

არაარსებითი ფაქტის (მოვლენის) შესახებ ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი

შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 404960217)

შპს „მპ დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404960217, „ემიტენტი“, „კომპანია“) 24,000,000 (ოცდაოთხი მილიონი) ევრომდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების ემისიის პროსპექტში (დამტკიცებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2024 წლის 12 ივლისს, N283 განკარგულებით) (შემდგომში - „პროსპექტი“) შედის არაარსებითი ხასიათის ცვლილება.

**ცვლილების მიზეზი:**

ცვლილების საფუძველს წარმოადგენს ემისიის პროსპექტში ქვემოთ აღწერილი არაარსებითი ხასიათის მქონე კორექტირებები. კორექტირება მიემართება 2014 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულებას (კრედიტორი: შპს „ჯისტარ“ (175403482, ბულგარეთი); მოვალე: შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 404960217); სასესხო ვალდებულება: 5,349,000 აშშ დოლარი; ვადა: 2027 წლის 31 იანვრის ჩათვლით), სადაც იცვლება მხოლოდ და მხოლოდ კრედიტორი (სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანარჩენი პირობები რჩება უცვლელი).

**ცვლილების შინაარსი:**

„პროსპექტით“ განსაზღვრულია „კომპანიასა“ და სასესხო სამართალ-ურთიერთობიდან გამომდინარე მის კრედიტორებს შორის სესხების სუბორდინაციის პირობა; ამასთან, 2024 წლის 08 აგვისტოს გაფორმდა სუბორდინაციის ხელშეკრულება „კომპანიას“, შპს „ჯისტარ“-ს, როგორც სუბორდინირებულ კრედიტორსა, და „ობლიგაციონერთა წარმომადგენელს“ შორის (შემდგომში - „სუბორდინაციის ხელშეკრულება“).

„ემიტენტის“ ერთ-ერთი სესხის ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელიც შპს „ჯისტარ“-სა და „კომპანიას“ შორის 2014 წლის 05 სექტემბერს იქნა გაფორმებული (მასში შეტანილი ნებისმიერი და ყველა ცვლილების/დანართის გათვალისწინებით), „პროსპექტის“ დამტკიცების მომენტისთვის „ემიტენტის“ სასესხო ვალდებულება ამ ხელშეკრულების საფუძველზე/ამ სასესხო სამართალ-ურთიერთობის ფარგლებში შეადგენდა 5,349,000 აშშ დოლარს, ხოლო დაფარვის ვადად განსაზღვრული იყო 2027 წლის 31 იანვრის ჩათვლით (შემდგომში - „სესხის ხელშეკრულება“). მათ შორის, სწორედ ამავე „სესხის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე კრედიტორის მოთხოვნა დაექვემდებარა სუბორდინირებას „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“.

2025 წლის 16 იანვარს, შპს „ჯისტარ“-სა (შემდგომში - „თავდაპირველი კრედიტორი“) და შპს „რივერსაიდ ინვესტი“-ს (ს/ნ: 405097452; შემდგომში - „ახალი კრედიტორი“) შორის გაფორმდა „ხელშეკრულება სესხის ხელშეკრულებაზე მოთხოვნის უფლების დათმობის (ცესიის) თაობაზე“ (შემდგომში - „ცესიის ხელშეკრულება“). „ცესიის ხელშეკრულების“ თანახმად, „სესხის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე „თავდაპირველი კრედიტორის“ მოთხოვნები და უფლება-მოვალეობები „თავდაპირველმა კრედიტორმა“ სრულად დაუთმო „ახალ კრედიტორს“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 199-ე მუხლის თანახმად, „*მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე პირს დაუთმოს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს (მოთხოვნის დათმობა). მოვალესთან შეთანხმება დათმობის დაუშვებლობის შესახებ შეიძლება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს მოვალის პატივსადები ინტერესი.*“

„ცესიის ხელშეკრულების“ პირობების თანახმად, კრედიტორის ჩანაცვლება ხდება „პროსპექტის“ მოთხოვნათა შესაბამისად და „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული პირობების სრული დაცვით; მათ შორის, „ცესიის ხელშეკრულების“ თანახმად, „ახალი კრედიტორისთვის“ ცნობილია და ეთანხმება როგორც „სესხის ხელშეკრულების“, ისე „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ პირობებსა და „პროსპექტის“ პირობებს. ამასთანავე, „ცესიის ხელშეკრულებაზე“ ხელმოწერით, „ახალი კრედიტორი“ ადასტურებს, რომ მან მიიღო და მას გადაეცა „სესხის ხელშეკრულებისა“ და „სუბორდინაციის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე ყველა დოკუმენტაცია და ინფორმაცია და მათი გათვალისწინებით იგი თანახმაა, სრულად იკისროს „თავდაპირველი კრედიტორის“ როგორც „სესხის ხელშეკრულებით“, ისე „სუბორდინაციის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები. „ახალი კრედიტორი“ ასევე ადასტურებს, რომ „ცესიის ხელშეკრულების“ დებულებებსა და „პროსპექტს“ შორის რაიმე

კონფლიქტის არსებობის შემთხვევაში, უპირატესობა მიენიჭოს „პროსპექტის“ დებულებებს.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულისა და იმის გათვალისწინებით, რომ „სესხის ხელშეკრულების“ კრედიტორის ცვლილების მიუხედავად, შენარჩუნებული და უზრუნველყოფილი იქნება მოთხოვნის იდენტურობა, მოვალის, კერძოდ „ემიტენტის“, სამართლებრივი მდგომარეობა არ იცვლება.

გამომდინარე იქიდან, რომ, როგორც ზემოთ აღინიშნა, არ იცვლება „ემიტენტის“ სამართლებრივი მდგომარეობა და, შესაბამისად, ასეთ ცვლილებას არ შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს „ემიტენტის“ საქმიანობაზე ან/და ფინანსურ მდგომარეობაზე, ამგვარი ცვლილება „პროსპექტის“ მიზნებისთვის წარმოადგენს არაარსებით ცვლილებას.

აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ რადგან იცვლება მხოლოდ კრედიტორი, ხოლო როგორც „სესხის ხელშეკრულების“ სხვა პირობები და მისგან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები, ისე „სუბორდინირებული ხელშეკრულების“ სხვა პირობები და მისგან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები რჩება უცვლელი, ასეთ ცვლილებას არ შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს „ემიტენტის“ საქმიანობაზე ან/და ფინანსურ მდგომარეობაზე და, შესაბამისად, არ აქვს უნარი იმოქმედოს ინვესტორის გადაწყვეტილებაზე განახორციელოს ან შეწყვიტოს ინვესტირება მოცემულ ფასიან ქაღალდში. „ემიტენტის“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებები (მათ შორის, ვალდებულებები, რომლებსაც პოტენციურად შესაძლებელია გავლენა ჰქონოდა ობლიგაციონერთა გადაწყვეტილებაზე/მდგომარეობაზე) რჩება უცვლელი; მათ შორის, ცვლილება არ შესულა „სესხის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებულ სასესხო ვალდებულებასთან დაკავშირებული ანგარიშსწორების პირობები და კრედიტორის წინაშე მოვალის („ემიტენტის“) სამართლებრივი მდგომარეობა. ამგვარი არაარსებითი ცვლილებით ხდება მხოლოდ კრედიტორის, როგორც სუბიექტის, ჩანაცვლება, რომელიც იმავე უფლება-მოვალეობების მფლობელია, რაც გააჩნდა „თავდაპირველ კრედიტორს“.

რაც შეეხება ობლიგაციონერების კრებას, „პროსპექტის“ 2.6.8. პუნქტის „ა“ პუნქტის „i“ ქვეპუნქტის თანახმად, ობლიგაციონერების კრება მოიწვევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ასეთ გადაწყვეტილებას გავლენა აქვთ ობლიგაციონერების ინტერესებზე, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ობლიგაციონერთა მდგომარეობა უცვლელი რჩება, შესაბამისად, „ემიტენტი“ მიიჩნევს, რომ არ არსებობდა ობლიგაციონერთა კრების მოწვევის აუცილებლობა.

ყოველივე ზემოთხსენებულიდან გამომდინარე, „პროსპექტი“ უნდა დაკორექტირდეს შემდეგნაირად:

- (i) „პროსპექტის“ „მიღებული სესხების“ თავში (დოკუმენტის პაგინაციით გვ. 95; პდფ ფორმატის პაგინაციით გვ. 111), მიღებული სესხების კატეგორიების მეოთხე პუნქტი შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

*„დამფუძნებლებისგან მიღებული სესხები - „კომპანიას“ აქვს ვალდებულებები შპს ველაჯიოს მიმართ.“*

- (ii) „პროსპექტის“ „პირობების“ 2.6. პუნქტის (პდფ ფორმატის პაგინაციით გვ. 155) პირველი და მეორე პარაგრაფი (2.6.1. ქვეპუნქტამდე („სუბორდინაცია“) არსებული ჩანაწერი) შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

*„ობლიგაციების“ პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება: წინამდებარე „პროსპექტით“, მათ შორის, წინამდებარე „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ და შპს „ველაჯიოს“, შპს „რივერსაიდ ინვესტის“ (ერთობლივად, „სუბორდინირებულ კრედიტორები“) და ობლიგაციონერებს შორის ამ „პროსპექტის“ პირობების შესაბამისად გაფორმებული სუბორდინაციის ხელშეკრულებით (შემდგომში „სუბორდინაციის ხელშეკრულება“). ასევე, „პროსპექტისა“ და „სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ დებულებებს შორის რაიმე კონფლიქტის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება „პროსპექტის“ დებულებებს.*

*„სუბორდინაციის ხელშეკრულების“ პირობების თანახმად, „კომპანია“ ვალდებული იქნება უპირველეს ყოვლისა შეასრულოს „ობლიგაციონერების“ მიმართ წარმოშობილი ვალდებულებები და მათი ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში ექნება უფლება შეასრულოს „სუბორდინირებული სესხებიდან“ (როგორც ეს ტერმინი განმარტებულია ქვემოთ) წარმოშობილი ვალდებულებები, იმ პირობით, რომ „კომპანიის“ მიერ მოხდება (გაგრძელებად) დამფუძნებლებზე ჯამში ყოველთვიურად თანხის გაცემა არაუმეტეს 800,000 ლარის ოდენობით და, იმ დათქმით, რომ კომპანია მუდმივად შეინარჩუნებს DSCR-ს (სესხის მომსახურების კოეფიციენტს საწყისი ფულით) არანაკლებ 1.1 მაჩვენებელზე. აღნიშნული მიზნებისთვის სესხის მომსახურების კოეფიციენტს საწყისი ფულით (DSCR including*

starting cash) დაითვლება შემდეგი ფორმულის გამოყენებით: პერიოდის საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად სახსრებს გამოკლებული საინვესტიციო საქმიანობისთვის გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები დამატებული მოზიდული სახსრები (კაპიტალი ან/და სასესხო დაფინანსება) დამატებული პერიოდის საწყისი ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტები შეფარდებული სუბორდინირებული და არასუბორდინირებული ნასესხები სახსრების და საიჯარო ვალდებულებების მოსამსახურებლად გადახდილ ძირსა და პროცენტზე“.

(iii) „პროსპექტის“ „პირობების“ 2.6.1. პუნქტის („სუბორდინაცია“) „ა“ ქვეპუნქტის მე-4 ნაწილი (პდფ ფორმატის პაგინაციით გვ. 156) შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2014 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს „ჯისთარ“ (175403482; ბულგარეთი); მოვალე: შპს „მკ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217; სასესხო ვალდებულება: 5,349,000 აშშ დოლარი; ვადა: 2027 წლის 31 იანვრის ჩათვლით; სესხის ხელშეკრულებაზე მოთხოვნის უფლების დათმობის (ცესიის) თაობაზე 2025 წლის 16 იანვარს გაფორმებული ხელშეკრულების (რომელიც გაფორმებული იქნა, ერთი მხრივ, თავდაპირველ კრედიტორს, შპს „ჯისთარ“-სა (175403482; ბულგარეთი), და, მეორე მხრივ, ახალ კრედიტორს, შპს „რივერსაიდ ინვესტი“-ს (ს/ნ 405097452), შორის) გათვალისწინებით);“.

(iv) „პროსპექტის“ „პირობების“ ტერმინთა განმარტებებში (პდფ ფორმატის პაგინაციით გვ. 179), „სუბორდინირებული კრედიტორები“-ს განმარტება შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„სუბორდინირებული კრედიტორები“ ნიშნავს შპს „ველაჯიოს“ და შპს „რივერსაიდ ინვესტს“.

(v) „პროსპექტის“ „პირობების“ ტერმინთა განმარტებებში (პდფ ფორმატის პაგინაციით გვ. 180), „სუბორდინირებული სესხები“-ს განმარტების მე-4 პუნქტი დაზუსტდეს შემდეგნაირად:

„2014 წლის 05 სექტემბერს გაფორმებული სესხის ხელშეკრულება (კრედიტორი: შპს „ჯისთარ“ (175403482; ბულგარეთი); მოვალე: შპს „მკ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 404960217; სასესხო ვალდებულება: 5,349,000 აშშ დოლარი; ვადა: 2027 წლის 31 იანვრის ჩათვლით; სესხის ხელშეკრულებაზე მოთხოვნის უფლების დათმობის (ცესიის) თაობაზე 2025 წლის 16 იანვარს გაფორმებული ხელშეკრულების (რომელიც გაფორმებული იქნა, ერთი მხრივ, თავდაპირველ კრედიტორს, შპს „ჯისთარ“-სა (175403482; ბულგარეთი), და, მეორე მხრივ, ახალ კრედიტორს, შპს „რივერსაიდ ინვესტი“-ს (ს/ნ 405097452), შორის) გათვალისწინებით);“.

ცვლილების სავარაუდო ზეგავლენა არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორთა გადაწყვეტილებაზე:

ვინაიდან ზემოაღნიშნული ცვლილებები მიზნად ისახავს „პროსპექტის“ არაშინაარსობრივი ხასიათის კორექტირებებს და არ წარმოადგენს არსებითი მნიშვნელობის მქონე ცვლილებას, „ემიტენტი“ თვლის, რომ ეს ცვლილებები გავლენას არ მოახდენს არც არსებული და არც პოტენციური ინვესტორების გადაწყვეტილებაზე. ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, წინამდებარე ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი „პროსპექტის“ განუყოფელი ნაწილი გახდება.

ხელმოწერილია შპს „მპ დეველოპმენტის“ სახელით:

ხელმძღვანელი:

სახელი, გვარი: პაპუნა კაციტაძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

ხელმოწერის თარიღი: 22.01.2025

ხელმძღვანელი:

სახელი, გვარი: თამარ გამგონიძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

ხელმოწერის თარიღი: 22.01.2025

ხელმძღვანელი:

სახელი, გვარი: ლევან ფხაკაძე

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

ხელმოწერის თარიღი: 22.01.2025

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ხელმძღვანელი:

სახელი, გვარი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

ხელმოწერის თარიღი:

22.01.2025

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმძღვანელი:

სახელი, გვარი: თინა სიმონიძე

თანამდებობა: დირექტორის მინდობილი პირი

ხელმოწერა:

ხელმოწერის თარიღი:

22.01.2025