88%
4	Lazard Asset Management LLC	5.60%
5	Coeli Frontier Markets AB	4.94%
6	Schroder Investment Management Ltd	3.71%
7	Eaton Vance	3.50%
8	Firebird Management LLC	2.71%
9	RWC	2.53%
10	Motley Fool Asset Management	2.38%
	Total	57.62%

პორტფელის ჩაშლა



დალისტული და დაკვირვებადი პორტფელი

კერძო პორტფელი

აქციონერის მიმოხილვა (გაგრძელება)

ლონდონის საფონდო ბირჟაზე დალისტული საქართველოს კაპიტალის 100%-იანი შვილობილი კომპანია



დალისტული და დაკვირვებადი პორტფელი

ღირებულება: 1.705 მილიარდი ლარი (მთლიანი პორტფელის 42.9%)

საქართველოს ბანკი

ღირებულება: 1.543 მლრდ ლარი

წყალმომარაგება

ღირებულება: 162 მლნ ლარი

კერძო პორტფელში შემავალი კომპანიები საქართველოში ბაზრის წამყვან მოთამაშეებს წარმოადგენენ

ღირებულება: 2.226 მილიარდი ლარი (მთლიანი პორტფელის 57.1%)

პორტფელის მსხვილი კომპანიები

საცალო ვაჭრობა (აფთიაქი)

ღირებულება: 694 მლნ ლარი

საავადმყოფოები

ღირებულება: 314 მლნ ლარი

P&C და სამედიცინო დაზღვევა

ღირებულება: 377 მლნ ლარი

პორტფელის საინვესტიციო ეტაპის კომპანიები

RENEWABLE ENERGY

Value: GEL 266m

EDUCATION

Value: GEL 202m

CLINICS AND DIAGNOSTICS

Value: GEL 126m

OTHER BUSINESSES

Value: GEL 289m

ძირითადი მენეჯმენტი



გურამ ახვლედიანი, GRE-ს აღმასრულებელი დირექტორი – ბატონი გურამი 2021 წელს შეუერთდა „საქართველოს უძრავ ქონებას“ ტექნიკურ დირექტორად, ხოლო 2022 წლის სექტემბრიდან იგი კომპანიის აღმასრულებელი დირექტორის პოზიციას იკავებს. ის 2015-2021 წლებში მუშაობდა „GGU“-ში საინვესტიციო დაგეგმვისა და პროექტების მართვის დეპარტამენტების უფროსად, ზედამხედველობდა კაპიტალური დანახარჯების პორტფელს და დაიწყო რამდენიმე პროექტი განახლებად ენერჯისთან დაკავშირებით. ბატონი გურამი „GGU“-მდე მუშაობდა „Ontario Power Generation“-ში, ერთ-ერთ ყველაზე მსხვილ ენერჯის მწარმოებელი კომპანიაში ჩრდილოეთ ამერიკაში, საინვესტიციო და ფინანსური ანალიტიკოსის პოზიციაზე. მას აქვს ბაკალავრის ხარისხი ეკონომიკის დარგში „University of Toronto“-დან და ეკონომიკის დარგში მაგისტრის ხარისხი „York University“-დან.



გივი კობერიძე, GRE-ს ფინანსური დირექტორი, შპს მ2 ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე – ბატონი გივი, GRE-ის მშობელ კომპანიაში, სს „საქართველოს კაპიტალიზმი“ („GCAP“) 2018-21 წლებში იკავებდა არაერთ პოზიციას, ზოლოს ის იყო სტრატეგიის დეპარტამენტის ვიცე პრეზიდენტი, რის შემდეგაც შეუერთდა „საქართველოს უძრავ ქონებას“. „საქართველოს კაპიტალიზმი“ მუშაობამდე ის მუშაობდა „Ernst & Young“-ში 2016-18 წლებში სტრატეგიისა და ტრანზაქციების დეპარტამენტში (SaT). ბატონ გივის აქვს თავისუფალი უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხი ფინანსების მიმართულებით.

სამეთვალყურეო საბჭოს შემადგენლობა



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



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



გიორგი ვახტანგიშვილი, GRE-ისა და შპს მ2 ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი – ბატონი გიორგი კომპანიას აღმასრულებელი დირექტორის თანამდებობაზე შეუერთდა 2021 წელს, ხოლო 2022 წლის სექტემბრიდან მან GRE-ს და მ2 ჯგუფის სამეთვალყურეო საბჭოში გადაინაცვლა. ბატონი გიორგი მანამდე იკავებდა როგორც აღმასრულებელი დირექტორის, ასევე ფინანსური დირექტორის პოზიციებს „GGU“-ში (“Georgian Global Utilities”). 2012-2015 წლებში ბატონი გიორგი იყო „მ2 უძრავი ქონების“ აღმასრულებელი დირექტორი. ასევე ის იკავებდა სხვა მენეჯერულ პოზიციებს „BGEO ჯგუფის“ კომპანიაში. მას აქვს „მენეჯმენტის ევროპული სკოლის“ (“ESM”) ბაკალავრის ხარისხი



გიორგი ალფაიძე, GRE-ს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, GRE-ს აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე, GCAP-ის ფინანსური დირექტორი – ბატონი გიორგი არის „საქართველოს კაპიტალის“ აღმასრულებელი დირექტორის მოადგილე, ფინანსური დირექტორი (CFO) და ჯგუფის სხვადასხვა ბიზნესის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. 2018 წლამდე ის იყო BGEO ჯგუფის ფინანსური დირექტორი, ხოლო მანამდე ამავე ჯგუფის ფინანსების, ფინანსური სახსრების მოზიდვისა და ინვესტირებთან ურთიერთობის ხელმძღვანელი. ბატონმა გიორგიმ კარიერა დაიწყო Ernst & Young-ის საქართველოს ოფისში და სამუშაოდ გადავიდა აშშ-ს ოფისში 2010 წელს, სადაც 2016 წლამდე მუშაობდა უფროს მენეჯერად (ნიუ იორკის ოფისში). ის ფლობს აშშ-ს სერტიფიცირებული საჯარო ბუღალტრის წოდებას და ESM თბილისის ბაკალავრის ხარისხს ბიზნესის ადმინისტრირებაში



იოსებ ქვირიკაძე, GRE-ის სამეთვალყურეო საბჭოსა და აუდიტის კომიტეტის დამოუკიდებელი წევრი – 2005-2012 წლებში ბატონი იოსები იკავებდა სხვადასხვა პოზიციებს თბილისისა და ხაშურის მუნიციპალურ სამთავრობო ორგანოებში. სხვადასხვა წლებში მას ეკავა იურისტის, იურიდიული დეპარტამენტის უფროსისა და მუნიციპალიტეტის თავმჯდომარის მოადგილის პოზიციები. 2012 წლიდან ბატონი იოსები შეუერთდა სს „საქართველოს ბანკს“ იურისტის პოზიციაზე. 2016-ში ის დააწინაურეს კორპორატიული და შიდა დახმარების გუნდის უფროსად და შემდეგ იურიდიული დეპარტამენტის უფროსის მოადგილედ. 2018-19 წლებში იგი მუშაობდა სს „ლიბერთი ბანკის“ იურიდიული მხარდაჭერის დეპარტამენტის უფროსად

სარჩევი

01 შეთავაზების საორიენტაციო პირობები

02 საქართველოს უძრავი ქონების შესახებ

ზოგადი მიმოხილვა

საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარება

03 ფინანსური მაჩვენებლები

04 ინდუსტრიის მიმოხილვა

05 დანართი



საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარება

შეუდარებელი გამოცდილება – 11 სრულად დასრულებული პროექტი 100% გაყიდვებით



პროექტები	აშენებული და გაყიდული			
	წმინდა გასაყიდი ფართი, კვ.მ.	ბინების რაოდენობა	დასრულების წელი	გაყიდვები (აშშ\$ მილიონი)
1 ჩუბინაშვილი	9,366	123	2012	10
2 იპოდრომი I	40,717	525	2016	49
3 ყაზბეგი I	21,937	295	2016	31
4 ნუცუბიძე I	15,757	221	2015	17
5 თამარაშვილი	21,499	270	2016	25
6 მოსკოვის გამზირი (ოპტიმა ისანი)	15,053	238	2016	12
7 სქაილანი	3,989	19	2017	8
8 იპოდრომი II	58,443	801	2018	65
9 ჭავჭავაძე	7,291	82	2018	16
10 ყაზბეგი II	27,564	302	2019	47
11 მელიქიშვილი	2,527	16	2020	4
ჯამი	224,143	2,892	2020	284

დასრულებული პროექტები



- მ²-ს დასრულებული აქვს 11 საცხოვრებელი კომპლექსი მისი დაარსებიდან. კომპლექსებში არსებული ბინების 100% გაყიდულია დასრულებამდე - ჯამურად 2,892 ბინა ღირებულებით აშშ\$ 284 მილიონი
- კომპანია იყო პირველი, რომელმაც მომხმარებელს შესთავაზა ბინების დასრულებული რემონტით, კეთილმოწყობილი ინფრასტრუქტურითა და მოვლა-პატრონობის სერვისით

საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარება

5 მიმდინარე და 1 დაგეგმილი პროექტი, 5,500 გასაყიდი ბინით



პროექტები	პროექტები რიცხვებში		გაყიდვების პროგრესი	დაკონტრაქტებული თანხები	პროექტის დაწყება	პროექტის დასრულება		
	წმინდა გასაყიდი ფართი, კვ.მ.	ბინების რაოდენობა						
მიმდინარე	m³	ფაზა I	22,089	391	100%	-	თებ-19	აპრ-23
		ფაზა II	38,523	560	100%	3.3	დეკ-19	სექ-24
		ფაზა III	64,948	976	96%	7.2	ნოე-20	ივნ-24
		ფაზა IV	41,852	422	51%	16.9	დეკ-22	ივნ-26
		ფაზა V	7,320	96	69%	4.6	ნოე-23	ივნ-26
	„სვეტი“	ნუცუბიძე II	28,132	411	96%	3.9	აპრ-20	დეკ-24
		მირცხულავა	94,767	1,472	92%	13.7	აპრ-20	ივნ-25
		ჭყონდიდელი	50,635	817	94%	2.9	მაი-20	სექ-24
	m² მთაწმინდის პარკთან		24,124	175	42%	5.7	მაი-23	დეკ-25
	ჯამი, მიმდინარე		372,391	5,320	90%	58.2	თებ-19	ივნ-26
დაგეგმილი	m³	ფაზა VI	12,016	176	0%	-	აგვ-24	დეკ-26
	ჯამი, სულ		384,407	5,496	90%	58.2	თებ-19	დეკ-26

ძირითადი მიგნებები

- 2024 წლის მაისი ბოლო მდგომარეობით მიმდინარე პროექტებში არსებული გასაყიდი ბინების 90% გაყიდული იყო (მხოლოდ 10% არის გასაყიდი, ანუ 5,300+ ბინიდან 552)
- გაყიდული ბინების 85%-ზე მეტი საქართველოს მოქალაქეებზე მოდის, რაც ძლიერი ადგილობრივი მოთხოვნის და m²-ის პროექტების პოპულარულობის მაჩვენებელია
- მიმდინარე პროექტებში დასრულებულია 20 კორპუსი:
 - 4 კორპუსი ფაზა I & II-ში;
 - 2 ფაზა III-ში; და
 - 17 კორპუსი „სვეტის“ პროექტებში
- მესამე ფაზისა და „სვეტის“ პროექტების დარჩენილი ძირითადი ნაწილი დასრულდება 2024 წლის ბოლომდე, ხოლო ორი კორპუსის დასრულების ვადა არის 2025 წელს
- ფაზა VI-ის წინასწარი გაყიდვები დაიწყება აგვისტოში, რაც არსებულ სტოკზე 176 ბინას დაამატებს
- დაკონტრაქტებული თანხები არის კლიენტების მიერ შიდა განვადების პირობით ნაყიდ ბინებზე მომავალში გადასახდელი თანხები. თანხების მიღების ალბათობა მაღიან მაღალია, ვინაიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევები 1%-ზე ნაკლებია

საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარება

პროექტ m³-ის მიმოხილვა



147k კვ.მ.

გაყიდულია, 28k კვ.მ.
დარჩენილია (ბინები)

2,171

ბინა გაყიდულია
(274 დარჩენილია)

აშშ\$ 320

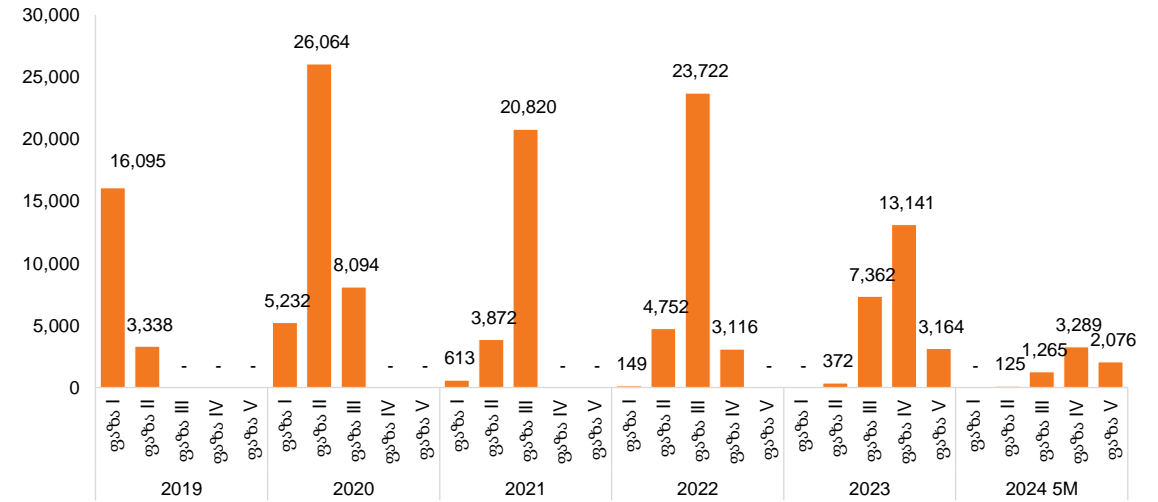
დაკონტრაქტებუ
ლი თანხები

18.3k კვ.მ.

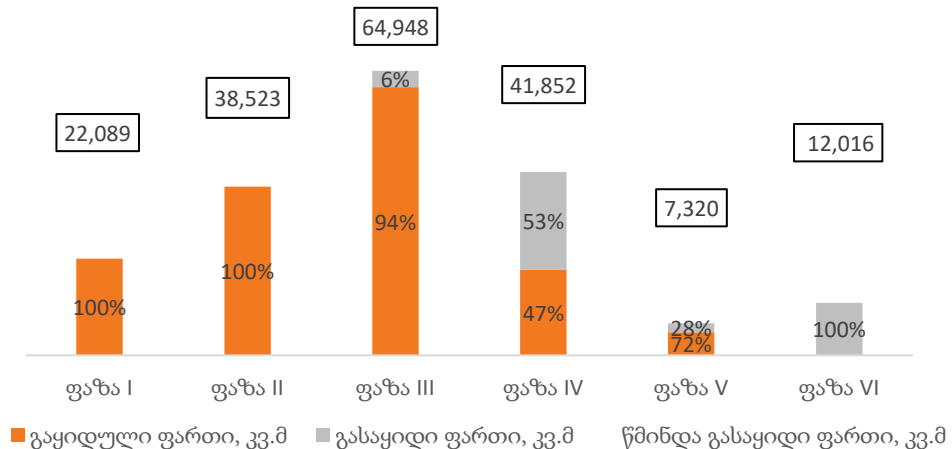
გასაყიდი
კომერციული ფართი



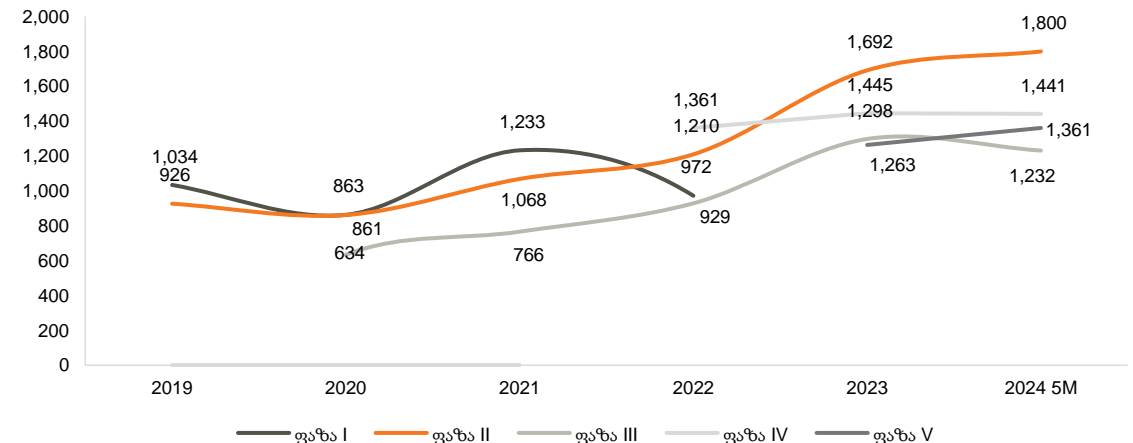
ისტორიული გაყიდვები, ფართი, კვ.მ. – ფაზა I-III, ჰაილაითი (ფაზა IV), ფაზა V



პროექტის სტატუსი ფაზებად, ბინების კვ.მ.:



ისტორიული გაყიდვები, ფასი, კვ.მ.-ზე – ფაზა I-III, ჰაილაითი (ფაზა IV), ფაზა V



საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარება

“სვეტის“ პროექტების მიმოხილვა



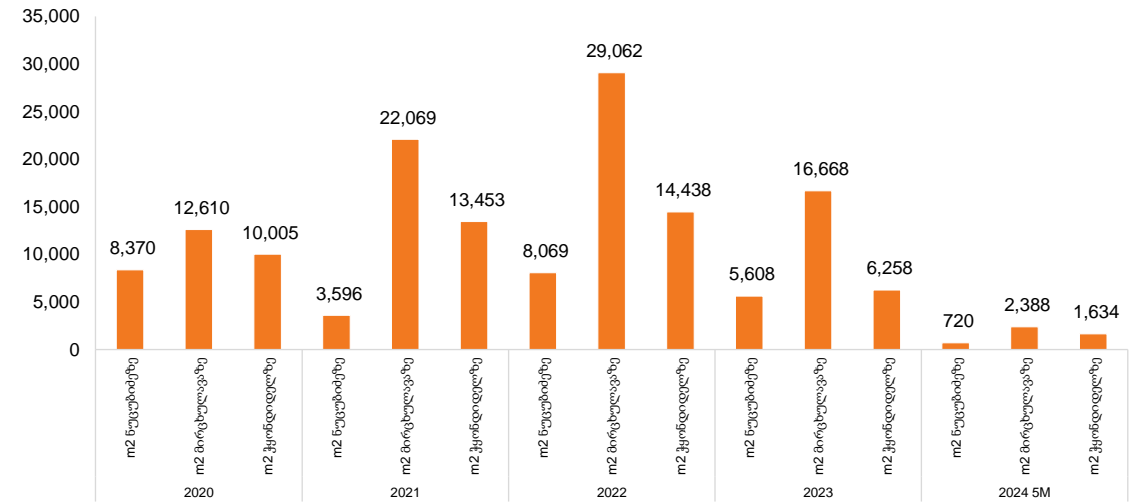
155k კვ.მ.
გაყიდულია, 19k კვ.მ.
დარჩენილია (ბინები)

2,524
ბინა გაყიდულია
(დარჩენილია 176)

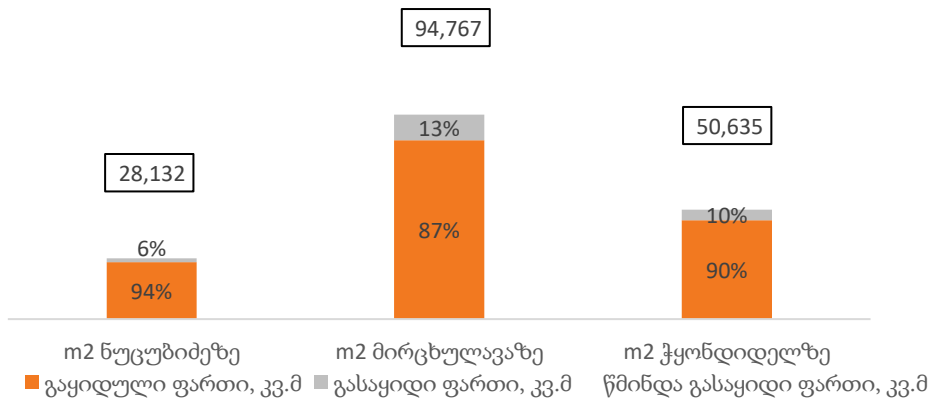
აშშ\$ 210
დაკონტრაქტებული
თანხები



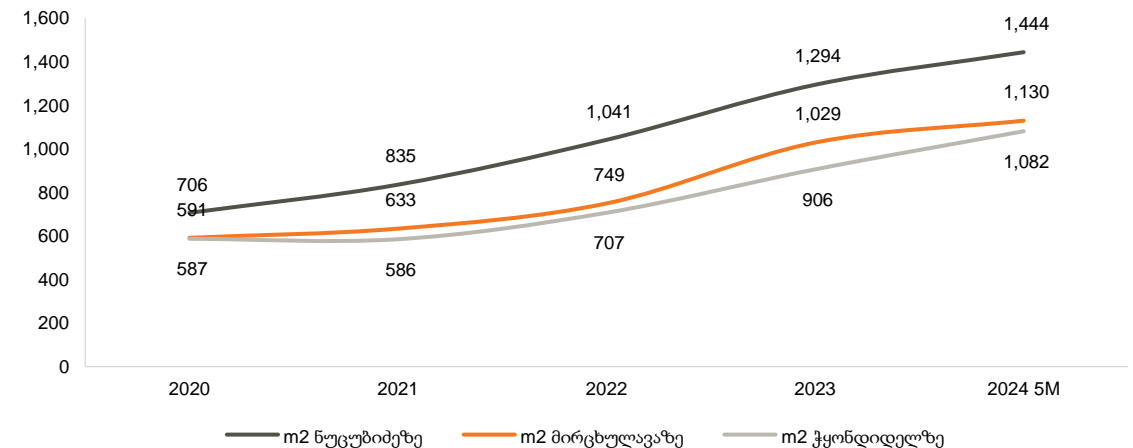
ისტორიული გაყიდვები, ფართი, კვ.მ. – ნუცუბიძე 2, მირცხულავა, ჭყონდიდელი



პროექტის სტატუსი, ბინების კვ.მ.:



ისტორიული გაყიდვები, ფასი, კვ.მ.-ზე – ნუცუბიძე 2, მირცხულავა, ჭყონდიდელი



საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარება

პროექტ m² მთაწმინდის პარკთან მიმოხილვა



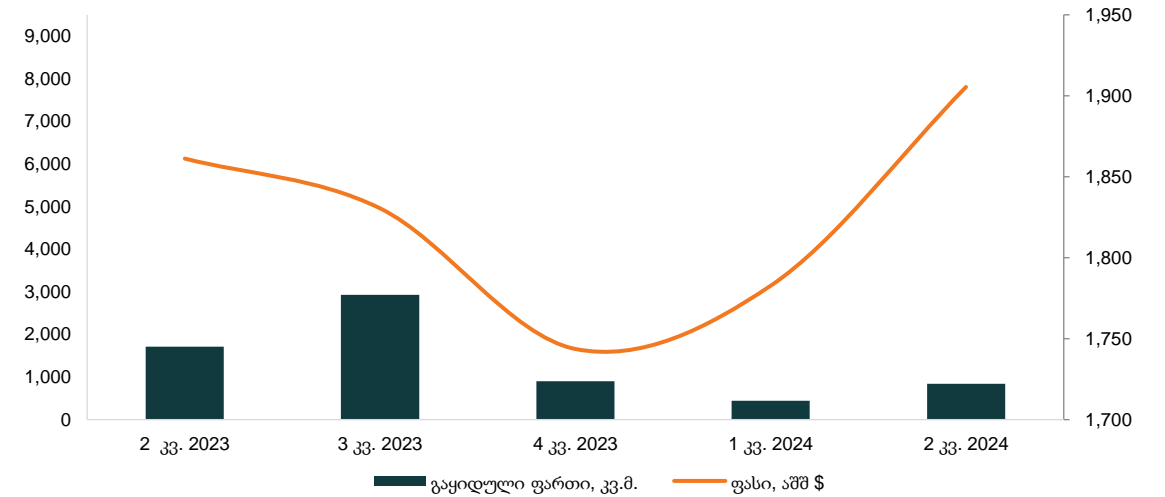
8.3k კვ.მ.
გაყიდულია, 15.8k
დარჩენილია (ბინები)

73
ბინა გაყიდულია
(დარჩენილია 102)

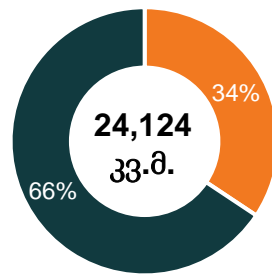
**პირველი
ფრენჩაიზ
პროექტი**



ისტორიული გაყიდვები, ფართი, კვ.მ. და ფასი კვ.მ.-ზე – m² მთაწმინდის პარკთან



პროექტის სტატუსი, ბინების კვ.მ.:



■ გაყიდული ფართი, კვ.მ. ■ გასაყიდი ფართი, კვ.მ.



გუდაური ლოჯი

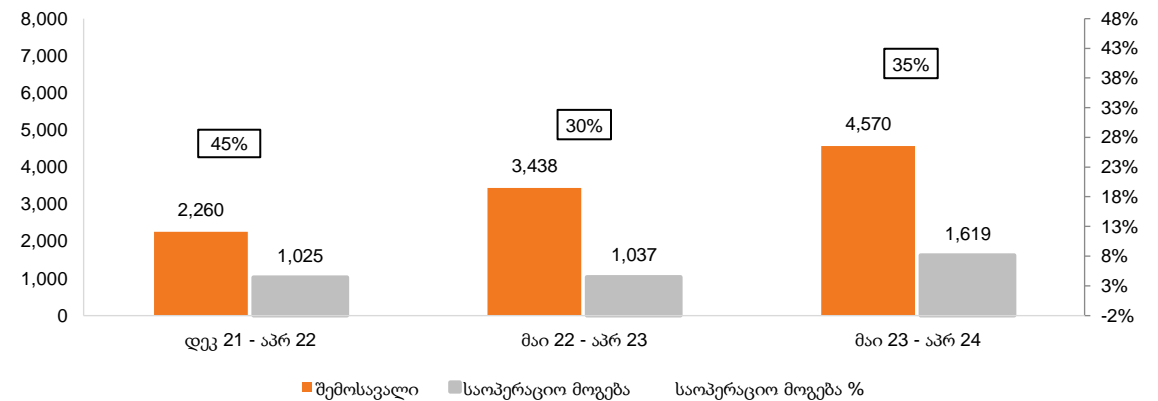
121 ოთახი

19,700 სტუმარი
(1 კვარტალი)

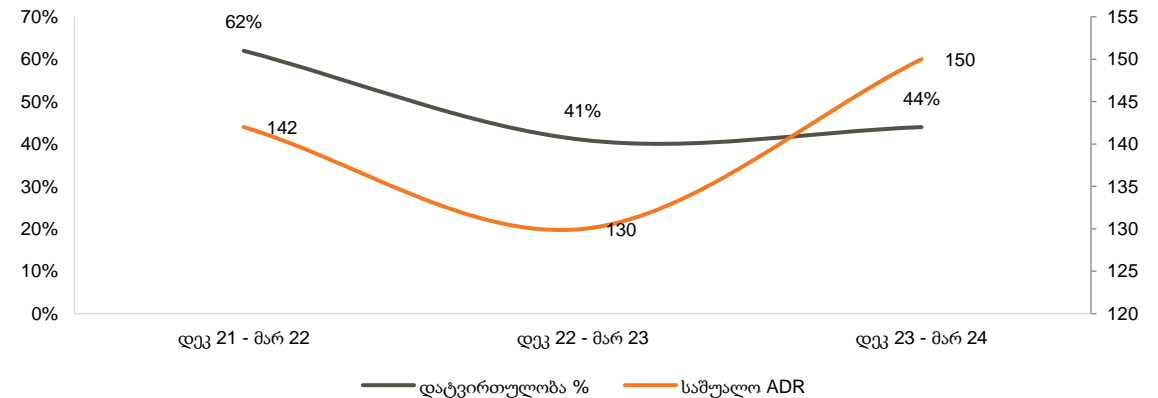
საშუალოდ 3.2
ლამე

- GRE-მ და GCAP-მა მიიღეს გადაწყვეტილება სტუმართმოყვარეობისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესებიდან გასვლის შესახებ. ამის მიუხედავად, მენეჯმენტი აგრძელებს "გუდაური ლოჯის" ოპერირებას.
- GRE ასევე ფლობს მშენებარე სასტუმროს მესტიაში და მიწის ნაკვეთს თელავში
- ყველა აქტივი ამჟამად გასაყიდად არის გამოტანილი (იგეგმება თელავის გაცვლა მიწის ნაკვეთში თბილისში)

გუდაური ლოჯის შემოსავალი და მომგებიანობა, აშშ\$ '000



გუდაური ლოჯის სეზონური დატვირთულობა და ADR (აშშ\$)



სარჩევი

- 01 შეთავაზების საორიენტაციო პირობები
- 02 საქართველოს უძრავი ქონების შესახებ
- 03 ფინანსური მაჩვენებლები
- 04 ინდუსტრიის მიმოხილვა
- 05 დანართი

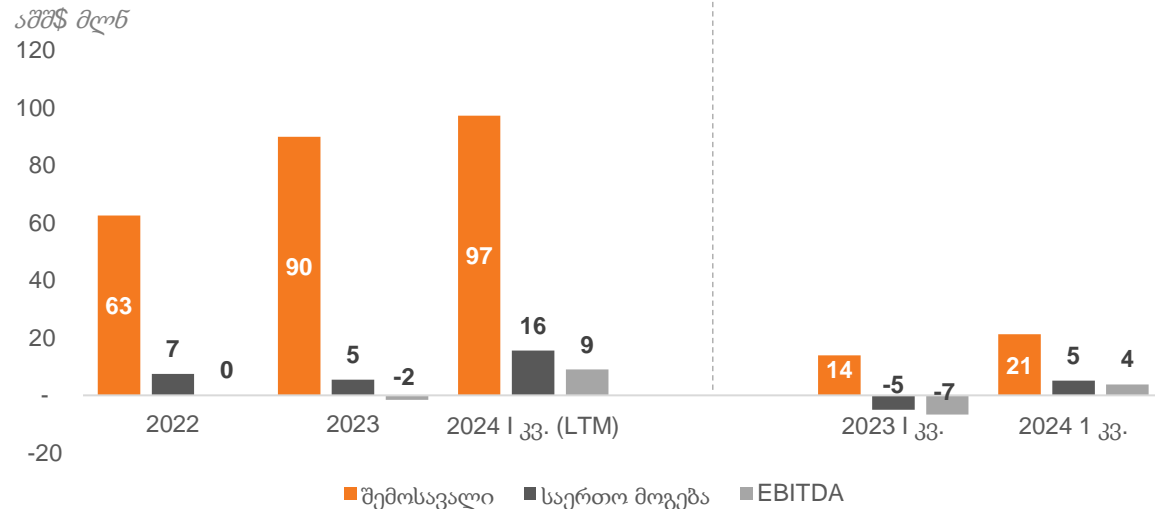


შემოსავლები და გაყიდვების თვითღირებულება

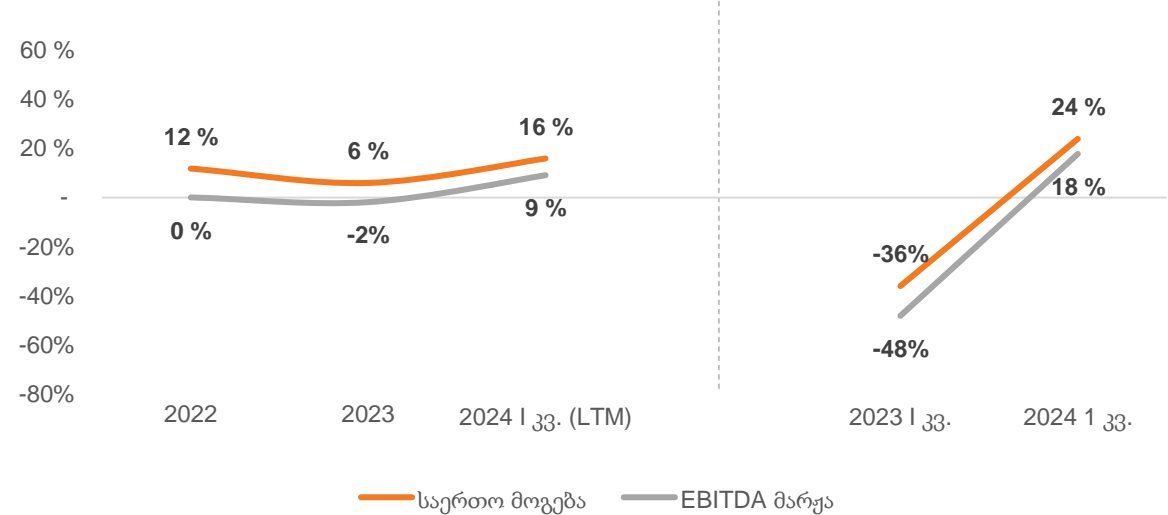
შემოსავლის თანმიმდევრული ზრდა მომგებიანობის გაუმჯობესებასთან ერთად



2023 წელს შემოსავალი წლიურად 44%-ით გაიზარდა (2024 I კვ. – 53%)...

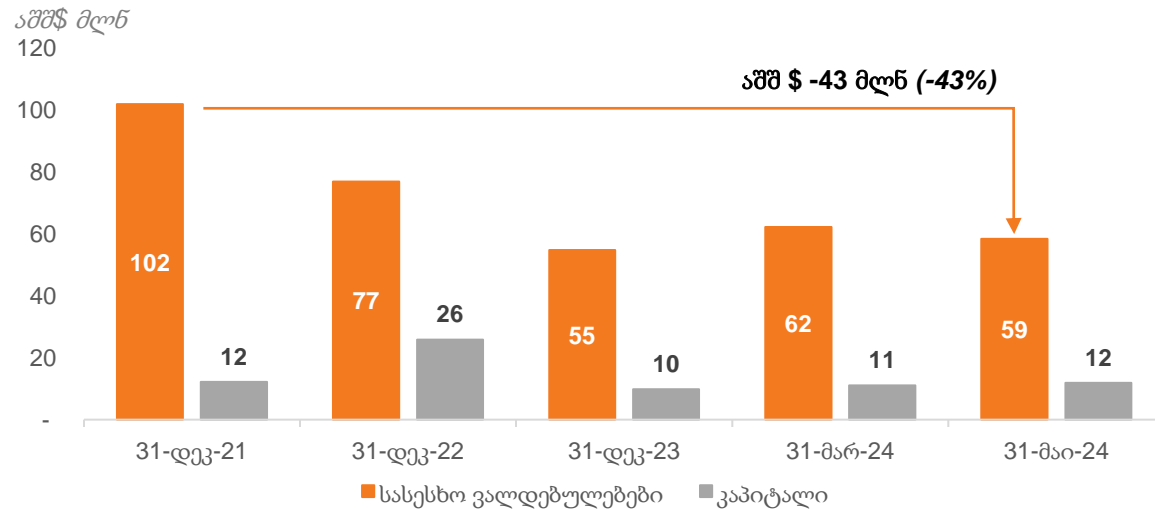


...ხოლო მომგებიანობა გაუმჯობესდა: 2024 LTM I კვ. EBITDA მარჯა - 9%

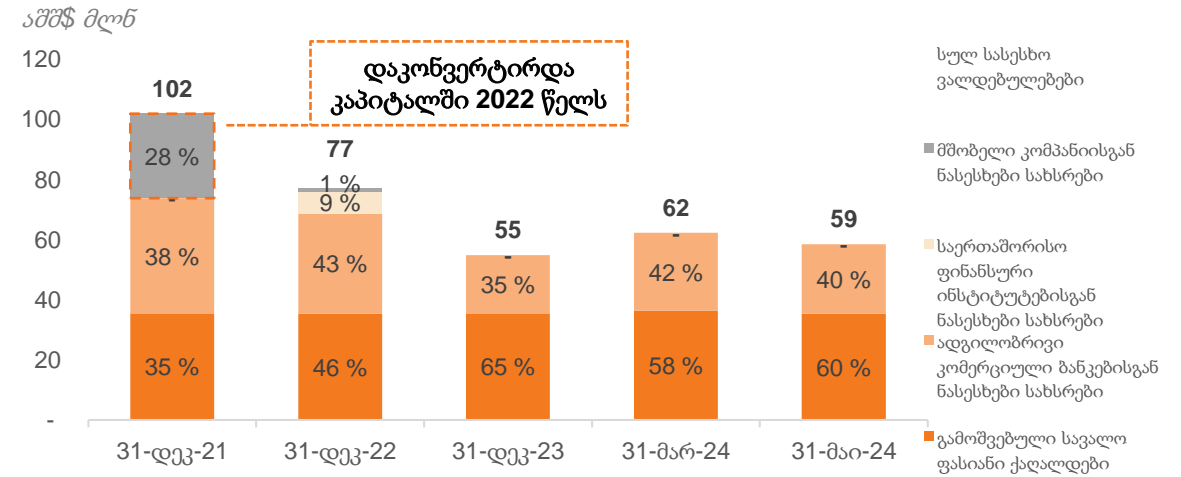


- 2023 წელს კომპანიის აშშ დოლარში გამოსახული შემოსავალი 44%-ით გაიზარდა (ხოლო ფინანსურ ანგარიშგებაში ლარში წარმოდგენილი მონაცემების იგივე მაჩვენებელი 31%-ია). ზრდა ძირითადად გასაყიდი ფასების მკვეთრმა ზრდამ გამოიწვია (ბინების საშუალო ფასი წლიურად 25%-35% გაიზარდა). შემოსავლების ზრდის ტენდენცია 2024 წელსაც შენარჩუნდა
- როგორც საერთო მოგების მარჯა, ასევე EBITDA არსებითად გაუმჯობესდა 2024 წლის პირველ კვარტალში, და მიაღწია 24%-ს და 18%-ს შესაბამისად (ხოლო LTM შესაბამისი მაჩვენებლები 16% და 9%, შესაბამისად). 2023 წლის პირველ კვარტალში საერთო მოგების მარჯა და EBITDA მარჯა უარყოფითი იყო – -36% და -48%, შესაბამისად
- 2023-ში აშშ დოლარში გამოსახული თვითღირებულება გაიზარდა 53%-ით (ხოლო ფინანსურ ანგარიშგებაში ლარში წარმოდგენილი მონაცემების იგივე მაჩვენებელი უდრის 40%-ს), რამაც გააუარესა საერთო მოგების მარჯა 6 პპ-ით
- 2023 წლის განმავლობაში, 90 მლნ აშშ\$-ის შემოსავლების 98% მოდის მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან, ხოლო სხვა შემოსავლის წილი საგრძნობლად შემცირდა, რადგან კომპანიამ მნიშვნელოვნად შეამცირა აქტივები სტუმართმოყვარეობისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესში

სესხები შემცირდა 43%-ით 31-დეკ-2021-დან 2024 წლის მაისამდე...

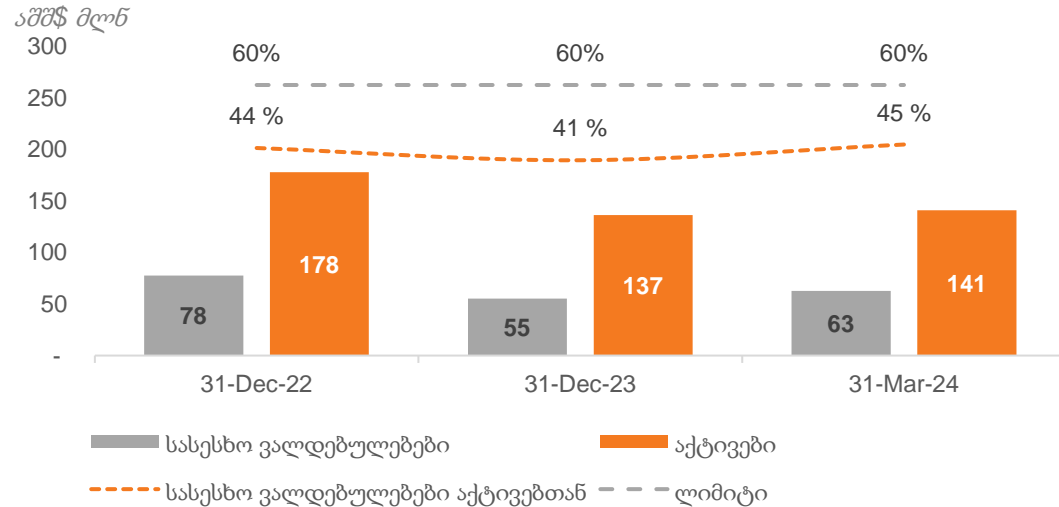


...ძირითადად მშობელი კომპანიისგან ნასესხები სახსრების კაპიტალში კონვერტაციითა და ადგილობრივი ბანკების სესხების შემცირებით

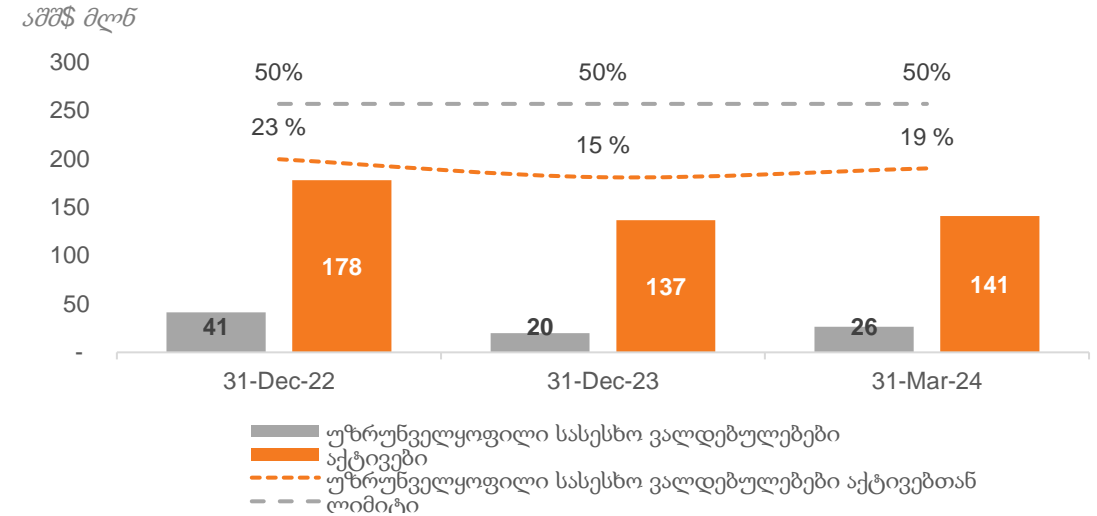


- GCAP-ის სასესხო ვალდებულებების შემცირების სტრატეგიის ფარგლებში, 2022 წელს კომპანიამ აქციონერებისგან ნასესხები სახსრები დააკონვერტირა კაპიტალში – ამით კომპანიის აშშ დოლარში გამოსახული დავალიანება შემცირდა 24%-ით (ფინანსურ ანგარიშგებაში ლარში წარმოდგენილი მონაცემების კლების მაჩვენებელი უდრის 34%-ს)
- 2023 წელს კომპანიის დავალიანება შემცირდა 29%-ით, ანუ 22 მლნ აშშ\$-ით – ა) აქტივების გასხვისებიდან მიღებული ფულადი ნაკადებით სესხების ჩაფარვისა და ბ) ADB-ის სესხის წინსწრებით ჩაფარვის გამო
- 2024 წლის პირველი ხუთი თვის განმავლობაში სასესხო ვალდებულებების 4 მლნ აშშ\$-ით ზრდა დაკავშირებულია საცხოვრებელი უძრავი ქონების განვითარების პროექტებისთვის მოზიდულ ახალ სესხებთან
- 2022 წელს, აშშ დოლარში გამოსახული კაპიტალი გაიზარდა 111%-ით (ფინანსურ ანგარიშგებაში ლარში წარმოდგენილი მონაცემების ზრდის მაჩვენებელი უდრის 84%-ს), ან 14 მლნ აშშ\$-ით – რაც გამოწვეული იყო ნასესხები სახსრების კაპიტალში კონვერტაციით
- 2023 წლის განმავლობაში კაპიტალის შემცირება გამოწვეული იყო 18 მლნ აშშ\$-ის დაგროვილი ზარალით. მას შემდეგ, 2024 წლის პირველ კვარტალში, კაპიტალი ოდნავ გაიზარდა

სასესხო ვალდებულებების აქტივებთან შეფარდება, ლიმიტი <=60%...

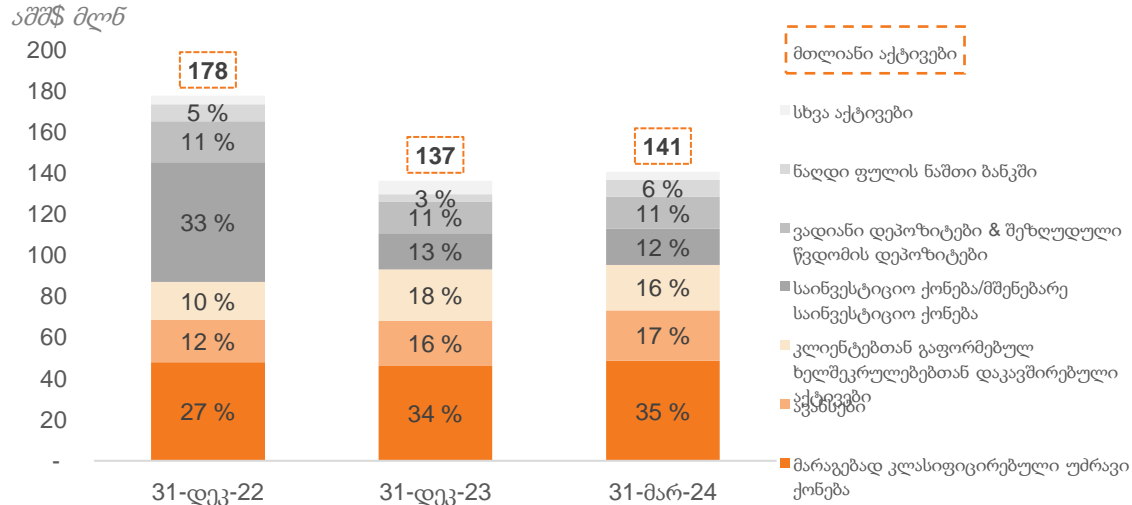


უზრუნველყოფილი სესხების შეფარდება აქტივებთან, ლიმიტი <= 50%

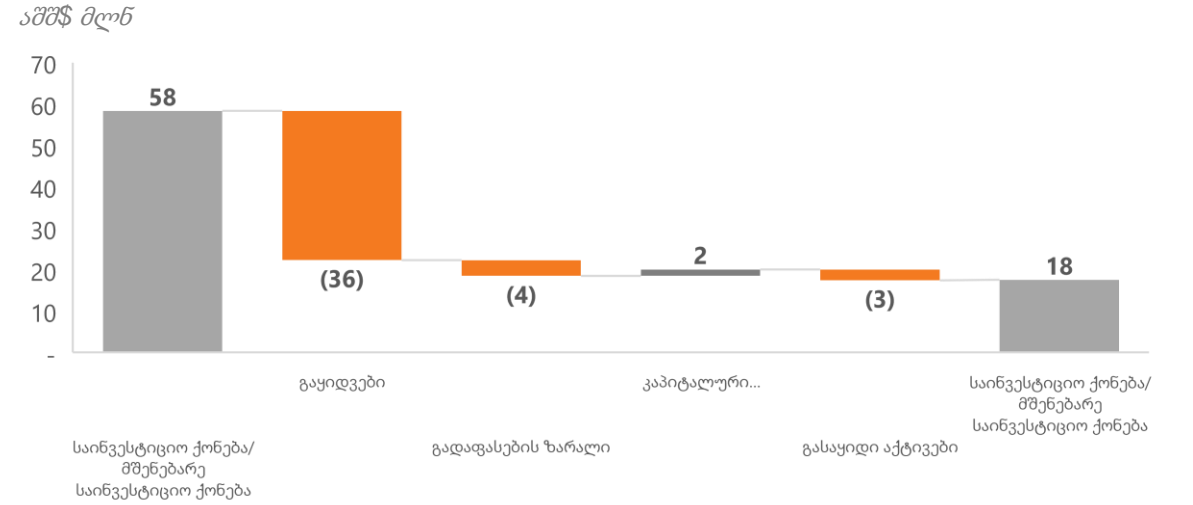


- ემიტენტმა არ უნდა აიღოს ახალი სესხი თუ მისი სასესხო ვალდებულებების აქტივებთან ფარდობა აღემატება 60%-ს ან თუ მისი უზრუნველყოფილი სასესხო ვალდებულებების აქტივებთან ფარდობა აღემატება 50%-ს.
- კოვენანტები ეხება როგორც მიმდინარე, ისე ახალ გამოშვებულ ობლიგაციებს.
- კომპანიის სასესხო ვალდებულებების მთლიან აქტივებთან ფარდობა მერყეობს 40%-45%-ის ფარგლებში, ხოლო უზრუნველყოფილი სასესხო ვალდებულებების აქტივებთან ფარდობა 15%-25%-ის ფარგლებში. ორივე კოეფიციენტი შესაბამისობაშია ფინანსურ კოვენანტებთან.

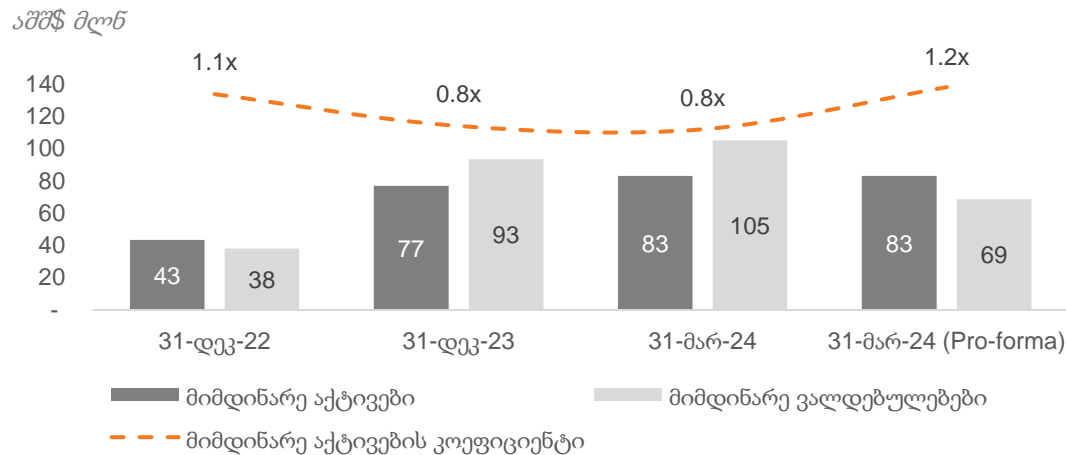
მთლიანი აქტივები შემცირდა 21%-ით 31-დეკ-2022-დან 31-მარ-2024-მდე...



...სესხების შემცირებისა და აქტივების გაყიდვის სტრატეგიიდან გამომდინარე



ბონდის რეკლას. ეფექტის გარეშე მიმდინარე აქტივების კოეფ. იქნება 1.2x



- 2024 წლის მარტის მდგომარეობით, აქტივების ყველაზე დიდი წილი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებას ეკავა 35%-ით, რომელიც გასაყიდად გამიზნულ ბინებს და სხვა ფართებს მოიცავს. 2023 წლის დეკემბრიდან მარაგების მაჩვენებელი 5%-ით გაიზარდა
- 2023 წელს აშშ დოლარში გამოსახული კომპანიის აქტივები აშშ\$ 23%-ით, 41 მლნ აშშ\$-ით შემცირდა (შემცირება ლარში იყო 24%) - ამ შემცირების მიზეზი არის აქტივების გაყიდვა (ძირითადად სასტუმროები და ვაკანტური მიწები)
- აშშ\$ 25 მილიონიანი ობლიგაციების (ISIN: GE2700604178) ვადის გასვლის თარიღი არის 2024 წლის ოქტომბერი. ამიტომ ეს პოზიცია დაკლასიფიცირებული იყო, როგორც მოკლევადიანი ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის და 2024 წლის 31 მარტის მდგომარეობით. ამ რეკლასიფიკაციის გარეშე მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი იქნება 1.2X

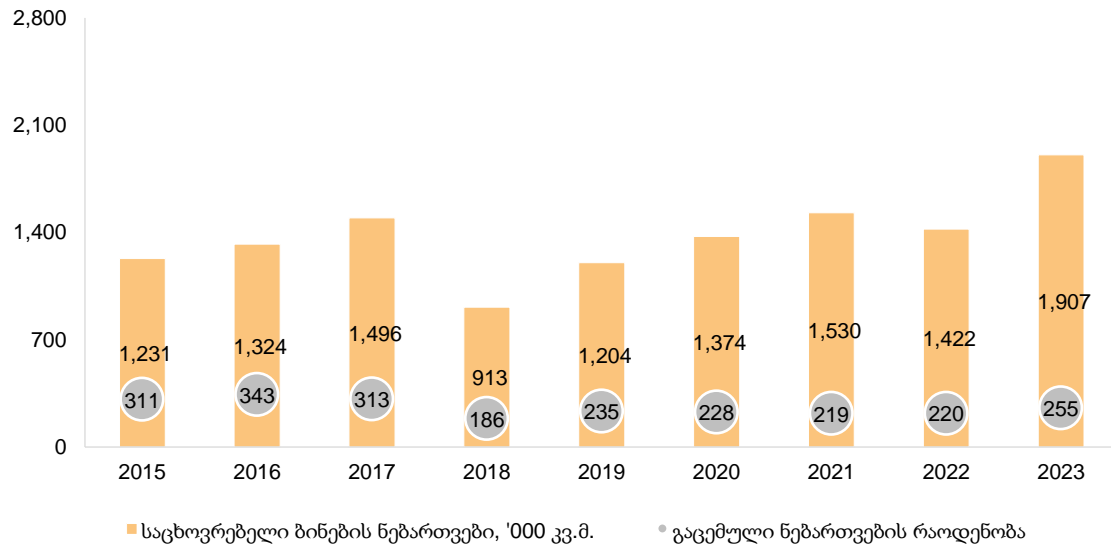
სარჩევი

- 01 შეთავაზების საორიენტაციო პირობები
- 02 საქართველოს უძრავი ქონების შესახებ
- 03 ფინანსური მაჩვენებლები
- 04 ინდუსტრიის მიმოხილვა
- 05 დანართი

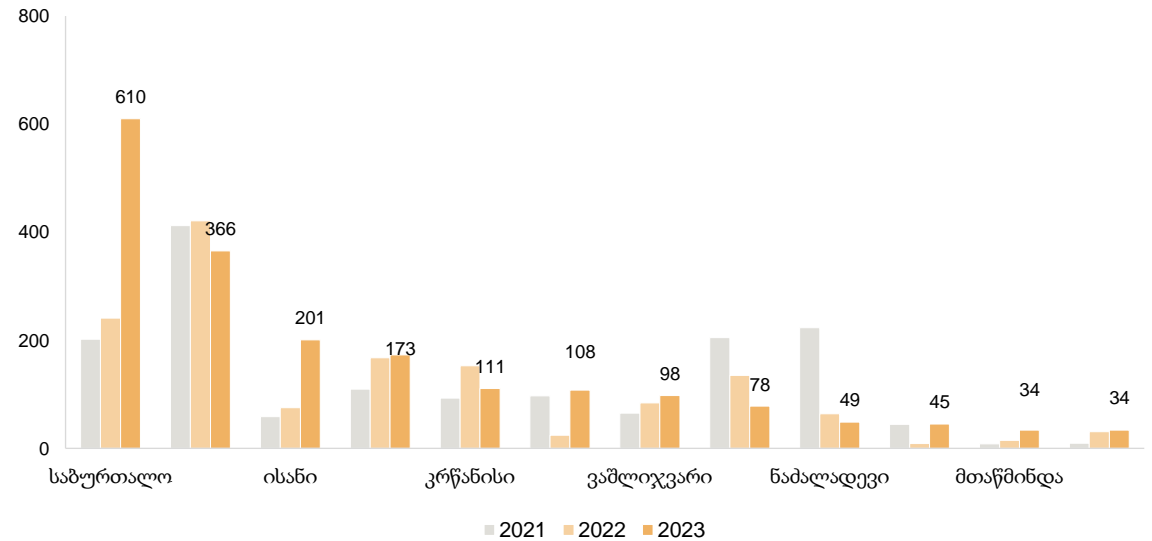


- 2023 წელს თბილისში გაიცა 255 სამშენებლო ნებართვა კორპუსებისთვის (1.9 მილიონი კვ.მ. გასაყიდი ფართი), რაც რეკორდულად მაღალი მაჩვენებელია
- ეს მაჩვენებელი ყველაზე მაღალი საბურთალოსთვის იყო (610k კვ.მ.), ხოლო შემდეგ დიდი დილომი (366k კვ.მ.) და ისანი მოდის (201k კვ.მ.)

საცხოვრებელი უძრავი ქონებისთვის გაცემული ჯამური ნებართვები



საცხოვრებელი ნებართვების გაცემა უბნების მიხედვით, '000 კვ.მ.

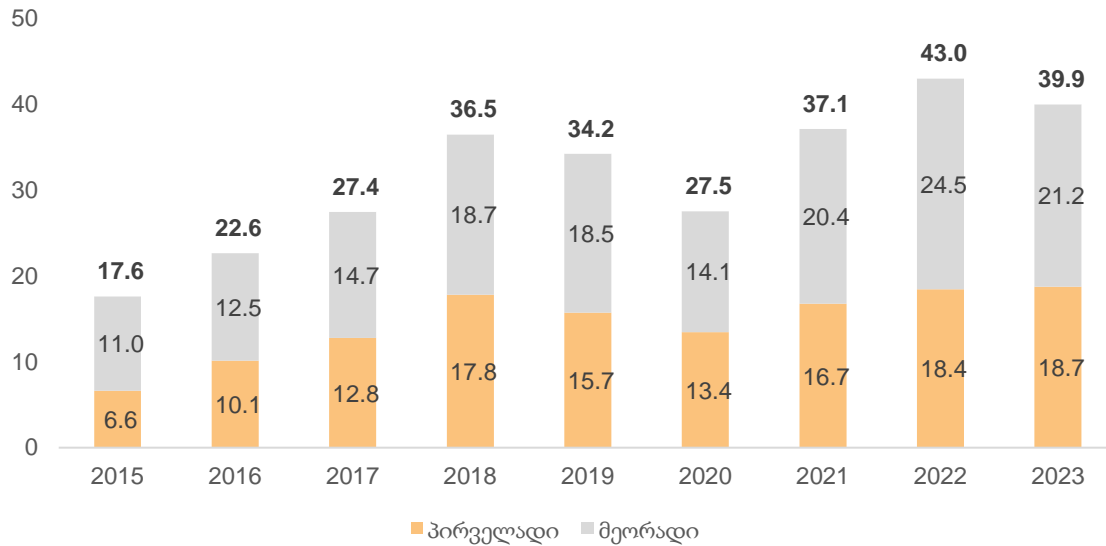


წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, Galt & Taggart

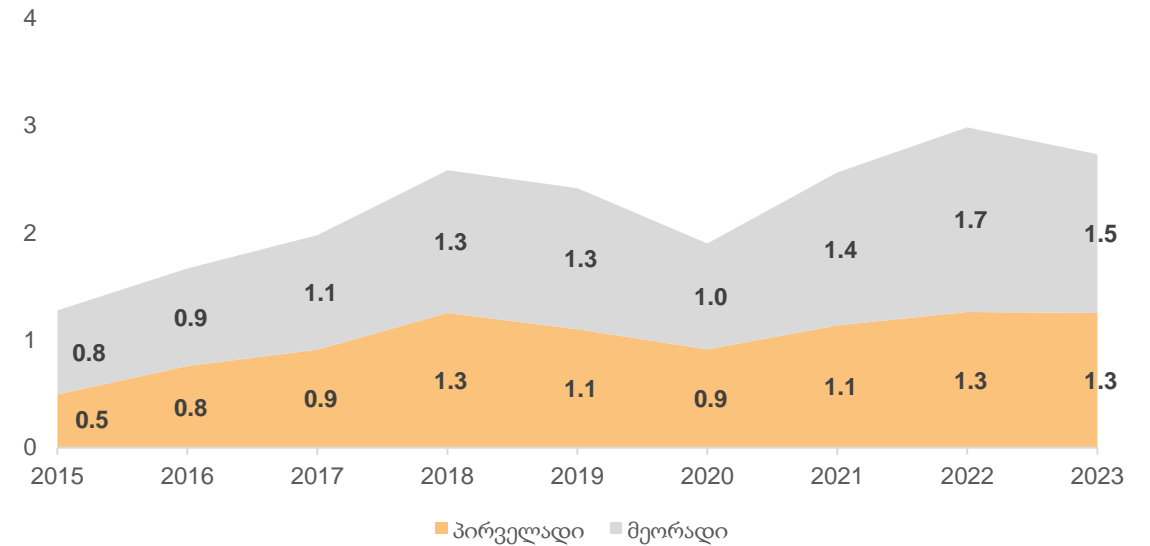
შენიშვნა: 1) მოიცავს საცხოვრებელ და აივნების ფართს 2) მხოლოდ III და IV კლასის მრავალბინიანი შენობები

- 2023 წელს, ბინების გაყიდვები წლიურად 7.2%-ით შემცირდა, რეკორდულად მაღალი 2022 წლის მაჩვენებლის გამო, თუმცა 2021 წელთან შედარებით გაყიდული ბინების რაოდენობა მინც 7.7%-ით მაღალი იყო
- შემცირების დიდი წილი მოდის მეორად ბაზარზე (-13.5% წ/წ), ხოლო პირველადმა ბაზარმა განიცადა 1.6%-იანი ზრდა წ/წ.

გაყიდული ბინების რაოდენობა, '000 ერთეული



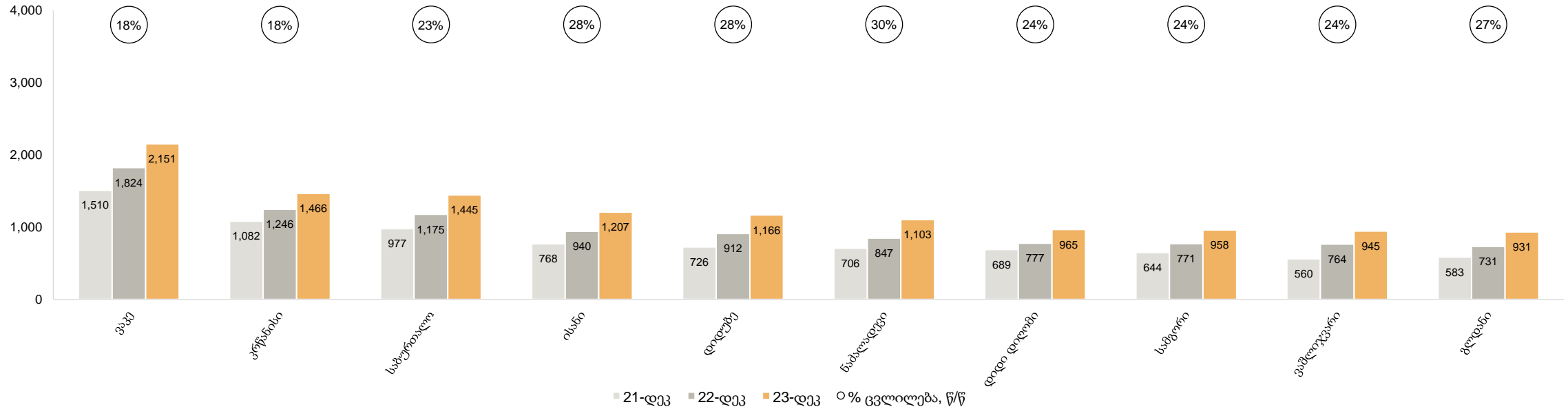
გაყიდული ბინების ფართი, მლნ კვ.მ.



წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, Galt & Taggart

- ფასები ძირითად ბაზარზე კვლავ მაღალია და თვიდან თვემდე მცირედით იზრდება, რაც ძირითადად ხელფასების ზრდას უკავშირდება

უძრავი ქონების ფასები პირველად ბაზარზე თეთრი კარკასის ბინებისთვის უზნების მიხედვით, აშშ\$/კვ.მ.



წყარო: Galt & Taggart

სარჩევი

- 01 შეთავაზების საორიენტაციო პირობები
- 02 საქართველოს უძრავი ქონების შესახებ
- 03 ფინანსური მაჩვენებლები
- 04 ინდუსტრიის მიმოხილვა
- 05 დანართი**



ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება, '000 ლარი



	31 მარ 2024	31 დეკ 2023	31 დეკ 2022		31 მარ 2024	31 დეკ 2023	31 დეკ 2022
აქტივები				კაპიტალი			
გრძელვადიანი აქტივები				სააქციო კაპიტალი	8,249	8,249	8,249
საინვესტიციო ქონება	40,445	40,356	121,285	საემისიო შემოსავალი*	279,145	278,336	274,486
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	6,831	6,812	36,335	გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	5,200	5,200	5,200
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	65,733	62,144	107,321	დაგროვილი ზარალი	(262,814)	(265,209)	(217,911)
ძირითადი საშუალებები	7,199	7,656	7,803	სულ კაპიტალი	29,780	26,576	70,024
აქტივის გამოყენების უფლება	1,106	1,206	1,644	ვალდებულებები			
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	288	599	821	გრძელვადიანი ვალდებულებები			
კლიენტებთან გაფორმებულ გრძელვადიან				მიღებული სესხები	2,281	23,891	73,151
ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	26,922	28,639	36,611	გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	-	93,684
ავანსები და სხვა აქტივები	2,646	2,690	4,842	გადავადებული შემოსავალი	61,439	60,546	133,554
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	4,028	3,452	47,184	საიჯარო ვალდებულებები	840	943	1,469
მთლიანი გრძელვადიანი აქტივები	155,198	153,554	363,846	გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი	2,643	2,182	809
მიმდინარე აქტივები				დაკავებული თანხები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	65,667	62,672	22,330	სხვა ვალდებულებები	-	-	5,388
ავანსები და სხვა აქტივები	63,744	55,610	51,200	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	2,268	-
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	-	137	93	მთლიანი გრძელვადიანი ვალდებულებები	67,203	89,830	308,055
კლიენტებთან გაფორმებულ მოკლევადიან				მიმდინარე ვალდებულებები			
ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული აქტივები	32,745	39,270	13,291	მიღებული გრძელვადიანი სესხების	67,765	28,005	39,288
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	652	786	832	მოკლევადიანი წილი			
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	32,993	37,107	2,805	გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	97,921	95,591	1,954
შეზღუდული წვდომის დეპოზიტები	4,899	799	3,972	გადავადებული შემოსავალი	54,104	69,630	21,781
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	22,670	10,016	22,546	სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	37,011	26,983	21,540
მთლიანი მიმდინარე აქტივები	223,370	206,397	117,069	გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი	4,090	2,855	883
გასაყიდად გამიზნული აქტივები	1,196	7,250	-	დაკავებული თანხები			
სულ აქტივები	379,764	367,201	480,915	საიჯარო ვალდებულებები	527	525	595
				დასაქმებულთა კომპენსაციის დანარიცხები	591	3,064	3,568
				ანარიცხები წამგებიანი ხელშეკრულებებისთვის	2,470	3,757	-
				მიღებული ავანსები	-	3,074	-
				სხვა ვალდებულებები	18,302	17,311	13,227
				მთლიანი მიმდინარე ვალდებულებები	282,781	250,795	102,836
				სულ ვალდებულებები	349,984	340,625	410,891
				სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	379,764	367,201	480,915

მოგება-ზარალის ანგარიშგება, '000 ლარი



	1, კვარტ. 24	1, კვარტ. 23	2023	2022
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	54,061	34,237	231,841	177,226
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(42,332)	(49,081)	(219,018)	(156,976)
საერთო მოგება (ზარალი) მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	11,729	(14,844)	12,823	20,250
საიჯარო შემოსავალი	2,044	1,836	2,414	2,958
ქონების საოპერაციო ხარჯები	(88)	(184)	(689)	(959)
საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან	1,956	1,652	1,725	1,999
ამონაგები უძრავი ქონების მართვიდან	589	595	2,214	2,236
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	(672)	(629)	(2,566)	(2,817)
საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან	(83)	(34)	(352)	(581)
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება			-	-
წმინდა მოგება (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	340	(7,503)	(7,387)	(53,221)
წმინდა ზარალი შმენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	(444)	(1,990)	(2,958)	(24,514)
წმინდა ზარალი შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასვლიდან	(104)	(9,493)	(10,345)	(77,735)
სხვა ამონაგები	1	66	644	519
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	(2,387)	(2,874)	(10,503)	(12,587)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(521)	(662)	(4,355)	(5,148)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(768)	(632)	(2,676)	(3,205)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(549)	(951)	(4,165)	(4,166)
ძირითადი საშუალებების გასვლასთან დაკავშირებული წმინდა ზარალი	(47)	(17)	(653)	(2,184)
ზარალი შვილობილი საწარმოს გასვლიდან	-	-	(839)	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელი საკრედიტო დავალიანების ამოღება (ზარალი)	-	459	(279)	210
ზარალი წმინდა გასაყიდი ღირებულებით აღრიცხული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებიდან	-	-	(2,562)	-
დაჩქარებული წესით აქციებზე დაფუძნებული ანაზღაურების დანახარჯები, ხელმძღვანელობის	(809)	(392)	(3,405)	(1,337)
გათავისუფლების დანახარჯები და სხვა ხარჯები				
საოპერაციო მოგება (ზარალი)	8,418	(27,722)	(24,942)	(83,965)
ფინანსური შემოსავალი	72	222	599	1,002
ფინანსური ხარჯი	(5,495)	(7,736)	(23,481)	(28,835)
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა	(600)	6,940	526	34,331
მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე	2,395	(28,296)	(47,298)	(77,467)
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-
წლის მოგება (ზარალი) და წლის მთლიანი სრული მოგება (ზარალი)	2,395	(28,296)	(47,298)	(77,467)
წმინდა ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან				
წლის მთლიანი სრული მოგება (ზარალი)	2,395	(28,296)	(47,298)	(77,467)

ფულადი სახსრების ნაკადების ანგარიშგება, '000 ლარი



	1კვარტ.24	1კვარტ.23	2023	2022		1კვარტ.24	1კვარტ.23	2023	2022
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები:									
ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	53,851	53,053	207,893	184,616	ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან				
ბინების განვითარებასთან დაკავშირებით გადინებული ფულადი სახსრები	(58,051)	(41,767)	(224,576)	(168,649)	სავალო ფასიანი ქაღალდების გამოშვებიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	-	97,253
წმინდა შემოსულობა იჯაროდან და უძრავი ქონების მართვიდან	2,123	2,674	2,690	3,251	გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების დაფარვა	-	-	-	(97,260)
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები	(6,428)	(8,545)	(19,571)	(21,562)	აღებული სესხები	22,439	13,603	51,552	81,759
მიღებული პროცენტი	61	187	538	863	ნასესხები სახსრების დაფარვა	(3,808)	(10,717)	(112,496)	(67,884)
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები	(332)	(1,374)	(4,570)	(7,754)	პროცენტიან ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი	(1,390)	(3,173)	(16,271)	(18,310)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული სხვა ფულადი ნაკადები	57	175	351	1,188	ლიზინგთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	(127)	(97)	(454)	(1,407)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები:	(8,719)	4,403	(37,245)	(8,047)	საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	(27)	(36)	(127)	(228)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან					საწესდებო კაპიტალის გაზრდა	-	-	-	19,156
საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობა	4,998	76,028	76,276	7,772	ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები უწყვეტი საქმიანობიდან	17,087	(420)	(77,796)	13,079
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები	-	(316)	(3,237)	(3,782)	სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(203)	(2,674)	(3,179)	(7,587)
შემოსულობა შვილობილი საწარმოს გასვლის შედეგად, გაცემული ფულადი სახსრების გამოკლებით	-	-	21,492	-	ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)	12,654	70,717	(12,530)	(663)
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გასვლიდან	-	-	-	1,417	ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა (შემცირება)	12,654	70,717	(12,530)	(663)
სხვა აქტივების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	-	-	-	-	ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	10,016	22,546	22,546	23,209
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესყიდვა	(293)	(281)	(766)	(2,836)	ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს	22,670	93,263	10,016	22,546
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა	-	-	-	-					
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა	-	-	-	-					
წმინდა გადატანები ვაღიანი ანაბრებიდან/(ვაღიანი ანაბრებზე)	3,538	(5,118)	9,430	341					
წმინდა გადატანები (შეზღუდული წვდომის დეპოზიტებზე)/დეპოზიტებიდან	(4,100)	(905)	3,173	(466)					
გაცემული სესხები	-	-	(550)	(762)					
გაცემული სესხების დაფარვა	322	-	-	208					
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული სხვა ფულადი ნაკადები	24	-	(128)	-					
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები უწყვეტი საქმიანობიდან	4,489	69,408	105,690	1,892					

შერჩეული ფინანსური კოეფიციენტები



ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები	31-მარ-2024 (LTM)	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022
გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი	0.10x	0.93x	2.40x
პროცენტის დაფარვის კოეფიციენტი (ICR)	0.53x	-1.06x	-2.91x
მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	0.45x	0.41x	0.44x
ჯამური სასესხო ვალდებულება მთლიან კაპიტალთან	5.69x	5.60x	3.00x
მომგებიანობის კოეფიციენტები			
უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე (ROA)	(3.9)%	(11.2)%	(15.2)%
უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე (ROE)	(46.2)%	(97.9)%	(143.4)%
ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი (ROCE)	4.4 %	(8.6)%	(20.1)%
საერთო მოგების მარჟა	16.0 %	6.0 %	11.9 %
საოპერაციო მოგების მარჟა	4.4 %	(10.5)%	(46.0)%
EBITDA მარჟა	9.2 %	(1.8)%	0.2 %
EBIT მარჟა	8.1 %	(2.9)%	(1.6)%
სრული მოგების მარჟა	(6.5)%	(20.0)%	(42.5)%
ლიკვიდურობის კოეფიციენტები			
ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	14.8 %	13.0 %	5.4 %
ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	19.9 %	19.1 %	25.5 %
მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	79.0 %	82.3 %	113.8 %
საოპერაციო კოეფიციენტები			
ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი	372.7 %	214.7 %	87.8 %
მარაგების ბრუნვის დღეები	216	212	318
დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები	8	1	3
კრედიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები	52	42	49
ფულის ამოღების ციკლი	172	172	272
ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები			
ჯამური სასესხო ვალდებულება მთლიან აქტივებთან [ლიმიტი <= 60%]	44.6 %	40.6 %	43.7 %
ჯამური უზრუნველყოფილი სასესხო ვალდებულება მთლიან აქტივებთან [ლიმიტი <=50%]	18.8 %	14.5 %	23.2 %
შერჩეული კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიებიდან			
EBIT to Interest Expense	0.98x	-0.29x	-0.10x
Gross Profit Margin	16.0 %	6.0 %	11.9 %
HB and PD Debt to Total Capitalization	85. %	84.9 %	75.0 %
Debt to EBITDA	7.17x	-35.61x	734.76x

ობლიგაციებში ინვესტიცია გარკვეულ რისკებს შეიცავს. ობლიგაციების პოტენციურმა მყიდველებმა საინვესტიციო გადაწყვეტილების მიღებამდე ყურადღებით უნდა წაიკითხოთ ობლიგაციების გამოშვების პროსპექტი. პროსპექტში მოწოდებული სხვა ინფორმაციის გარდა, პოტენციურმა ინვესტორებმა, ობლიგაციებში ინვესტირებამდე, ყურადღებით უნდა განიხილონ აღწერილი რისკები, საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და საინვესტიციო მიზნების გათვალისწინებით. აღწერილ ნებისმიერ რისკს შეიძლება ჰქონდეს არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე. თუ რომელიმე ეს რისკი განხორციელდება, ამან შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებაზე. გარდა ამისა, შემდეგი ფაქტორები მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შეფასებისას. კომპანიას მიაჩნია, რომ აღწერილი რისკის ფაქტორები წარმოადგენს შენიშვნებში ინვესტირებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს. თუმცა, შეიძლება წარმოიშვას დამატებითი რისკები და გაურკვეველობები, რომლებსაც კომპანია არ მიიჩნევს არსებითად ან არ იცის. ნებისმიერ ასეთ რისკს და გაურკვეველობას შეიძლება ჰქონდეს მსგავსი უარყოფითი ეფექტი. შესაბამისად, კომპანია არ აცხადებს, რომ ობლიგაციების შენახვის აღწერილი რისკები ამომწურავია.

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

ინდუსტრიისა და ეკონომიკის დამახასიათებელი რისკები:

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

- 1.1. საქართველოში არსებულმა არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შესაძლებელია არსებითად უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს 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 დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;
- 2.2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების მკვეთრ დასუსტებას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე;

3. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:

- 3.1. შესაძლოა თავი იჩინოს გამოწვევებმა, რომლებიც დაკავშირებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციით, რასაც თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმება მოითხოვს;
- 3.2. საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან კომპანიისთვის ჯარიმების დაკისრება. ასევე შესაძლებელია, შეიცვალოს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა;
- 3.3. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვეველობამ, მათ შორის საქართველოში სახელმწიფოს ნებისმიერმა თვითნებურმა ან არათანმიმდევრულმა მომავალმა ქმედებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება ზიანი მიაყენოს კომპანიის ბიზნესს;
- 3.4. კომპანია შესაძლოა დაექვემდებაროს სამართალწარმოების რისკს მისი მომხმარებლების, მომწოდებლების და მარეგულირებლის მხრიდან;

4. მარეგულირებელ ჩარხთან დაკავშირებული რისკები

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

ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები:

5. უძრავი ქონების რეალიზაციისა და სამშენებლო მომსახურებასთან დაკავშირებული რისკები:

- 5.1 კომპანია, მშენებლობის პროცესში, შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;
- 5.2 მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ შეძლოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება;
- 5.3 კომპანია საჭიროებს მნიშვნელოვან დაფინანსებას თავისი ბიზნესის მხარდასაჭერად და შესაძლოა დროულად ვერ შეძლოს საჭირო თანხის მოპოვება;
- 5.4 არსებობს მშენებლობის ნებართვებსა და პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებული რისკი;
- 5.5 ინდუსტრია, რომელშიც კომპანია ოპერირებს, სულ უფრო და უფრო კონკურენტული ხდება;
- 5.6 კომპანიამ შესაძლოა ვერ გაყიდოს სასტუმრო იმ ფასად, რა ფასიც აქვს გათვლილი
- 5.7 ახალაშენებული საცხოვრებელი ფართების მიწოდების ზრდამ შესაძლოა კომპანია დააყენოს ფასების რისკის წინაშე;
- 5.8 კომპანია შეიძლება აღმოჩნდეს ახალი მშენებლობების დასრულების, რეკონსტრუქციის და რენოვაციის რისკების წინაშე;

6. კომპანიის ზოგად ბიზნეს საქმიანობასთან დაკავშირებული რისკები

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

7. მოულოდნელ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკები:

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

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

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

9. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:

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

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

- 10.1. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ რეგისტრაციაზე და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებლის დაბეგვრაზე;
- 10.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ „დეპოზიტარის“, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის და შესაბამის შემთხვევებში - „ანგარიშის მწარმოებლის“ პროცედურებს;
- 10.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;
- 10.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;



TBC CAPITAL



GEORGIA
REAL ESTATE



GALT & TAGGART
CREATING OPPORTUNITIES