

დამტკიცებულია

სამართლებრივ კონსულტირებას მიერ

« --- » 2014 წ.



ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის

№ -----

ფასიანი ქაღალდების საქართველოს
საიდენტიფიკაციო

№ -----

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

სააქციო საზოგადოება „მ2“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 404465529)

ობლიგაციების ემისიის საბოლოო პროსპექტი

10,000,000 (ათი მილიონი) აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების, წლიური 8.42 %-ის სარგებლის მქონე კუპონური ობლიგაციების განაღდება (დაფარვის) ვადა 2015 წლის 11 ივნისი, ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი). თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) აშშ დოლარი.

ობლიგაციების ეს პროსპექტი („პროსპექტი“) გამოშვებულია სს „მ2“-ის („კომპანია“, „ემიტენტი“) მიერ, რომელიც წარმოადგენს სააქციო საზოგადოებას დაარსებულს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. კომპანია რეგისტრირებულია 2014 წლის 12 თებერვალს, საიდენტიფიკაციო კოდი 404465529, იურიდიული მისამართი: თბილისი, ყაზბეგის ქ. №3-5.

წინამდებარე პროსპექტი შეეხება კომპანიის 10,000 (ათი ათასი) კუპონიანი ობლიგაციის (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ვალდებულება) ემისიას; თითოეული ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება არის 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი, ხოლო საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი) დაბეგრამდე წლიური 8.42% (რვა მთელი ორმოცდაორი მეასედი პროცენტი) ნომინალური ღირებულებიდან, ვადა - 1 (ერთი) წელი. ყველა ობლიგაციის საჯარო შეთავაზება და განთავსება მოხდება ემიტენტის და განთავსების აგენტის მიერ. პროსპექტის მოქმედების ვადა განისაზღვრება ამ ემისიით განთავსებული სასესხო ფასიანი ქაღალდების განაღდებას და შესაბამისი ვალდებულებების დაფარვამდე.

ობლიგაციებში ინვესტირება საკმაოდ რისკიანია. თქვენ მზად უნდა იყოთ თქვენი ინვესტიციის ეკონომიკური რისკიანობისათვის და გაითვალისწინოთ, რომ თქვენს მიერ შექმნილი ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის დაბრუნება დამოკიდებული იქნება ემიტენტის გადახდისუნარიანობაზე. ობლიგაციებში ინვესტირებასთან დაკავშირებული კონკრეტული რისკის ფაქტორების შესახებ იხილეთ პროსპექტის ნაწილი - „რისკის ფაქტორები“ მე-10-14 გვერდზე.

ეს პროსპექტი და მასში მოყვანილი ინფორმაცია, შესაძლოა დაექვემდებაროს შესაბამის შესწორებას და დამატებას ვითარების ცვლილებიდან გამომდინარე. აქ აღნიშნული ობლიგაციების გაყიდვა ან ობლიგაციების ყიდვის საჯარო შეთავაზება არ შეიძლება გაკეთდეს მანამ, სანამ არ მოხდება საბოლოო პროსპექტის დამტკიცება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ. ამ პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციების შეთავაზება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ და საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში. აღნიშნული არ წარმოადგენს შეთავაზებას ობლიგაციების ნასყიდობაზე ნებისმიერ იმ იურისდიქციაში, სადაც ამგვარი შეთავაზება ჩაითვლება უკანონოდ. შეთავაზებლის ობლიგაციები არ დარეგისტრირებულია და არ დარეგისტრირდება ნებისმიერ სხვა ქვეყანაში. მათ შორის, ობლიგაციები არ არის და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის (ან აშშ-ს სხვა ნორმატიული აქტის) შესაბამისად და აღნიშნული აქტით დადგენილი კონკრეტული გამონაკლისების გარდა, არ შეიძლება ობლიგაციების გაყიდვა, ყიდვის შეთავაზება ან შეტანა აშშ-ში. დამატებით, ემიტენტს არ გაუცია უფლებამოსილება ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების შესახებ გაერთიანებულ სამეფოში 1995 წლის ფასიანი ქაღალდების საჯარო შეთავაზების დებულებების (ან გაერთიანებული სამეფოს სხვა ნორმატიული აქტის) ფარგლებში. ამ პროსპექტის გავრცელება და ობლიგაციების შეთავაზება ზოგიერთ იურისდიქციაში, ან ამ იურისდიქციის რეზიდენტი პირებისთვის მიყიდვა, შეიძლება კანონით იყოს აკრძალული და შესაბამისად არ შეიძლება წინამდებარე პროსპექტი გამოყენებული იქნეს ამგვარი იურისდიქციებში ან ამგვარი პირებისათვის ობლიგაციების შეთავაზებისათვის.

სარჩევი

სამომავლო ანგარიშებზე გაკეთებული გათვლები	3
ფინანსური ინფორმაცია, აღრიცხვა და ანგარიშგება	3
შეთავაზების შეჯამება	4
ემიტენტი კომპანიის შესახებ	6
მიმოხილვა	6
კომპანიის საწესდებო კაპიტალი და აქციები	6
აქციონერები	6
კომპანიის მისია, ხედვა და ფასეულობები	6
კომპანიის საქმიანობა	6
კომპანიის მართვა	7
სამეთვალყურეო საბჭო	7
გენერალური დირექტორი	8
საკადრო რესურსი	8
მენეჯმენტისადმი ანგარიშგება	8
შერჩეული ფინანსური და საოპერაციო ინფორმაცია	8
მიღებული სახსრების გამოყენება	9
კომპანიის პროექტები და ძირითადი პარამეტრები	10
რისკის ფაქტორები	11
ქვეყანასთან დაკავშირებული რისკები	11
პოლიტიკური და სოციალური რისკები	11
ეკონომიკური რისკები	11
იურიდიული და მარეგულირებელი რისკები	11
კომპანიასთან დაკავშირებული რისკები	12
სავალუტო რისკების გავლენა	12
საბაზრო რისკები	12
სამშენებლო საქმიანობის წარმოებასთან დაკავშირებული რისკები	12
დაფინანსების რისკი	12
ზრდის არაეფექტიანი მართვა	13
წამყვანი თანამშრომლების შესაძლო წასვლა კომპანიიდან	13
ობლიგაციებსა და საფონდო ბაზართან დაკავშირებული რისკები	13
საბაზრო ფასის ცვალებადობა	13
საჯარო ბაზრის ნაკლოვანებანი	13
სავალუტო კურსთაშორისი სხვაობის დაზღვევის მექანიზმების არ არსებობა	13
სრულყოფილი იურიდიული ბაზის არ არსებობა	14
სხვა რისკები	14
ინტერესთა კონფლიქტი	14
ემისიასთან დაკავშირებული ზოგადი დებულებები	14
ემისიის ძირითადი პარამეტრები და პროცედურა	14
ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა	15
საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა	15
ობლიგაციების განთავსების და შესყიდვის პროცედურა	16
ობლიგაციების მეორადი გაყიდვა (გასხვისება)	16
დაბეგვრა	16
ზოგადი ინფორმაცია	17

სამომავლო ანგარიშებზე გაკეთებული გათვლები

ეს პროსპექტი შეიძლება მოიცავდეს საპროგნოზო გათვლებზე გაკეთებულ განცხადებებს („საპროგნოზო განცხადებები“). აღნიშნული საპროგნოზო განცხადებების ამოცნობა შეიძლება ისეთი სიტყვებით, როგორცაა „შეიძლება“, „იქნება“, „მოსალოდნელია“, „მიგვაჩნია“, „შეფასებულია“, „გაგრძელდება“ ან სხვა მსგავსი სიტყვებით. საპროგნოზო განცხადებების ამოცნობა ასევე შესაძლებელია იმით, რომ ისინი არ ასახავენ მკაცრ ისტორიულ ან მიმდინარე ფაქტებს. ასეთი საპროგნოზო განცხადებები ყურადღებით უნდა წაიკითხოთ, რადგან ისინი ეხება კომპანიის სამომავლო პერსპექტივას, მოიცავს გათვლებს კომპანიის მომავალ საოპერაციო შედეგებზე ან ფინანსურ მდგომარეობაზე, ან შეიცავს სხვა სახის პროგნოზებზე დაფუძნებულ ინფორმაციას. კომპანიას მიაჩნია, რომ მნიშვნელოვანია ინვესტორებისთვის ჩვენი მოლოდინის გაზიარება. თუმცა, მომავალში შეიძლება ისეთი მოვლენები განვითარდეს, რომელთა გათვლა ან გაკონტროლება კომპანიამ ვერ შეძლოს და ამ მოვლენების გამო რეალური შედეგი მნიშვნელოვნად განსხვავდებოდეს იმ შედეგისგან, რომელიც სხვადასხვა ფაქტორზე დაყრდნობით არის განხილული. აღნიშნული ფაქტორები ყურადღებით უნდა განიხილოთ და მკითხველი არ უნდა დაყრდნობს მხოლოდ საპროგნოზო განცხადებებს. ობლიგაციებში ინვესტირებამდე, პოტენციური მყიდველი ინფორმირებული უნდა იყოს, რომ პროსპექტის ნაწილში - „რისკის ფაქტორები“ მოყვანილი მოვლენების განვითარების შემთხვევაში კომპანიის საქმიანობა, საოპერაციო შედეგი და ფინანსური მდგომარეობა შესაძლოა გაუარესდეს. კომპანიის ან მისი სახელით გაკეთებული ყველა საპროგნოზო განცხადება კვალიფიცირდება და განხილული უნდა იქნეს შესაბამისი გამაფრთხილებელი განცხადებებისა და რისკის ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც მოყვანილია ამ პროსპექტში. კომპანია არ არის ვალდებული განაახლოს რომელიმე საპროგნოზო განცხადება ამ პროსპექტის თარიღის შემდეგ ან აღნიშნული განცხადებები რეალურად განახორციელოს.

ფინანსური ინფორმაცია, აღრიცხვა და ანგარიშგება

თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული, ამ დოკუმენტში მოყვანილი ფინანსური ინფორმაცია ეფუძნება კომპანიის აუდიტებულ ფინანსურ უწყისებს, რომელიც გაკეთებულია კომპანიის დაფუძნებიდან მოკლე პერიოდში, რომელიც თანდართულია წინამდებარე ემისიის პროსპექტზე დანართი №1-ის სახით. კომპანიას ასევე წარმოდგენილი აქვს სამომავლო (Pro Forma) არააუდიტებული ფინანსური გათვლები. კომპანია ბუღალტრულ აღრიცხვას და ფინანსურ ანგარიშგებას აწარმოებს ბუღალტრული აღრიცხვისა და ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით („ბაასს“), რომელიც გაცემულია საერთაშორისო საანგარიშგებო სტანდარტების საბჭოს მიერ.

კომპანია რეგულარულად განაახლებს ფინანსურ ინფორმაციას, წარუდგენს ანგარიშგებას ეროვნულ ბანკს, საჯაროს გახდის წლიურ აუდიტებულ ფინანსურ ანგარიშგებას, ნახევარწლიურ ფინანსურ ანგარიშგებას და მიმდინარე ანგარიშგებას მნიშვნელოვანი ზეგავლენის მქონე ფაქტებზე.

ვალუტა

ამ პროსპექტში გამოყენებულია შემდეგი სავალუტო ტერმინები:

- „ქართული ლარი“, „ლარი“ ნიშნავს საქართველოს კანონიერ ვალუტას;
- „ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარი“, „დოლარი“ ან „აშშ დოლარი“ ნიშნავს ამერიკის შეერთებული შტატების კანონიერ ვალუტას;

შეთავაზების შეჯამება

ობლიგაციების საკლასო თვისებები და შეთავაზების ძირითადი პირობები

ემიტენტი	სააქციო საზოგადოება "მ2" (სს „მ2“) (საიდენტიფიკაციო კოდი 404465529)
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი)
ობლიგაციის ფორმა	არამატერიალიზებული, ანუ ობლიგაციების რეგისტრირებულ მფლობელებად მიიჩნევიან, რეგისტრატორის მიერ წარმოებულ ფასიანი ქაღალდების რეესტრში და ნომინალური მფლობელების ჩანაწერებში (სუბ-რეესტრებში) რეგისტრირებული ობლიგაციების მფლობელები.
კლასიფიკაცია	არაუზრუნველყოფილი ვალდებულება
ობლიგაციის ღირებულება	ნომინალური 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების რაოდენობა	10,000 (ათი ათასი) ცალი
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	10,000,000 (ათი მილიონი) აშშ დოლარი
ობლიგაციების გამოშვების და განთავსების თარიღი, ხანგრძლივობა, განთავსების	ობლიგაციები გამოშვებულ იქნება 2014 წლის 11 ივნისს, ამ დღიდანვე დაიწყება მისი განთავსება; განთავსების პროცესი გასტანს 6 თვე და დასრულდება 2014 წლის 11 ნოემბერს.
ობლიგაციების ვადიანობა	1 წელი (365 დღე).
ობლიგაციების განაღდების და სარგებლის (კუპონის) გადახდის თარიღი	2015 წლის 11 ივნისი
სარგებლის (კუპონის) ოდენობა, გაანგარიშება და დარიცხვა	სარგებელი, დაბეგვრამდე, იქნება ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების წლიური 8.42% (რვა მთელი ორმოცდაორი მეასედი პროცენტი). სარგებლის გაანგარიშება მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე, კუპონის დარიცხვა მოხდება ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან კუპონის გადახდის თარიღამდე.
სარგებლის (კუპონის) გადახდის პერიოდულობა და წესი	სარგებლის გადახდა მოხდება წელიწადში ერთხელ, ობლიგაციების განაღდებასთან (დაფარვასთან) ერთად, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობით სარგებელზე გათვალისწინებული გადასახადების გამოკლებით.
ობლიგაციების პირველი განთავსების ფასი	ემისიის ტრანშის 2014 წლის 11 ივლისამდე, განთავსება მოხდება ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებით - 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი (ან ექვივალენტი ლარი).
განთავსების ფასი ემისიის პირველი ტრანშის შემდგომ პერიოდში	2014 წლის 11 ივლისიდან ემიტენტის მიერ განთავსების ფასის დადგენა მოხდება გამოშვებიდან ფაქტიურად გასული დღეების განმავლობაში დასარიცხი გაანგარიშებული სარგებლის ოდენობისა და ობლიგაციის ნომინალური ფასის ჯამის ოდენობით.
შესყიდვის პროცედურა	პოტენციურ მყიდველებს შეუძლიათ ინტერესი ობლიგაციების შესყიდვაზე

		გამოხატონ შესყიდვის შესახებ განაცხადის შეტანით ან ელექტრონული შეტყობინებით განთავსების აგენტთან (ან/და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მქონე ფინანსური შუამავლთან/შუამავლებთან). ნებისმიერ განაცხადს იურიდიული ძალა ექნება მას შემდეგ, რაც გაფორმდება ემიტენტის მიერ ამ ემისიით განსაზღვრული ობლიგაციების გასხვისების განკარგულება.
ანგარიშსწორება		ვინაიდან ობლიგაციის ნომინალი არის აშშ დოლარში, და კანონმდებლობით დაიშვება შექმნის საფასურის გადახდა უცხოური ვალუტით, ინვესტორის მიერ ობლიგაციის საფასურის გადახდა უნდა მოხდეს აშშ დოლარებში; აგრეთვე, ემიტენტი ობლიგაციის განაღდებას და კუპონის თანხის ინვესტორისთვის გადახდას უზრუნველყოფს აშშ დოლარებში.
სააღრიცხვო თარიღი და გასხვისების შეზღუდვა	და	ობლიგაციის განაღდებას და კუპონის გადახდის თარიღამდე 5 (ხუთი) სამუშაო დღით ადრე თარიღი (2015 წლის 4 ივნისი) წარმოადგენს სააღრიცხვო თარიღს. სააღრიცხვო თარიღის 18:00 საათის მდგომარეობით არსებულ ობლიგაციების მფლობელებს აქვთ უფლება მიიღონ ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება და წმინდა (დაბეგრილი) სარგებელი. აღნიშნული სააღრიცხვო თარიღიდან იკრძალება ობლიგაციების მეორად ბაზარზე გასხვისება.
სახსრების გამოყენება		ობლიგაციების გამოშვების შედეგად მიღებული სახსრები მოხმარდება კომპანიის მიერ საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობასა და განვითარებას.
განთავსების პროცედურა და წესი		იხ. განთავსების პროცედურა - გვერდი 14-15.
ობლიგაციების დაფარვის წესი		ემიტენტი კისრულობს ვალდებულებას ობლიგაციების გამოშვებიდან ერთი წლის თავზე, 2015 წლის 11 ივნისს, გადაუხადოს ობლიგაციის მფლობელებს ნომინალური ღირებულება დარიცხულ და გადაუხადებელ სარგებელთან ერთად. სარგებელის თანხას აკლდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადები (ამჟამად მოქმედი საგადასახდო კოდექსით ოფშორულ ზონაში რეგისტრირებულ მესაკუთრეთათვის სარგებელი დაიბეგრება წყაროსთან 15%-ით, ხოლო სხვა ყველა შემთხვევაში 5%-ით)
ემიტენტის ინფორმაცია	საკონტაქტო	სს "მ2, (ს/კ 404465529); მისამართი – საქართველო, ქ. თბილისი, (0179), ყაზბეგის ქ. 3-5; ტელ.: +995 32 2444 111; ელ.-ფოსტა: info@m2.ge
განთავსების აგენტი		სს "ბი ჯი კაპიტალი" (211359206) – თბილისი, 0179, ჭავჭავაძის გამზ. №7, ტელ: 2444 132; ელ.-ფოსტა: st@bgcap.ge
რეგისტრატორი		სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების გაერთიანებული რეგისტრატორი“ თბილისი, 0162, მოსაშვილის ქ.№11; ტელ.: 2251 560; ფაქსი: 2251 960; ელ.-ფოსტა: info@usr.ge
მარეგულირებელი კანონმდებლობა		საქართველოს კანონმდებლობა

ემიტენტი კომპანიის შესახებ

მიმოხილვა

კომპანია რეგისტრირებულია საქართველოში, ქ. თბილისში, 2014 წლის 12 თებერვალს, მარეგისტრირებული ორგანო - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სადენტიფიკაციო კოდი 404465529, კომპანიის რეგისტრირებული იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ყაზბეგის ქ. № 3-5. კომპანიის საქმიანობის ადგილი და საკონტაქტო მისამართი: საქართველო, თბილისი, ყაზბეგის ქ. № 3-5.

კომპანიის საწესდებო კაპიტალი და აქციები

2014 წლის 23 მაისის მდგომარეობით კომპანიის გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 35,000,000 (ოცდათხუთმეტი მილიონი) ლარს. შევსებული სააქციო კაპიტალი შეადგენს 17,881,716 (ჩვიდმეტი მილიონ რვაასოთხმოცდაერთი ათას შვიდასთექვსმეტი) ლარს, რაც შედგება 17,881,716 (ჩვიდმეტი მილიონ რვაასოთხმოცდაერთი ათას შვიდასთექვსმეტი) ჩვეულებრივი აქცისაგან ნომინალური ღირებულებით ერთი აქცია - 1 ლარი.

აქციონერები

2014 წლის 23 მაისის მდგომარეობით კომპანიის აქციათა 100%-ის მფლობელია სს “გალტ ენდ თავგარტ ჰოლდინგზ“-ი (საიდენტიფიკაციო კოდი 204561624).

კომპანიის მისია, ხედვა და ფასეულობები

კომპანიის მისიაა გახდეს ცხოვრების უკეთესი ხარისხის შემქმნელი საქართველოში და ასოცირდებოდეს ადამიანებისთვის კომფორტულ და თანამედროვე ცხოვრების სტილთან.

კომპანიის ხედვაა დამკვიდრდეს ისეთ დეველოპერულ კომპანიად, რომელიც საქართველოში ნერგავს ხარისხიანი, კომფორტული ცხოვრების სტანდარდს და ხელმისაწვდომს ხდის მას.

კომპანიისთვის ფასეულია ის, რაც მნიშვნელოვანია კლიენტებისთვის, თანამშრომლებისთვის, აქციონერებისა და ზოგადად, ურბანული განვითარებისათვის.

კომპანია ეძებს ისეთ ნოვატორულ მიდგომებს, რომლებიც ახალ სიმაღლეზე აიყვანს საცხოვრებელი ფართის როგორც ოპტიმალური დაგეგმვის, ისე მშენებლობის პროცესს. ინოვაციური მიდგომებით იგეგმება გარემო ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად იყოს განაწილებული და მაქსიმალურად მორგებული მომხმარებლის საჭიროებებსა და სურვილებს.

კომპანიის მმართველი გუნდისთვის მნიშვნელოვანია, რომ კომპანია გახდეს ანგარიშვალდებული საწარმო, ფინანსური ანგარიშგების ხარისხთან ერთად განავითაროს კორპორატიული მმართველობა და გამჭვირვალე და საჯარო გახადოს ინფორმაცია, მაქსიმალურად იმუშავოს დაფინანსების ალტერნატივათა ძიებაზე და თავისი ადგილი დაიმკვიდროს ფასიანი ქაღალდების ბაზარზე.

კომპანიის საქმიანობა

სს „მ2“ არის დეველოპერული კომპანია, რომელსაც გამიზნული აქვს სხვადასხვა ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობა და განვითარება ქალაქ თბილისში. (იხილეთ მუხლი - მიღებული სახსრების გამოყენება).

კომპანიას სამშენებლო პროექტების დეველოპმენტისა და მართვის მიზნით ხელშეკრულება გაფორმებული აქვს ს.ს. „მ2 უძრავი ქონება“-სთან (შემდგომში “მმართველი კომპანია”).

მმართველი კომპანია დაარსებულია 2006 წლის 27 სექტემბერს, მას მდიდარი გამოცდილება აქვს უძრავი ქონების სფეროში სხვადასხვა პროექტების განხორციელების კუთხით. მმართველ კომპანიას განხორციელებული აქვს საოფისე ფართების, სასაწყობო მეურნეობების, სავაჭრო ცენტრების და საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობა, რემონტი და განვითარება. მმართველი კომპანიის მიერ იქნა განხორციელებული ქ. თბილისში, ჩუბინაშვილის ქ. 68-ში არსებული საცხოვრებელი კომპლექსის დეველოპმენტი (8 მლნ აშშ დოლარის ჯამური ბიუჯეტით), რომელიც დაიწყო 2010 წელს და დასრულდა 2012 წელს. კომპლექსში არსებული 123 ბინიდან ყველა ბინა გაყიდულია. მმართველი კომპანია ასევე წარმატებით ახორციელებს ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში მრავალბინიანი (525 ბინა) კომპლექსის დეველოპმენტს (40.4 მლნ აშშ დოლარის ჯამური ბიუჯეტით), რომელიც დასასრულს უახლოვდება და რომელშიც ბინების 96%-ზე მეტი გაყიდულია. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული პროექტის დაფინანსების მიზნით მმართველმა კომპანიამ მოიზიდა ჰოლანდიის განვითარების ბანკის (FMO) საკრედიტო რესურსი 20 მლნ აშშ დოლარის ოდენობით. წარმატებული გაყიდვების გამო საკრედიტო რესურსისთანხიდან ათვისებულ იქნა მხოლოდ 10 მლნ აშშ დოლარი, რომელიც მმართველმა კომპანიამ წინსწრებით დაფარა 2013 წლის დეკემბერში.

2013 წლის დეკემბერში მმართველმა კომპანიამ დაიწყო კიდევ ორი პროექტის დეველოპმენტი: ქ. თბილისში, ყაზბეგის გამზირზე №25-ში 295 ბინიანი კომპლექსის მშენებლობა (20.4 მლნ აშშ დოლარის ჯამური ბიუჯეტით) და ქ. თბილისში, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, მე-3კვ. №71-ში, ნუცუბიძისა და მარიჯანის ქუჩების კუთხეში 221 ბინიანი კომპლექსის დეველოპმენტი (14.8 მლნ აშშ დოლარის ჯამური ბიუჯეტით). აღნიშნული პროექტების განხორციელების მიზნით 14 მლნ აშშ დოლარის ოდენობის საკრედიტო რესურსი მოზიდულ იქნა საერთაშორისო საფინანსო კორპორაციისა (IFC) და კანადის მთავრობის მიერ დაფინანსებული კლიმატის ცვლილების პროგრამიდან (Canada Climate Change Program - CCCP).

მმართველ კომპანიას ასევე წარმატებით აქვს გაწეული პროექტების მართვის მომსახურება ისეთი კომპანიებისთვის როგორცაა სს „აღდაგი“ (5 ჰოსპიტლის მშენებლობის მართვა დასავლეთ საქართველოში 7.7 მლნ აშშ დოლარის ჯამური სამშენებლო ბიუჯეტით), სს „არქიმედეს გლობალ ჯორჯია“ (2 ჰოსპიტლის მშენებლობის მართვა აღმოსავლეთ საქართველოში 3.2 მლნ აშშ დოლარის ჯამური სამშენებლო ბიუჯეტით) და შპს „კავკასუს აუტოპაუზი“ (11 ჰექტარზე ავტობაზრობის მშენებლობის მართვა ქალაქ რუსთავში 8 მლნ აშშ დოლარის ჯამური სამშენებლო ბიუჯეტით).

კომპანიის მართვა

ემიტენტის მენეჯმენტის უმაღლესი საფეხური და ძირითადი გადაწყვეტილების მიმღები არის აქციონერთა საერთო კრება. აქციონერთა საერთო კრება ირჩევს კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის მართვაზე, სტრატეგიის განსაზღვრისა და ზოგადი ზედამხედველობის ჩათვლით. სამეთვალყურეო საბჭო ნიშნავს გენერალურ დირექტორს, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობაზე.

ქვემოთ მოკლედ არის აღწერილი სამეთვალყურეო საბჭოს და გენერალური დირექტორის ძირითადი ფუნქციები. კომპანიის ყველა მმართველობითი ორგანოს დეტალური ფუნქციები, უფლებები და ვალდებულებები ასახულია კომპანიის წესდებაში.

ემიტენტს გაფორმებული აქვს მართვის ხელშეკრულება მმართველ კომპანიასთან, რომლის მენეჯმენტი დაყოფილია სხვადასხვა დონეებად და ქვედონეებად. თითოეული მათგანი პასუხისმგებელია კომპანიის საქმიანობის სხვადასხვა ასპექტზე.

სამეთვალყურეო საბჭო

სამეთვალყურეო საბჭო პასუხისმგებელია კომპანიის ზოგად მართვაზე და იმ საკითხებთან მიმართებაში, რომლებიც განსაზღვრულია საქართველოს კანონმდებლობით და/ან კომპანიის წესდების მიხედვით.

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო ხუთი პირისგან შედგება:
 ირაკლი ბურდილაძე – სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე;
 სულხან გვალია – სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მადგილე;
 ირაკლი გილაური – სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი;
 არჩილ გაჩეჩილაძე – სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი;
 მიხეილ გომართელი – სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი;

გენერალური დირექტორი

გენერალური დირექტორია – გიორგი ვახტანგიშვილი (პირადი № 01009015852)

გენერალური დირექტორი პასუხისმგებელია კომპანიის მართვაზე და კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობაზე. გენერალური დირექტორი სამეთვალყურეო საბჭოსთან შეთანხმებით ნიშნავს დირექტორის მოადგილეებს. გენერალური დირექტორის მოადგილე ფინანსურ დარგში არის – ემზარ ოთხოზორია (პირადი №19031004101)

საკადრო რესურსი

აღსანიშნავია, რომ პროექტების მართვისა და გაყიდვების მომსახურების გაწვევის კუთხით კომპანიას შესაბამისი ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული ს.ს. „მ2 უძრავ ქონება“-სთან რომელსაც 2013 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დასაქმებული ჰყავდა 48 ადამიანი, აქედან 23 ადამიანი გაყიდვების და მარკეტინგის მიმართულებითაა დასაქმებული. მმართველი კომპანიის გაყიდვების პერსონალი განაწილებულია გაყიდვების 4 ოფისში.

მენეჯმენტისადმი ანგარიშგება

მმართველ კომპანიაში დანერგულია მენეჯმენტისადმი ანგარიშგების ახალი სისტემა, რომელიც შესაბამის დეპარტამენტებს ავალდებულებს გააკეთონ შემდეგი ანგარიშგებები და გამოთვლები:

- ყოველდღიურად გაყიდვების სტატისტიკა;
- ყოველკვირეულად გაყიდვების სტატისტიკა კვირის ჭრილში;
- ყოველთვიურად – გაყიდვების დეტალური ანალიზი, სამშენებლო სამუშაოების პროგრესის ანგარიში, ფინანსური უწყისები და საგადასახადო დეკლარაციები;
- ყოველწიურად – აუდირებული ფინანსური ანგარიშგება.

შერჩეული ფინანსური და საოპერაციო ინფორმაცია

მიმდინარე ფინანსური ინფორმაცია

კომპანიის აუდირებული ფინანსური ინფორმაცია 2014 წლის 23 მაისის მდგომარეობით წარმოდგენილია პროსპექტის დანართი №1-ის სახით.

კომპანიის ძირითად აქტივს შეადგენს უძრავი ქონება:

1. ქ. თბილისში, მოსკოვის გამზირზე 5237 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.19.34.002.128);

2. ქ. თბილისში, უნივერსიტეტის ტერიტორიასა და ქავთარაძის ქუჩებს შორის მდებარე 20 276 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.14.04.028.030);

3. ქ. თბილისში, კოჯორის გზატკეცილი, 3837 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.15.07.006.038).

4. ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზ. №50-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული ფართობი 1157.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 3003.00 კვ.მ. ს/კ 01.14.11.004.013).

ოთხივე ქონების ჯამური საბაზრო ღირებულება შეადგენს 17,986,494 (ჩვიდმეტი მილიონ ცხრაასოთხმოცდაექვსი ათას ოთხასოთხმოცდაათოთხმეტი) ლარს;

კომპანიის ძირითადი ვალდებულება:

კომპანიამ 2014 წლის 23 აპრილს გამოუშვა 5,000 (ხუთი ათასი) ცალი სასესხო ფასიანი ქალაქი (ობლიგაცია), 1 ობლიგაციის ნომინალია 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი, ვადიანობა 1 წელი, საპროცენტო განაკვეთით (კუპონი) ფიქსირებული 9.5%. ობლიგაცია წარმოადგენს საჯარო ფასიან ქალაქს, რომელსაც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მინიჭებული აქვს ფასიანი ქალაქების საერთაშორისო საიდენტიფიკაციო კოდი (ISIN) #GE2700503214.

კომპანიამ განთავსების აგენტის და ფინანსური შუამავლის მეშვეობით 2014 წლის 21 მაისს დაასრულა აღნიშნული ობლიგაციების განთავსება, ჯამური ღირებულებით 5 (ხუთი) მილიონი აშშ დოლარი, კომპანია ვალდებულია, ობლიგაციის მფლობელებს, 2015 წლის 23 აპრილს გადაუხადოს ობლიგაციის ნომინალური თანხა და საპროცენტო სარგებელი (კუპონი). აღნიშნული ვალდებულება, ამ ეტაპისთვის, წარმოადგენს კომპანიის ძირითად ვალდებულებას.

მიღებული სახსრების გამოყენება

ობლიგაციების გამოშვების შედეგად მიღებული სახსრები მოხმარდება კომპანიის მიერ საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობა/დევლოპმენტს.

ემიტენტი იღებს ვალდებულებას, არ გამოიყენოს განთავსებიდან მოზიდული სახსრები ზარალის ან ვალის დასაფარად.

ემიტენტი გეგმავს 3 საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას ქალაქ თბილისში შემდეგ მისამართებზე: ქავთარაძის ქუჩა (მიწის ნაკვეთი მდებარეობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მალღვივ კორპუსსა და ქავთარაძის ქუჩას შორის), მოსკოვის გამზირზე (ყოფილი ზორცკომბინატის მიმდებარე ტერიტორია) და კოჯორის გზატკეცილის დასაწყისში, ჩიხი №1, №2, №2-ის მიმდებარე ტერიტორია, №3-ის მიმდებარე ტერიტორია, №6, №6-ის მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვეთი №6/38).

აღნიშნული საცხოვრებელი კომპლექსები ამჟამად პროექტირების სტადიაშია. ემიტენტის მიერ მომზადდა პროექტების ფინანსური მოდელები და კომერციული დასაბუთება. ჭინამდებარე ემისიის პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციების გამოშვების შედეგად მიღებულ სახსრებთან ერთად კომპანია გეგმავს პროექტების განხორციელებისათვის აუცილებელი დაფინანსება მოიზიდოს დამატებითი ფასიანი ქალაქების ემისიით, სხვადასხვა ადგილობრივი ან/და საერთაშორისო საფინანსო ინსტიტუტებიდან სესხის მიღების გზით, მიმდინარე პროექტებში ფართების რეალიზაციით, ან/და სხვა საშუალებებით. თითოეული პროექტის ძირითადი პარამეტრები და ინფორმაცია მომგებიანობის შესახებ მოყვანილია ქვემოთ:

კომპანიის პროექტები და ძირითადი პარამეტრები

ქავთარაძის ქუჩის პროექტი:*თანხები მოცემულია აშშ დოლარში, დღგ-ს ჩათვლით*

პროექტი	
მიწის ფართი, კვ.მ.	20,276
ასაშენებელი ფართი, კვ.მ.	43,931
გასაყიდი ფართი, კვ.მ.	34,590
დაწყების წელი	2014
ხანგრძლივობა, წელი	2.0
დაგეგმილი გაყიდვები	26,140,603
დაგეგმილი ბიუჯეტი	21,392,745
დღგ	1,438,523
დაგეგმილი წმინდა მოგება	2,812,935

მოსკოვის გამზირის პროექტი:*თანხები მოცემულია აშშ დოლარში, დღგ-ს ჩათვლით*

პროექტი	
მიწის ფართი, კვ.მ.	5,237
ასაშენებელი ფართი, კვ.მ.	21,962
გასაყიდი ფართი, კვ.მ.	17,280
დაწყების წელი	2014
ხანგრძლივობა, წელი	1.5
დაგეგმილი გაყიდვები	13,025,469
დაგეგმილი ბიუჯეტი	11,238,616
დღგ	693,758
დაგეგმილი წმინდა მოგება	929,131

კოჯრის გზატკეცილის პროექტი:*თანხები მოცემულია აშშ დოლარში, დღგ-ს ჩათვლით*

პროექტი	
მიწის ფართი, კვ.მ.	3,838
ასაშენებელი ფართი, კვ.მ.	6,605
გასაყიდი ფართი, კვ.მ.	3,442
დაწყების წელი	2014
ხანგრძლივობა, წელი	1.0
დაგეგმილი გაყიდვები	10,993,435
დაგეგმილი ბიუჯეტი	8,823,864
დღგ	878,040
დაგეგმილი წმინდა მოგება	1,097,801

რისკის ფაქტორები

ინვესტირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე ობლიგაციების პოტენციური მყიდველები ყურადღებით უნდა გაეცნონ ამ პროსპექტში მოყვანილ მთელ ინფორმაციას, რაც მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ რისკის ფაქტორებს, რომელიც დაკავშირებულია ზოგადად ქართულ კომპანიაში და კერძოდ ამ პროსპექტით გათვალისწინებული უძრავი ქონების დეველოპერულ კომპანიაში ინვესტირებასთან. მართალია, პოტენციური ინვესტირების ყურადღება ინვესტირების სწორედ ამ პროსპექტით გათვალისწინებული შესაძლებლობისადმი არის მიპყრობილი, ის არ არის ერთადერთი და ინვესტირების სხვა ალტერნატივებიც შეიძლება არსებობდეს, რომლებიც გათვალისწინებული უნდა იყოს ობლიგაციებში ინვესტირებასთან მიმართებაში. პოტენციურმა მყიდველებმა ასევე უნდა გაითვალისწინონ, რომ განვითარებადი ბაზრები სწრაფად ცვალებადია და ქვემოთ მოყვანილი ინფორმაცია შეიძლება მოძველებული იყოს ან მალე მოძველდეს.

ქვეყანასთან დაკავშირებული რისკები

პოლიტიკური და სოციალური რისკები

მიმდინარე ეტაპზე კომპანიას გამიზნული აქვს საქმიანობა ძირითადად განახორციელოს საქართველოში. გასული წლების განმავლობაში საქართველომ მნიშვნელოვანი პოლიტიკური, ეკონომიკური და სოციალური ცვლილებები განიცადა. გასათვალისწინებელია რეგიონალური გეოპოლიტიკური დაპირისპირების უარყოფითი ზეგავლენა. საქართველოში არასახარბიელო პოლიტიკურმა, ეკონომიკურმა, სოციალურმა და სხვა ცვლილებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე. კერძოდ კი, ისეთმა თეორიულად დასაშვებმა მოვლენებმა, როგორცაა სოციალური მღელვარება, ეთნიკური ძალადობა, კრიმინალური ვითარების გაუარესება ან კორუფციის დონის ზრდა, კანონმდებლობის ცვლილება (ან არსებული კანონმდებლობის ინტერპრეტაციის ცვლილება), გამომწვევი მიზეზების მიუხედავად, შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე. აგრეთვე გასათვალისწინებელია რისკი, რომელიც შესაძლოა წარმოიშვას სახელმწიფო ორგანოების არამართლზომიერი ქმედებებით ან სახელმწიფო ორგანოების წარმომადგენლების მხრიდან მათთვის მინიჭებული უფლებების თვითნებურად გამოყენების, საქმის მოსმენის ან წინასწარი შეტყობინების გარეშე კანონთან შეუსაბამო ქმედებების განხორციელების შემთხვევაში. ზემოთ აღნიშნულმა ფაქტორებმა (მათი არსებობის/წარმოშობის შემთხვევაში), შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, საქმიანობის შედეგებსა და მომავალ პერსპექტივაზე.

ეკონომიკური რისკები

საქართველოს ეკონომიკამ მნიშვნელოვანი ცვლილებები განიცადა ბოლო წლების განმავლობაში, მაგრამ არ არსებობს იმის გარანტია, რომ მუდმივად იქნება შენარჩუნებული ისეთი პოზიტიური ტენდენციები როგორც არის: მთლიანი შიდა პროდუქტის ზრდა, ლარის სტაბილურობა, ინფლაციის შედარებით დაბალი დონე და სხვა. გარდა ამისა, გლობალურმა ფინანსურმა კრიზისმა, ლარის კურსის მნიშვნელოვანმა ცვლილებამ აშშ დოლართან მიმართებაში, ინფრასტრუქტურის გაუარესებამ ან სხვა ფაქტორებმა (მათი წარმოშობის შემთხვევაში), შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიონ საქართველოს ეკონომიკაზე და/ან კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, საქმიანობის შედეგებსა და მომავალ პერსპექტივაზე.

იურიდიული და მარეგულირებელი რისკები

საქართველო ჯერ კიდევ საბაზრო ეკონომიკის შესაბამისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ადეკვატური იურიდიულ გარემოს შექმნის პროცესშია. რამდენიმე მნიშვნელოვანი კანონი ახლახან შევიდა ძალაში; არის კანონმდებლობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების შეტანის მოლოდინი, მათ შორის სამშენებლო კოდექსში და დაკავშირებულ ნორმატიულ აქტებში. საქართველოს იურიდიული სისტემის სწრაფი განვითარების და ბიზნესისა და კორპორატიული სამართლის სფეროში ქართველი მოსამართლეებისა და სასამართლოების გამოუცდლობის შედეგად, მეტად რთულია სასამართლო გადაწყვეტილებების წინასწარ განსაზღვრა, ხშირ შემთხვევაში ბუნდოვანია რეგულირება, ცალკეულ შემთხვევაში რთულია გირავნობის ან სესხის სხვა უზრუნველყოფის საშუალებების სწრაფი და ეფექტური განხორციელება. ვერ გამოვიცხავთ, რომ კომპანიის წინააღმდეგ შეიძლება აღიძრას საჩივრები და რომლებზეც მან შეიძლება ვერ მიიღოს საქმის სამართლიანი მოსმენა. აგრეთვე გასათვალისწინებელია, სასამართლო გადაწყვეტილებების აღსრულების პროცესში არსებული ხარვეზების ზეგავლენის ფაქტორი.

კომპანიასთან დაკავშირებული რისკები**სავალუტო რისკების გავლენა**

კომპანია მრძობობარეა დომინირებადი უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის ცვალებადობისადმი, რაც გავლენას ახდენს კომპანიის კლიენტების მსყიდველუნარიანობაზე. ეროვნული ვალუტის მკვეთრი გაუფასურება ამცირებს იმ ოჯახების უნარს, რომელთა შემოსავლებიც დენომინირებულია ეროვნულ ვალუტაში, შეიძინონ ბინები ამ პროსპექტით გათვალისწინებულ საცხოვრებელ სახლებში ან აიღონ იპოთეკური სესხი ბინის შესაძენად.

ამავდროულად ეროვნული ვალუტის მკვეთრმა გაუფასურებამ შეიძლება გამოიწვიოს სამშენებლო მასალების გაძვირება. კომპანია უცხოური ვალუტის მიმართ ლარის გაცვლითი კურსის ცვალებადობის რისკს მართავს როგორც გაყიდვების, ისე ძირითადი საშუალების კონტრაქტების ფასის უცხოურ ვალუტაში ფიქსირებით, რაც ამცირებს სავალუტო რისკებს (გადახდის განხორციელება ხდება ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ან კომერციული ბანკის გაცვლითი კურსით).

კომპანია ამავე დროს სამშენებლო ფაზის განმავლობაში სხვადასხვა ფინანსური ინსტრუმენტის (საავანსო გადახდები საბანკო და კორპორატიული გარანტიების სანაცვლოდ) საშუალებით აფიქსირებს ფასს ძირითად სამშენებლო მასალებზე, რომლებიც განსაკუთრებული ვოლატილობით გამოირჩევიან და შესაბამისად ამცირებს ფასების ზრდის რისკს.

მიუხედავად კომპანიის ძალისხმევისა, შეამციროს სავალუტო რისკები, ვალუტის კურსის ცვალებადობამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს კომპანიის მიერ დასახული მიზნების შესრულებაზე, ამ პროსპექტში აღნიშნული სამშენებლო პროექტების განხორციელებაზე და კომპანიის წარმატებულობაზე.

საბაზრო რისკები

კომპანიაზე მნიშვნელოვნად მოქმედებს საბაზრო რისკები, რომელიც წარმოიშვება უძრავი ქონების ბაზარზე ფასების ცვალებადობიდან. აგრეთვე გასათვალისწინებელია კომპანიაზე მასალებსა და მომსახურებაზე ფასების ცვლილების მნიშვნელოვანი ზეგავლენა. საბაზრო რისკების მართვის ძირითად პრინციპებს ადგენს კომპანიის მენეჯმენტი.

სამშენებლო საქმიანობის წარმოებასთან დაკავშირებული რისკები

პროსპექტით გათვალისწინებული სამშენებლო პროექტების წარმატებით განხორციელება დამოკიდებულია სხვა მხარეების, მმართველი კომპანიის, მომწოდებლების, მშენებლების მიერ თავიანთი ვალდებულებების დროულ და ხარისხიან შესრულებაზე, შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოების მიერ ამ პროექტების დამტკიცებასა და სამშენებლო ნებართვების გაცემაზე, რაც შესაბამის რისკებთან არის დაკავშირებული.

უძრავი ქონების დეველოპმენტის სამშენებლო ფაზა დამოკიდებულია შერჩეული კონტრაქტორის/კონტრაქტორების ფინანსურ მდგრადობაზე და მათ უნარზე კეთილსინდისიერად, დათქმულ ვადებში, შეთანხმებულ ბიუჯეტსა და სათანადო ხარისხით შეასრულონ საშუაო. კონტრაქტორის მხრიდან არასათანადო ტემპით და/ან ხარისხით საშუაოს შესრულებამ შესაძლოა გამოიწვიოს მშენებლობის დასრულების ვადების დარღვევა. სამშენებლო ფაზა ასევე დაკავშირებულია სამშენებლო მასალებზე ფასების ცვალებადობით გამოწვეულ გადახარჯვის რისკთან.

დაფინანსების რისკი

გასათვალისწინებელია, რომ კომპანია ამ პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციების შეთავაზებით შეძლებს სამშენებლო პროექტების განვითარებისთვის აუცილებელი თანხის მხოლოდ მცირე ნაწილის მოზიდვას. კომპანიამ უნდა შეძლოს საჭირო თანხების მობილიზება, მოზიდოს სხვა ფინანსური სახსრები

კომერციული ბანკებიდან ან/და საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტებიდან, ფასიანი ქაღალდების ახალი ემისიებით, განხორციელებულ პროექტებში უძრავი ქონების გაყიდვებით ან/და სხვა საშუალებებით. ფინანსური რესურსების მოზიდვის ალტერნატივათა ძიება კომპანიის ერთ-ერთი ძირითადი მიმართულებაა, მაგრამ ახლად დაფუძნებული კომპანიისთვის წარმოადგენს საკმაოდ რთულ ამოცანას და შესაბამისად კომპანია ფინანსური რესურსების მოზიდვის მაღალი რისკის მატარებელია, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს კომპანიის საქმიანობის შეფერხება ან შეჩერება.

ზრდის არაფექტიანი მართვა

კომპანიამ შეიძლება ზრდის ისეთ დონეს მიაღწიოს, რომ აღარ ეყოს აუცილებელი რესურსები მის მხარდასაჭერად. დამატებითი კვალიფიციური პერსონალის მოზიდვა, სისტემების შექმნა ან არსებულის განვითარება და საჭირო რესურსების მობილიზება შეიძლება დროულად ვერ მოხერხდეს და შედეგად კომპანია ბოლომდე ვერ გაუკეთებს რეალიზებას მისი ზრდის შესაძლებლობებს.

წამყვანი თანამშრომლების შესაძლო წასვლა კომპანიიდან

კომპანიის მიერ სტრატეგიისა და ოპერაციების წარმატებულად განხორციელება დამოკიდებულია მისი და მმართველი კომპანიის უმაღლესი და საშუალო რგოლის მენეჯმენტის მუშაობის ხარისხსა და დროზე. იმ შემთხვევაში თუ, ზოგადად, მნიშვნელოვანი თანამშრომლები, მენეჯერები და გამოცდილი სპეციალისტები დატოვებენ კომპანიას ან მმართველ კომპანიას, ამან შესაძლოა მნიშვნელოვნად ნეგატიური გავლენა იქონიოს კომპანიის საქმიანობაზე.

ობლიგაციებსა და საფონდო ბაზართან დაკავშირებული რისკები

საბაზრო ფასის ცვალებადობა

საქართველოს დია ბაზარზე კორპორატიული ობლიგაციები სულ რამდენჯერმე გაყიდულა და მწირი საბაზრო მონაცემების პირობებში ობლიგაციების მომავლი საბაზრო ფასი შეიძლება მეტად ცვალებადი იყოს; ფასი შეიძლება საწყისი შეთავაზების ფასზე დაბლაც დაეცეს მეორად ბაზარზე.

საჯარო ბაზრის ნაკლოვანებანი

ობლიგაციების ემისიის შემდეგ კომპანია აპირებს შესაძლებლობების ფარგლებში ხელი შეუწყოს ამ ინსტრუმენტზე ლიკვიდურობის გაზრდას. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ ზოგადად ობლიგაციები დაბალი ლიკვიდობის ფინანსურ ინსტრუმენტებია, ამუამად საქართველოს საფონდო ბაზარზე ვაჭრობის მოცულობები და მსგავსი ინსტრუმენტების მიმართ ინტერესი უკიდურესად დაბალია, შეთავაზების შემდეგ ობლიგაციებით შეიძლება არ განხორციელდეს აქტიური ვაჭრობა ან ვერ შენარჩუნდეს მეორად ბაზარზე ყიდვა-გაყიდვის ინტერესი. თუ არ განვითარდა ან ვერ შენარჩუნდა აქტიური მიწოდება და მოთხოვნა, ამას შეიძლება უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს ობლიგაციების ლიკვიდობასა და მეორად ბაზარზე გასაყიდ ფასზე.

სავალუტო კურსთაშორისი სხვაობის დაზღვევის მექანიზმების არ არსებობა

სავალუტო კურსის ცვლილება ზეგავლენას ახდენს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფასიანი ქაღალდის რეალიზაციის, ვაჭრობის და ანგარიშსწორების პირობებსა და პროცედურებზე. გასათვალისწინებელია, რომ საქართველოში არ არსებობს სავალუტო რისკების ჰეჯირების საჯარო ლიკვიდური ინსტრუმენტები, რაც ინვესტორებს არ აძლევს საშუალებას ეფექტურად დააზღვიონ სავალუტო კურსთაშორისი სხვაობასთან დაკავშირებული რისკები.

სრულყოფილი იურიდიული ბაზის არ არსებობა

დღესდღეობით საქართველოში არ არსებობს ყოვლისმომცველი, ერთიანი, სტანდარტიზებული, იურიდიული ბაზა, რომელიც დაარეგულირებს კორპორატიული ფიქსირებული შემოსავლის მქონე ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებულ გამოშვების, ვაჭრობის, დაბეგვრის, ან სხვა საკითხებს. გამორიცხული არ არის ცვლილებები და დამატებები არსებულ რეგულაციებში, რაც არ ექვემდებარება პროგნოზირებას და წარმოშვებს დამატებით რისკ ფაქტორებს.

სხვა რისკები**ინტერესთა კონფლიქტი**

ემიტენტი, მისი მმართველი კომპანია, განთავსების აგენტი და რეგისტრატორი წარმოადგენენ დაკავშირებულ პირებს. ამასთანავე, ზემოაღნიშნული დაკავშირებული პირების მმართველი ორგანოების (დირექტორატის/სამეთვალყურეო საბჭოს) წევრები შესაძლოა წარმოადგენდნენ მმართველი ორგანოების წევრებს სხვა პირებში. მიუხედავად იმისა, რომ დაკავშირებულ პირებთან ობლიგაციების ამ ემისიასთან დაკავშირებით გარიგებების დამტკიცებისას/დადებისას, შესაბამისი პირები (და მათი მმართველი ორგანოების წევრები) ხელმძღვანელობენ მოქმედი კანონმდებლობით (მ.შ. ინტერესთა კონფლიქტთან მიმართებაში) და ყველა გარიგება დადებულია საბაზრო პირობებით იმგვარად, რომ ჯგუფის რომელიმე წევრისათვის არ მოხდეს არასაბაზრო, შეღავათიანი პირობების დაწესება, აღნიშნული ინტერესთა კონფლიქტი შესაძლოა წარმოადგენდეს დამატებით რისკ ფაქტორს.

ემისიასთან დაკავშირებული ზოგადი დებულებები**ემისიის ძირითადი პარამეტრები და პროცედურა**

ემიტენტი აპირებს გამოუშვას 10,000 (ათი ათასი) ცალი კუპონიანი ობლიგაცია თითოეული ობლიგაციის ნომინალური ღირებულებით 1,000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარი, ჯამური ნომინალური ღირებულებით 10,000,000 (ათი მილიონი) აშშ დოლარი; სარგებლის საპროცენტო განაკვეთი (კუპონი) დაბეგვრამდე წლიური 8.42 % (რვა მთელი ორმოცდაორი მეასედი პროცენტი) ნომინალური ღირებულებიდან, ვადა - 1 (ერთი) წელი. ობლიგაციების გამოშვება მოხდება არამატერიალიზირებული ფორმით. ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება საჯარო შეთავაზებით. ობლიგაციები კლასიფიცირდება, როგორც ემიტენტის, ფიქსირებული შემოსავლის მქონე ინსტრუმენტი, არაუზრუნველყოფილი ვალდებულება.

ამ პროსპექტში გათვალისწინებული გამოშვებული ობლიგაციების ფასი პირველი ტრანშით განთავსებისას და გამოშვებიდან 1 თვის განმავლობაში (პირველი ტრანში), 2014 წლის 11 ივლისამდე შეადგენს ნომინალურ ღირებულებას - 1,000 აშშ დოლარი, ხოლო შემდგომ პერიოდში ემიტენტის მიერ განთავსების ფასის დადგენა მოხდება გამოშვებიდან ფაქტიურად გასული დღეების განმავლობაში დასარიცხი განგარიშებული სარგებლისა და ობლიგაციის ნომინალური ფასის ჯამის ოდენობით.

ობლიგაციის მფლობელს შეეძლება აიღოს ობლიგაციის ფლობის დამადასტურებელი ამონაწერი ფასიან ქაღალდების იმ რეგისტრატორიდან, რომელიც განახორციელებს ამ ობლიგაციების აღრიცხვას (თუ იგი ამ ფასიან ქაღალდებს ინახავს რეგისტრატორთან), ხოლო როდესაც ობლიგაციის მფლობელი ფასიან ქაღალდებს ინახავს ნომინალურ მფლობელთან (საბროკერო კომპანია, ფასიანი ქაღალდების შემწახველი ბანკი ან დეპოზიტარი) ამონაწერის მიღება შეეძლება შესაბამის ნომინალურ მფლობელთან.

ამ პროსპექტში აღწერილი ობლიგაციების განაღდების და კუპონის გადახდის თარიღია 2015 წლის 11 ივნისი აპრილი. ობლიგაციების განაღდების და კუპონის გადახდის დღეს ემიტენტი ობლიგაციების მფლობელებს გადაუხდის შესაბამისი ობლიგაციების მთლიან ნომინალურ ღირებულებას და დარიცხულ სარგებელს, რაც შეადგენს ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების წლიურ 8.42%-ს (რვა მთელ ორმოცდაორ მეასედ პროცენტს) საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობით ამ სახის სარგებელზე

გათვალისწინებული გადასახადების გამოკლებით. აღნიშნული თანხების (ანუ ნომინალისა და წმინდა სარგებლის ჯამური თანხის) გადარიცხვა მოხდება ობლიგაციების მფლობელების მიერ მითითებულ რეკვიზიტებზე. ამასთანავე, ობლიგაციის რეგისტრირებული მფლობელი ვალდებულია ობლიგაციის დაფარვამდე (მაგრამ არაუგვიანეს სააღრიცხვო თარიღისა) შეატყობინოს რეგისტრატორს (ან/და იმ ნომინალურ მფლობელს, სადაც იგი ინახავს ობლიგაციებს) საბანკო რეკვიზიტები, სადაც სურს ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების და სარგებლის თანხის (კანონმდებლობით დადგენილი გადასახადების გამოკლებით) ჩარიცხვა. ობლიგაციის მფლობელმა უნდა გააცნობიეროს, რომ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ემიტენტი ვერ უზრუნველყოფს მისთვის აღნიშნული თანხების გადარიცხვას და რომ მას ობლიგაციის განაღდებასა და კუპონის გადახდის თარიღის შემდეგ არ დაერიცხება სარგებელი. თუ ობლიგაციის განაღდებას ან/და კუპონის გადახდის თარიღი დაემთხვა არასამუშაო დღეს, განაღდებასა და კუპონის გადახდის დღედ ჩაითვლება მომდევნო სამუშაო დღე. ემიტენტი ინვესტორებისთვის ობლიგაციის დაფარვის და კუპონის თანხის გადახდას უზრუნველყოფს აშშ დოლარებში.

არასამუშაო დღის გამო ობლიგაციების განაღდებასა და კუპონის გადახდის თარიღის გადაწვევის შემთხვევაში, გადაწვეულ დღეებზე არ მოხდება კუპონის დარიცხვა.

ობლიგაციის განაღდებას და კუპონის გადახდის თარიღამდე 5 (ხუთი) სამუშაო დღით ადრე თარიღი (2015 წლის 4 ივნისი) წარმოადგენს "სააღრიცხვო თარიღს". სააღრიცხვო თარიღის 18:00 საათის მდგომარეობით არსებულ ობლიგაციების მფლობელებს აქვთ უფლება მიიღონ ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება და წმინდა (დაბეგრული) სარგებელი. აღნიშნული სააღრიცხვო თარიღიდან იკრძალება ობლიგაციების მეორად ბაზარზე გასხვისება.

ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა

ობლიგაციების შეთავაზებას განახორციელებს განთავსების აგენტი და/ან განთავსების აგენტის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მქონე ფინანსური შუამავალი/შუამავლები. საჯარო შეთავაზების დაწყებამდე, ობლიგაციებით დაინტერესების მიზნით, განთავსების აგენტს ან/და მის უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ დააგზავნონ დამტკიცებული წინასწარ პროსპექტი პოტენციურ ინვესტორებთან.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ პროსპექტის დამტკიცების შემდეგ, ემიტენტი მოახდენს ობლიგაციების საჯარო შეთავაზებას საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად. საბოლოო პროსპექტი მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორებს საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების გაყიდვის თარიღამდე, დაწყებისთანავე ან/და გაყიდვის პროცესში. ემიტენტი გამოაქვეყნებს შეტყობინებას ობლიგაციების შეთავაზების შესახებ საკუთარ ვებ-გვერდზე. ინვესტორებს ემიტენტი / განთავსების აგენტი / განთავსების პროცესში ჩართული ფინანსური შუამავალი პოტენციურ ინვესტორებს, მათი სურვილის შესაბამისად, მიაწვდიან ემისის საბოლოო პროსპექტის ელექტრონულ ლინქს, ან (დასკანერებულ) ვარიანტს ან პროსპექტის ბეჭდვითი ვერსიის ასლს.

საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა

იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო შეთავაზების პერიოდში ემიტენტი გადაწყვეტს შეცვალოს ობლიგაციების შესახებ არსებითი ინფორმაცია, როგორცაა ფასიანი ქაღალდების ოდენობა, ფასი, დასარიცხი სარგებლის ოდენობა, შეთავაზების ვადა და სხვა, იგი მიმართავს შემდეგ პროცედურას:

- წარუდგენს ეროვნულ ბანკს პროსპექტში შესწორებას, რომელშიც განიმარტება მასში შეტანილი ყველა ცვლილება;
- აქვეყნებს შეტყობინებას ძირითად გაზეთებში ან მარეგულირებლის წესებით განსაზღვრული სხვა საშუალებით; აცხადებს არსებული ფორმით შეთავაზების გაუქმების შესახებ და ახორციელებს შეთავაზებას მითითებულ თარიღამდე ფასიანი ქაღალდების გაყიდვაზე ყველა ზელშეკრულების გაუქმების თაობაზე ყოველგვარი ფასდაკლების გარეშე;
- განუსაზღვრავს პოტენციურ მყიდველებს 30 დღის ვადას გაუქმებაზე რეაგირებისათვის, რის შემდეგაც უფლებამოსილია განახორციელოს შეცვლილი საჯარო შეთავაზება.

თუ პროსპექტში შესწორება შედის ამა თუ იმ არსებით მოვლენასთან დაკავშირებით, ხელმოწერებს (ინვესტორებს) უფლება ეძლევათ უარი თქვან შესყიდულ ფასიან ქაღალდებზე, ხოლო ემიტენტი მოვალეა უკან დააბრუნოს ფასიანი ქაღალდების საფასური გამოუქვითავად ხელმოწერითა (ინვესტორთა) მიერ უარის გაცხადებიდან 10 დღის განმავლობაში. ხელმოწერნი (ინვესტორები), რომლებიც უარს არ განაცხადებენ შესყიდულ ფასიან ქაღალდებზე, ექვემდებარებიან შეთავაზების ახალ პირობებს.

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

ობლიგაციების განთავსების და შესყიდვის პროცედურა

ობლიგაციების პირველადი განთავსება განხორციელდება განთავსების აგენტის (ან/და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მქონე ფინანსური შუამავლის/შუამავლების) მიერ ემიტენტის სახელით, შესაძლებლობების ფარგლებში. პოტენციურ მყიდველებს შეუძლიათ ინტერესი ამ პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოხატონ შესყიდვის შესახებ განაცხადის შეტანით ან შეტყობინებით განთავსების აგენტთან (უფლებამოსილ წარმომადგენელთან). ობლიგაციების ყიდვის სურვილის შეტყობინება დასაშვებია ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებებით, მაგრამ ნებისმიერ განაცხადს იურიდიული ძალა ექნება მას შემდეგ, რაც გაფორმდება ემიტენტის მიერ ამ პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციების გასხვისების განკარგულება. წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციების შესყიდვის შესახებ განაცხადის მიღების ბოლო ვადაა 2014 წლის 11 ნოემბერი. განსხვავებული ვადა შეიძლება განისაზღვროს ემიტენტის გადაწყვეტილებისამებრ, რაც დაექვემდებარება დამატებით შეტყობინებას. თუ განაცხადების მიღების საბოლოო თარიღს დაემთხვა დასვენების დღე, მაშინ მომდევნო სამუშაო დღე ჩაითვლება ობლიგაციების შესყიდვის შესახებ განაცხადის მიღების საბოლოო თარიღად. ობლიგაციების შესყიდვაზე დაკვეთების გაკეთება განაცხადების მიღების საწყის თარიღამდე (გამოშვების თარიღი) ან განაცხადების მიღების საბოლოო თარიღის შემდეგ არ არის ნებადართული. „განაცხადის მიღება“ ამ პროსპექტში აღწერილი ობლიგაციების გამოშვებასთან, განთავსებასთან, შესყიდვასთან მიმართებაში გულისხმობს ინვესტორებისგან გამოუთხოვადი წერილობითი განაცხადის მიღებას განთავსების აგენტის ან/და ფინანსური შუამავლის/შუამავლების მიერ, რაც უნდა დასტურდებოდეს გასხვისების განკარგულებაზე ხელმოწერით და ობლიგაციების შესაძენი თანხის მიზნობრივ ანგარიშზე განთავსებით. აღნიშნული მიზნობრივი ანგარიში გახსნილი იქნება განთავსების აგენტის ნომინალურ მფლობელობაში ემიტენტისთვის ობლიგაციების განთავსების შედეგად მიღებული სახსრებისთვის. ობლიგაციების შესყიდვა განხორციელდება იმ თანმიმდევრობით, რომლითაც გასხვისების განკარგულებები იქნა გაფორმებული. თუ ობლიგაციების შესყიდვით დაინტერესების შესახებ განაცხადების მიღების პერიოდში, მოხდა იმაზე მეტი ობლიგაციების შეძენაზე ინტერესის გამოხატვა, ვიდრე ამ ემისიით არის გათვალისწინებული, მაშინ საჯარო შეთავაზებისას, ობლიგაციების შეძენაზე შემოსული განაცხადების დამატებითი მოხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული თანხების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ემიტენტის გადაწყვეტილებისამებრ. ობლიგაციების მფლობელებს შეუძლიათ ფლობდნენ ობლიგაციებს ნომინალურ მფლობელობაში გახსნილ ანგარიშებზე ან რეგისტრატორში ჩანაწერის სახით.

ობლიგაციების მეორადი გაყიდვა (გასხვისება)

ობლიგაციების მფლობელობის გადაცემა და მეორად ბაზარზე გაყიდვა რეგულირდება საქართველოს კანონით „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“, სხვა ნორმატიული აქტებით და დებულებებით. მეორად ბაზარზე ობლიგაციების გასხვისების მიზნით ობლიგაციის მფლობელს შეუძლია მიმართოს განთავსების აგენტს ან სხვა ფინანსურ შუამავალს ან პოტენციურ ინვესტორებს.

დაბეგვრა

წინამდებარე ქვეთავში მოყვანილია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადების შესახებ ინფორმაცია. იგი არ მოიცავს საქართველოში ან სხვა ქვეყნებში არსებულ ობლიგაციებთან დაკავშირებულ ყველა სავადასახადო საკითხის სრულ ანალიზს. ობლიგაციების პოტენციურმა მყიდველმა მიზანშეწონილია მიმართოს საკუთარ მრჩეველს სავადასახადო საკითხებში იმის შესახებ, თუ რომელი ქვეყნის სავადასახადო კანონმდებლობა გავრცელდება ობლიგაციების შესყიდვაზე,

ფლობაზე, გადაცემაზე, სარგებლის და ძირთადი თანხის და/ან ობლიგაციებთან დაკავშირებული სხვა თანხების მიღებაზე; აგრეთვე იმის შესახებ, თუ რა შედეგები შეიძლება მოჰყვეს ასეთ ქმედებებს შესაბამისი ქვეყნის საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად. აღნიშნული განცხადება დაფუძნებულია საქართველოს იმ მოქმედ კანონმდებლობაზე, რომელიც მოქმედებდა ამ შეთავაზების პროსპექტის თარიღისთვის. ამ ქვეთავში მოყვანილი ინფორმაცია და ანალიზი მოიცავს მხოლოდ საგადასახადო საკითხებს და პოტენციურმა ინვესტორებმა აღნიშნული ინფორმაცია და ანალიზი არ უნდა გამოიყენონ სხვა საკითხებთან მიმართებაში. ამ პროსპექტით გათვალისწინებული ობლიგაციების გამოშვების შემოთავაზებული თარიღისათვის (2014 წლის 11 ივნისი, თუ სხვა რამ არ იქნა დამტკიცებული ემისიის საბოლოო პროსპექტით), საქართველოს კანონმდებლობით, ემიტენტის მიერ გადახდილი პროცენტები ყველა ფიქსირებული შემოსავლის მქონე ინსტრუმენტებზე (როგორც არის ობლიგაციები), როგორც რეზიდენტი ასევე არარეზიდენტი ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის იბეგრება გადახდის წყაროსთან გადასახდელი თანხის 5%-იანი განაკვეთით; თუ ობლიგაციის მესაკუთე წარმოადგენს ოფშორულ ზონაში რეგისტრირებულ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს, მაშინ დაბეგრის განაკვეთი შეადგენს 15%-ს.

ზოგადი ინფორმაცია

ამ პროსპექტის მომზადების დღიდან ობლიგაციების საჯარო შეთავაზებამდე, ემიტენტის ფინანსურ ან საეკონომიკურ პოზიციასა და პერსპექტივაში მნიშვნელოვანი უარყოფითი ცვლილებები არ მომხდარა.

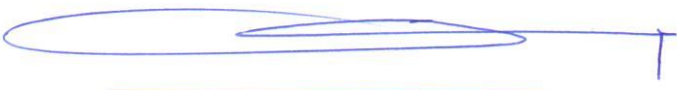
ამ პროსპექტის მომზადების დღიდან ადგილი არ ჰქონია რაიმე სასამართლო ან საარბიტრაჟო პროცესს, რომელთა შედეგსაც მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა ექნებოდა ემიტენტზე. ამასთანავე ემიტენტის ინფორმაციით არ არსებობს მსგავსი პროცედურების დაწყების საშიშროება, რომელთა შედეგსაც მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა შეიძლება იქონიოს ემიტენტის ფინანსურ პოზიციაზე.

პროსპექტის დადასტურება:



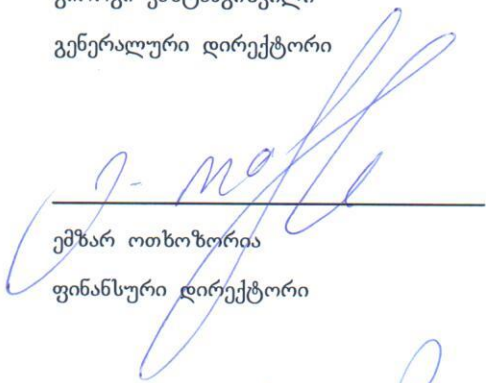
ირაკლი ბურდილაძე

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე



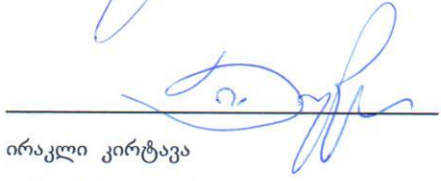
გიორგი ვახტანგიშვილი

გენერალური დირექტორი



ემზარ ოთხოზორია

ფინანსური დირექტორი



ირაკლი კირტავა

განთავსების აგენტი - სს „ბი ჯი კაპიტალი“

გენერალური დირექტორი

სს „მ“-ის აქციონერებსა და ხელმძღვანელობას

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

ჩვენ, შპს „საკონსულტაციო კომპანია გვაზავა და პარტნიორები“ ჩავატარეთ სს „მ“-ის (შემდგომში საზოგადოება) აუდიტი 2014 წლის 23 მაისის მდგომარეობით, რისთვისაც საზოგადოების მიერ წარმოდგენილი იყო სადამფუძნებლო დოკუმენტები – საზოგადოების წესდება და პარტნიორთა გადაწყვეტილებები, უძრავი ქონების (არაფულადი შენატანის) საწესდებო კაპიტალში გადაცემის დოკუმენტები, საზოგადოების ამონაწერები მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან და დამოუკიდებელი რეგისტრატორიდან, ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, საბალანსო და მოგება-ზარალის უწყისები 23.05.2014 წლისათვის.

წარმოდგენილი დოკუმენტების სისწორეზე პასუხისმგებელია საზოგადოების ხელმძღვანელობა, ხოლო დასკვნის სისწორეზე აუდიტორული კომპანია.

აუდიტი ითვალისწინებდა 23.05.2014 წლისათვის საზოგადოების ფინანსური მდგომარეობის დადასტურებას წარმოდგენილი მტკიცებულებების შემოწმების გზით. გვჯერა, რომ გათვალისწინებული პროცედურით ჩვენს მიერ ჩატარებული აუდიტი საფუძველს გვაძლევს დასკვნის შესადგენად.

სს „მ“- რეგისტრირებულია 2014 წლის 12 თებერვალს და მინიჭებული აქვს საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404465529. საზოგადოების იურიდიული მისამართია: ქ. თბილისი, ყაზბეგის ქ. №3-5.

საზოგადოების დაფუძნებისას ნებადართულ აქციათა რაოდენობა განისაზღვრა 15 000 000 (თხუთმეტი მილიონის) ოდენობით, ხოლო 2014 წლის 16 აპრილის გადაწყვეტილებით გაიზარდა კიდევ ოცი მილიონით და განისაზღვრა 35 000 000 (ოცდათხუთმეტი მილიონის) ოდენობით. თითოეული აქციის ღირებულება განისაზღვრულია 1 ლარით. 2014 წლის 23 მაისის მდგომარეობით განთავსებულ აქციათა ღირებულება შეადგენს 17 881 716 ლარს, რომლის მფლობელიც სს „გალტ ენდ თაგვარტ პოლდინგზ“-ი გახდა უძრავი ქონების – მიწის ფართების ხანაცვლოდ. სს „გალტ ენდ თაგვარტ პოლდინგზ“-ის განხორციელებული აქვს არაფულადი შენატანები. კერძოდ, სს „მ“-ისათვის პერიოდულად სულ გადაცემულია ოთხი მიწის ნაკვეთი, რაც შესაბამისად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

1


სს „მზ“-მა 2014 წლის 24 თებერვალს მიიღო სესხი 250 000 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც ჩარიცხულია მის საბანკო ანგარიშზე. ასევე კომპანიის მიერ 2014 წლის აპრილში გამოშვებულია 1000 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულების 5000 (ხუთი ათასი) ცალი ობლიგაცია. სულ გამოშვებულია 5 000 000 (ხუთი მილიონი) აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულების, წლიური 9.5%-ის სარგებლის მქონე კუპონური ობლიგაციები, რომელთა განადგების (დაფარვის) ვადაა 2015 წლის 23 აპრილი.

ამ პერიოდისათვის საზოგადოებას ჯერჯერობით დაგეგმილი ძირითადი გაყიდვები დაწყებული არ აქვს. აღნიშნულიდან გამომდინარე წარმოებული სამეურნეო ოპერაციებიდან უფიქსირდება ზარალი 134 755 ლარის ოდენობით.

გამოვთქვამთ მოსაზრებას და ვადასტურებთ, რომ საზოგადოების ხელმძღვანელობის მიერ წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება 2014 წლის 23 მაისის მდგომარეობით შეესაბამება ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებს და სამართლიანად ასახავს საზოგადოების ფინანსურ-ეკონომიკურ მდგომარეობას.

აუდიტორი, დირექტორი



[Handwritten signature]

ოთარ გვაზავა
27.05.2014 წ.

დანართი ორი ფურცელი.

ს.ა. "მ2"

შალანსე უწყისი 2014 წლის 23 მაისის მდგომარეობით

(გლა თანხა არის ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული)

მდინარე აქტივები

უღარი სახსრები	8,583,813
ოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან	6,401
ანასწარ გადახდილი თანხები და სხვა მიმდინარე აქტივები	9,485
შ მიმდინარე აქტივები:	8,599,699

ელვადიანი აქტივები

ინვესტიციო ქონება	5,785,890
აგები	12,306,155
გების გადასახადის გადავადებული აქტივი	20,213
ვა გრძელვადიანი აქტივები	388,555
შ გრძელვადიანი აქტივები:	18,500,813

შ აქტივები:	27,100,512
--------------------	-------------------

მდინარე ვალდებულებები

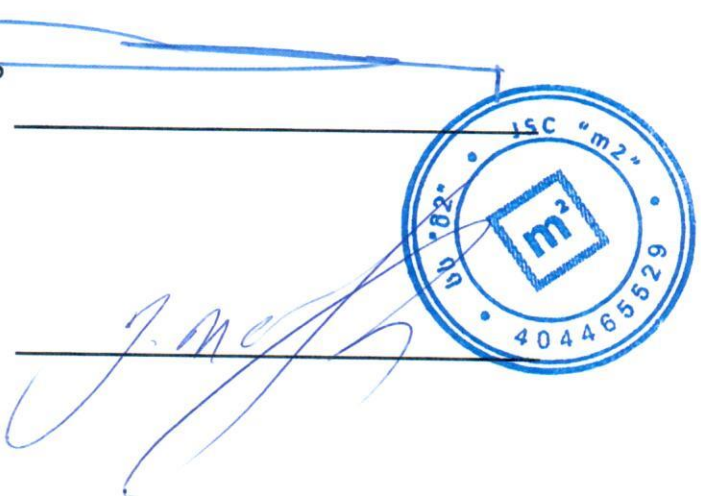
ელვადიანი სესხები	519,338
მოშვებული ფასიანი ქაღალდები	8,814,000
შ მიმდინარე ვალდებულებები:	9,333,338

ქციო კაპიტალი	17,881,716
ოიოდის წმინდა მოგება/ზარალი	(114,542)
შ სააქციო კაპიტალი:	17,767,174

შ ვალდებულებები და სააქციო კაპიტალი:	27,100,512
---	-------------------

"მ2"-ის გენერალური დირექტორი
არგი ვახტანგიშვილი

"მ2"-ის ფინანსური დირექტორი
არ ოთხოზორია



ს.ს. "მ2"

მოგება ზარალის ანგარიშგება 2014 წლის 23 მაისის მდგომარეობით

(ყველა თანხა არის ლარში, თუ სხვა რამ არ არის მითითებული)

შემოსავალი საიჯარო მომსახურებიდან	6,439
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	32
სულ შემოსავლები:	6,471
დაცვის ხარჯი	404
საკონსულტაციო და სხვა იურიდიული ხარჯები	82,727
გაყიდვები და მარკეტინგი	5,620
საოპერაციო გადასახადები	8,570
სულ ხარჯები:	97,321
საერთო მოგება:	(90,850)
კურსთაშორის სხვაობის მოგება/ზარალი	(43,905)
მოგება დაბეგვრამდე:	(134,755)
მოგების გადასახადის ხარჯი/ შემოსავალი	(20,213)
პერიოდის წმინდა მოგება/ზარალი	(114,542)

ს.ს. "მ2"-ის გენერალური დირექტორი
გიორგი ვახტანგიშვილი

ს.ს. "მ2"-ის ფინანსური დირექტორი
ემზარ ოთხოზორია

