



**PARTNERSHIP  
FUND**

**Invitation for  
Expression of Interest**

For selection of suitable Partner for  
**Cold Storage Project Development in  
Georgia**



**JANUARY, 2015**

**Contents:**

OVERVIEW OF GEORGIA.....3

BACKGROUND ..... 3

1. Project description ..... 4

2. Information to be submitted..... 6

3. Submission of EOI's..... 6

4. Shortlisting of Candidates ..... 6

5. No Commitment; Release.....6

6. Rights of JSC “Partnership Fund .....7

7. Governing law.....7

8. Disclaimer.....8

## OVERVIEW OF GEORGIA

Georgia is located east of the Black Sea, bordering Turkey and Armenia to the South, Azerbaijan to the southeast, and Russia to the north. The country is located on the gateway between Europe and Asia. It has population of approximately 4.5 million.

Over the last decade Georgia has experienced rapid economic growth. In 2013, Georgia's nominal GDP reached US\$ 16.1 billion and US\$ 3,600 per capita. Georgia's investment climate is one of the most investor friendly in the region. According to the World Bank's Ease of Doing Business, the country is ranked number 15 in ease of doing business. The Heritage Foundation ranks Georgia as 22<sup>nd</sup> in Economic Freedom Index.

Georgian investment environment improved considerably in recent years with fewer taxes and simplified procedures starting business. Georgia has also made great strides in eradicating red tape across all levels.

## BACKGROUND

JSC "Partnership Fund" (PF) is a state owned investment fund, established in 2011, (with the Fitch rating "BB-; Outlook Positive", equal to sovereign ceiling). PF has two main directions: Asset Management and Private Equity Financing.

Asset management – PF owns the following strategic assets:

- Georgian Railway - 100% of shares
- Georgian Oil and Gas Corporation (GOGC) - 100% of shares
- Georgian State Electro system - 100% of shares
- Electricity System Commercial Operator - 100% of shares
- JSC Telasi - 24.5% of shares

Private Equity – PF co-invests with private investors in equity as a minority investor in commercially viable projects if it has a clear exit strategy.

For PF, it is of paramount importance to unlock development potential in Agriculture Industry in Georgia to ensure wealthy rural, provincial and national economy. Georgia's diverse climate and sound business environment are amenable to the production and processing of a wide diversity of fruit and vegetable crops. Georgia's proximity and transport links to Europe and other regions, together with growing local and regional demand for fresh produce make it an attractive agribusiness production, storage and export hub.

Georgia is rich in agriculture tradition and there is considerable potential for growth. In 2013, agriculture accounted for 9.3% of the country's economy. It contributes to more than 50% of employment. For

comparison, in 1990 agriculture accounted for 31% of country's economy. Now the industry is in a period of transformation and growth, which creates a vast number of investment opportunities.

Cold Storage and Warehousing is a critical value driver in agriculture. Georgia's almost all major fruits (grapes, apple, pomegranate, mandarin, orange and lemon) and vegetables (potato, carrots and others) depend on effective cold storage facilities. It is estimated that significant share of the fruits and vegetables is lost due to the lack of adequate cold storage facilities. Respectively, non-seasonal fruit and vegetable consumption is filled with import. To address this shortage in the market, PF aims to develop the Ultra-Low-Oxygen and Active ventilation storage facility in Georgia, which will allow Georgian fruits and vegetables, be available during non-seasons.

PF has engaged several consultants for concept studies in different areas. One of such studies completed in 2012 was for a Fruit and Vegetables cold storage.

The study will be reachable for all firms/organizations which will respond to EOI procedure.

Contact person: Taniel Gabunia

Email: [tgabunia@fund.ge](mailto:tgabunia@fund.ge)

Add: 6 Vukol Beridze Street, Tbilisi, 0108 Georgia

PF is looking for suitable Partner(s) to further develop the cold storage (the Project), therefore it invites all interested parties to submit the "Expression of Interest" by the conditions below.

## **1. Project description**

The study has shown a need for a 4,700 ton Fruit and Vegetables Cold Storage, which will serve Tbilisi (the capital of Georgia), Kvemo Kartli's regional center Rustavi and other adjacent areas accounting 31% of Georgia's consumption of food products. Beyond cold storage operation, the proposed business model also includes fruits and vegetables collection from the small scale growers to respond to the inefficiencies and ineffectiveness of the value chain.

### **Market Description**

Based on the study (see disclaimer):

- Value share of fruits and vegetables in food consumption is estimated at 15-20%;
- Fruit and vegetable consumption is price sensitive. Products supply and consumption are highly correlated to product prices with correlation coefficient being 80% and 73% respectively;
- More than 60% of fruits and vegetables are sold in agricultural markets;

- Estimated 30% of fruits and vegetables are sold in various types of shops and shop adjacent areas;
- In Tbilisi and Rustavi there are 1500-2000 shops and retail points that require fruit and vegetable delivery services.

## Land Plot

PF subsidiary (which is intended to be the project development SPV) owns<sup>1</sup> a Land plot, which is located at Southeast outskirts of Tbilisi in Gardabani Region, 25 kilometers (15, 6 miles) or 20 minutes' drive from the capital's downtown. Located next to Tbilisi bypass road and railway the land area is situated at a very center of important crossroads. It is 18 kilometers away from Tbilisi International Airport and only 9 kilometers away from Kvemo Kartli's regional center Rustavi. It is 44 km drive from Georgia-Azerbaijan border and 74 km drive from Georgia-Armenian border.

**Location:** Agtaklia village, Gardabani Region, Georgia

**Land Area:** 258,821 m<sup>2</sup> (25.8 hectares)

**Land Category:** Non-agricultural land

**Status of Ownership:** Private (owned by the subsidiary of PF), Registered at National Agency of Public Registry, free from tax and mortgage liabilities.

**Location Coordinates:** 41°36'35.90"N, 44°58'54.24"E

## Project Technical Description

Area for Cold Storage Project ~3 ha

Module area ~6500 m<sup>2</sup>

Method of Storing ULO and Active ventilation

Technical advantages: cold storage will be consisted of 23 isolated rooms (20 ULO and 3 active ventilation). This fact gives it an advantage to be flexible considering the market sensitivity in sales aspect.

**The indicative investment amount is approximately USD 7 million.**

## Financing structure / PF limitations:

PF connives together with a private investor. PF is limited to invest (by any form) more than the private investor's equity. PF is investing in equity on commercial terms. Equity investment will be made in form of Land and Property as well as cash contribution (if requested and if it's within limits described above). To ensure PFs exit, the private co-investor (interested party submitting this EoI) shall be liable to buy out PFs shares at a pre-agreed price (investment + agreed annual rate of return) after 7 years from the execution of

---

<sup>1</sup> Ownership is registered in the National Agency of Public Registry

agreement between PF and the co-investor. The co-investor shall also have the right (but not an obligation) to buy out PFs shares any time before the deadline set above with a pre-agreed price.

PF participation will only be limited to the equity investment above. No guarantees or other credit enhancement structures will be provided.

## **2. Information to be submitted**

Interested parties (“Bidders”) should submit their EOI together with the following information:

- Legal status of the “Bidder”;
- Any experience that the “Bidder” deems relevant, including in development, construction, operation and/or financing of cold storages or projects of similar nature and complexity;
- List of construction or operation companies (if any) that the “Bidder” intends to engage;
- Intended financing structure with any important terms of financing already known;
- “Bidder’s” financial statements for the last 3 years (if relevant);
- Requested PF participation (as % of equity and in absolute terms in USD);
- “Bidders” equity participation, assumed amount of debt and any other financing sources;
- Proposed rate of return for PF exit.

## **3. Submission of EOI’s**

All EOI’s must be delivered in 3 executed copies (one original and two photocopy) in a sealed envelope, also, in electronic form, in an easily accessible format, stored in an electronic storage device (e.g. CD-ROM, DVD or USB stick), on or before 2015 March 20, 14.00 Tbilisi time, 2015 to the JSC “Partnership Fund” to the following address:

JSC “Partnership Fund”  
6 Vukol Beridze Street, Tbilisi, 0108 Georgia

## **4. Shortlisting of Candidates;**

PF reserves the right to shortlist the “Bidders” based on any information requested in section 2 of this Invitation.

## **5. No Commitment Release**

It should be noted that this Invitation does not constitute a commitment on the part of the JSC “Partnership Fund” to select any Candidate, nor to reimburse any expenses to any Candidate. Furthermore, submission of the documents shall not entitle any Candidate to any claims against JSC “Partnership Fund” by virtue of such firm having responded to this Request for EOI. All costs incurred by respondents as a

result of this Request for EOI and any subsequent requests for information shall be for the Candidate's account only.

## **6. Rights of JSC "Partnership Fund"**

JSC "Partnership Fund" reserves the right to:

- waive or change the requirements of this Invitation from time to time without prior notice, through an announcement on the JSC "Partnership Fund" official website;
- request clarification or additional documents in respect of a "Bidders" submission;
- disqualify any "Bidder";
- choose not to proceed with the project at any time during the process (including after submission of EoI's).

## **7. Governing law**

This Request for EOI and the EOI submission and evaluation process shall be governed by the laws of Georgia.

## Disclaimer

**IMPORTANT:** You must read the following disclaimer before continuing. The following disclaimer applies to the attached Invitation for Expression of Interests (the "Invitation") and you are therefore advised to read this carefully before reading, accessing or making any other use of the attached Invitation. In accessing the Invitation, you agree to be bound by the following terms and conditions, including any modifications to them from time to time, each time you receive any information from us as a result of such access.

This Invitation has been made available to you in an electronic form. You are reminded that documents transmitted via this medium may be altered or changed during the process of electronic transmission and consequently neither the PF, nor any of its respective affiliates accepts any liability or responsibility whatsoever in respect of this Invitation. By accessing the linked Invitation, you consent to receiving it in electronic form.

You are reminded that you have accessed the attached Invitation on the basis that you are a person into whose possession this Invitation may be lawfully delivered in accordance with the laws of the jurisdiction in which you are located and you may not nor are you authorised to deliver this Invitation, electronically or otherwise, to any other person.

To the fullest extent permitted by law, neither PF nor any of its respective affiliates accepts any responsibility whatsoever for the contents of this Invitation or for any other statement, made or purported to be made by any of them or on its behalf in connection with the Invitation. PF accordingly disclaims all and any liability whether arising in tort or contract or otherwise which it might otherwise have in respect of this Invitation or any such statement.

You are responsible for protecting against viruses and other destructive items. Your receipt of the electronic transmission is at your own risk and it is your responsibility to take precautions to ensure that it is free from viruses and other items of a destructive nature.

This Invitation and its attachments contain certain forward-looking statements with respect to the PF and/or the Project and certain of the plans, intentions, expectations, assumptions, goals and beliefs of the PF/Project regarding such items. These statements include all matters that are not historical fact and generally, but not always, may be identified by the use of words such as "believes", "expects", "are expected to", "anticipates", "intends", "estimates", "should", "will", "will continue", "may", "is likely to", "plans" or similar expressions, including variations and the negatives thereof or comparable terminology and include statements regarding:

- strategies, outlook and growth prospects;
- future plans, expectations and projections;
- expected future revenues and performance;
- expected future liquidity, capital resources and capital expenditures;
- expected future growth in demand for services;
- economic outlook and industry trends;
- market developments;
- the impact of regulatory initiatives;
- plans or intentions relating to acquisitions; and
- competitive strengths and weaknesses.



The forward-looking statements in this Invitation (together with its attachments) are based upon various assumptions, many of which are based, in turn, upon further assumptions, including, without limitation, consultants and management's examination of historical operating trends, data contained in PFs or any of its consultants records and other data available from third parties. Although PF believes that these assumptions were reasonable when made, these assumptions are inherently subject to significant uncertainties and contingencies, which are difficult or impossible to predict and which are beyond its control, and PF or the Project may not achieve or accomplish these expectations, beliefs or projections. In addition to these important factors and matters discussed elsewhere herein, important factors that, in PF's view, could cause actual results to differ materially from those discussed in the forward-looking statements include, but are not limited to:

- overall economic and political conditions globally, in the Caucasus region and within Georgia and the continuing effects of the global financial crisis, the duration and magnitude of which cannot be ascertained;
- Project's ability to overcome competition;
- Project's ability to continue operation without or otherwise freely react to market forces;
- operational limitations, including equipment failures and maintenance and rehabilitation issues;
- exchange rate, interest rate and inflation fluctuations;
- unplanned events or accidents;
- changes in laws, regulations, taxation or accounting standards or practices in Georgia; and
- the Company's success at managing the risks associated with the aforementioned factors.

The foregoing list is not exhaustive. When relying on forward-looking statements, potential investors should carefully consider the foregoing factors and other uncertainties and events, especially in light of the political, economic, social and legal environment in which the Project will operate. Such forward-looking statements speak only as at the date on which they are made. Neither PF nor any of its agents, employees or advisers intend or have any duty or obligation to supplement, amend, update or revise any of the forward-looking statements contained in this Invitation.

The forward-looking events described in this Invitation may not occur.

"Bidders" should be aware that forward-looking statements are not guarantees of future performance and that the Projects actual business, financial condition and results of operations and prospects, as well as the development of the industry in which it operates, may differ significantly from those made in, or suggested by, the forward-looking statements contained in this Invitation. In addition, even if the Projects business, financial condition and results of operations and prospects, as well as the development of the industry in which it operates, are consistent with the forward-looking statements contained in this Invitation, those results or developments may not be indicative of results or developments in subsequent periods.

The consultants have prepared a study (report attached to the invitation) for JSC Partnership Fund ("PF").

The attention of recipients of this document is drawn to the comments (by the consultant) in the letter to PF in the document. It is emphasized that the information in the study is, in general, as at December 2011 or earlier and thus is out of date.

Provision of this document to recipients, other than PF, is intended only for information purposes and it does not represent any form of investment advice or recommendation by PwC to any such recipient or any other person. PwC accepts no duty of care (whether in contract, tort (including negligence) or otherwise) to any person other than PF.

The study (Report) has been prepared solely for PF and the project purposes referred to in it. Any copies made are subject to the conditions described therein. PwC will not accept any duty of care (whether in contract, tort (including negligence) or otherwise) to any person other than PF.



**PARTNERSHIP  
FUND**

**მოწვევა ინტერესთა გამოხატვის  
თაობაზე**

**საქართველოში სამაცივრე მეურნეობის  
პროექტის განვითარების შესახებ**



## *იანვარი 2015*

### **სარჩევი:**

საქართველოს მიმოხილვა.....	3
საწყისი ინფორმაცია.....	3
1. პროექტის აღწერა .....	5
2. პროტენდენტების მიერ წარმოსადგენი ინფორმაცია.....	7
3. ინტერესთა გამოხატვის განაცხადის წარმოდგენა .....	8
4. კანდიდატთა მოკლე სია .....	8
5. ვალდებულებისგან გათავისუფლება .....	8
6. საპარტნიორო ფონდის უფლებები .....	9
7. კანონი.....	9
8. Disclaimer.....	10

## საქართველოს მიმოხილვა

საქართველო მდებარეობს შავის ზღვის აღმოსავლეთით, სამხრეთით იგი ესაზღვრება სომხეთისა და თურქეთის რესპუბლიკებს, სამხრეთ-აღმოსავლეთით აზერბაიჯანის რესპუბლიკას, ხოლო ჩრდილოეთით რუსეთის ფედერაციას. ქვეყანა მდებარეობს ევროპისა და აზიის გზაგასაყარზე. მისი მოსახლეობა შეადგენს 4.5 მილიონს.

ბოლო ათწლეულში საქართველომ სწრაფი ეკონომიკური ზრდა განიცადა. 2013 წელს მთლიანმა შიდა პროდუქტმა 16.1 აშშ \$ მიაღწია, ხოლო ერთ სულ მოსახლეზე შემოსავალმა 3.600 აშშ\$. საქართველოში საინვესტიციო კლიმატი ერთ-ერთი ყველაზე მიმზიდველია რეგიონში. მსოფლიო ბანკის მონაცემებით იგი მე-15 ადგილზეა მსოფლიოში ბიზნესის კეთების თვალსაზრისით. Heritage Foundation- ის მონაცემებით საქართველო 22-ე ადგილზეა ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსით.

საქართველოში საინვესტიციო გარემო ბოლო წლების განმავლობაში საგრძნობლად გაუმჯობესდა შემცირებული გადასახადებისა და ბიზნესის დაწყების პროცედურების გაიოლების ხარჯზე. ქვეყანამ ასევე დიდი წინსვლა განიცადა ბიუროკრატიის აღმოფხვრის მიმართულებით.

## საწყისი ინფორმაცია

სს “საპარტნიორო ფონდი” არის სახელმწიფო კუთვნილი ფონდი, რომელიც დაარსდა 2011 წელს, (Fitch - ის რეიტინგით “BB-; Outlook Positive“ , რაც საქართველოს საკრედიტო რეიტინგის თანასწორია). საპარტნიორო ფონდს აქვს ორი მთავარი მიმართულება: აქტივების მართვა და კერძო კაპიტალის ფინანსირება.

აქტივების მართვა - საპარტნიორო ფონდი ფლობს რამოდენიმე სტრატეგიულ აქტივს:

- საქართველოს რკინიგზა - 100%
- საქართველოს გაზისა და ნავთობის კომპანია - 100%
- საქართველოს სახელმწიფო ელექტრო სისტემა - 100%
- ელექტროენერგეტიული სისტემის კომერციული ოპერატორი - 100%
- სს “თელასი” – 24.5%

კერძო კაპიტალი - საპარტნიორო ფონდი აბანდებს ინვესტიციებს კაპიტალში კერძო ინვესტორთან ერთად და რჩება მინორიტარული წილის მფლობელი კომერციულად სიცოცხლისუნარიან პროექტებში თუ არსებობს გამოსვლის სტრატეგია.

საპარტნიორო ფონდის უპირველეს მიზანს წარმოადგენს საქართველოში განავითაროს სოფლის მეურნეობის პოტენციალი რათა უზრუნველყოს ეროვნული ეკონომიკის მზარდი განვითარება. მრავალფეროვანი კლიმატი და ბიზნესისათვის მყარი გარემო მრავალი სახეობის ხილისა და ბოსტნეულის წარმოებისა და გადამამუშავების საშუალებას იძლევა. ქვეყნის სიახლოვე და სატრანსპორტო კავშირი ევროპასთან თუ სხვადასხვა რეგიონებთან, ასევე მზარდი ლოკალური და რეგიონალური მოთხოვნა ახალ პროდუქტებზე მიმზიდველს ხდის მას სოფლის მეურნეობის წარმოების, სასაწყობე და საექსპორტო კვანძების ბიზნესისათვის.

სოფლის მეურნეობის თვალსაზრისით საქართველოს გააჩნია მდიდარი ტრადიციები და ზრდის დიდი პოტენციალი. 2013 წელს სოფლის მეურნეობა ქვეყნის ეკონომიკის 9.3% შეადგენდა. ამ სფეროში დასაქმებულია მოსახლეობის 50% მეტი. შედარებისთვის, 1990 წელს იგი ქვეყნის ეკონომიკის მხოლოდ 31% შეადგენდა. ამჟამად, ეს სფერო განიცდის ტრანსფორმაციასა და ზრდას, რაც თავის მხრივ აჩენს ინვესტირების მრავალ შესაძლებლობას.

სამაცივრე და სასაწყობე მეურნეობის როლი სოფლის მეურნეობის განვითარებისათვის ძალიან მნიშვნელოვანია. საქართველოში გავრცელებული ხილი ( ყურძენი, ვაშლი, ბროწეული, მანდარინი, ფორთოხალი და ლიმონი) და ბოსტნეული ( კარტოფილი, სტაფილო და სხვ.) დამოკიდებულია სამაცივრე მეურნეობის ეფექტურობაზე. სამაცივრე მეურნეობის არა საკმარისი რაოდენობის გამო, ხილისა და ბოსტნეულის მოსავლის დიდი ნაწილი იკარგება. შესაბამისად არა სეზონური ხილისა და ბოსტნეულის მოხმარება დამოკიდებულია იმპორტზე. ამ მხრივ ბაზარზე არსებული დეფიციტის შესავსებად, საპარტნიორო ფონდის მიზანს წარმოადგენს განავითაროს ULO და აქტიური ვენტილაციის ტიპის სამაცივრე მეურნეობა, რომელიც იქნება გარანტი იმისა, რომ ხილისა და ბოსტნეულის სახეობები ხელმისაწვდომი იქნება მთელი წლის განმავლობაში.

საპარტნიორო ფონდმა დაიქირავა რამოდენიმე კონსულტანტი, რომლებმაც ჩაატარეს კვლევები სხვადასხვა დარგში და მათგან ერთ-ერთი არის 2012 წელს ჩატარებული კვლევა ხილისა და ბოსტნეულის სამაცივრე მეურნეობის განვითარების შესახებ.

კვლევა ხელმისაწვდომი იქნება ნებისმიერი დაინტერესებული პირისთვის, რომელიც გადაწყვეტს მონაწილეობა მიიღოს ინტერესთა გამოხატვის პროცესში.

საკონტაქტო პირი: ტარიელ გაბუნია

Email: [tgabunia@fund.ge](mailto:tgabunia@fund.ge)

მისამართი: ვუკოლ ბერიძის ქ. 6, თბილისი, 0108, საქართველო

საპარტნიორო ფონდი მზად არის თანამშრომლობისთვის სათანადო პარტნიორთან სამაცივრე მეურნეობის პროექტის გასანვითარებლად და ამავდროულად იწვევს დაინტერესებულ მხარეებს მონაწილეობა მიიღონ ინტერესთა გამოხატვის პროცესში შემდეგეგი პირობების გათვალისწინებით.

## 1. პროექტის აღწერა

არსებული კვლევის თანახმად, 4700 ტონიანი ხილისა და ბოსტნეული სამაცივრე მეურნეობამ უნდა დაფაროს ქ.თბილისისა და ქ.რუსთავის ტერიტორია, რომელსაც საქართველოს მასშტაბით საკვები პროდუქტების მოხმარების 31%-ი უკავია. გარდა სამაცივრე მეურნეობის ოპერირებისა, შემოთავაზებული ბიზნეს მოდელი შეიცავს ასევე მცირე ფერმერებისგან ხილისა და ბოსტნეულის შეგროვების პროცესს, რომელიც გააუმჯობესებს მიწოდების ჯაჭვის ეფექტურობას. ამგვარი გადაწყვეტა იძლევა მიწოდების ჯაჭვში შერჩეულ პროდუქტებზე საცალო ღირებულების 25% შემცირების საშუალებას.

### ბაზრის აღწერა

- ხილისა და ბოსტნეულის წილი კვების პროდუქტების მოხმარებაში შეადგენს 15-20%;
- ხილისა და ბოსტნეულის მოხმარება მგძნობიარება ფასების მიმართ. კვების პროდუქტები და მოხმარება მჭიდროდ არის კავშირში პროდუქციის ფასთან კორელაციის კოეფიციენტით 80% და 73% შესაბამისად.

- 60% -ზე მეტი ხილისა და ბოსტნეულის იყიდება აგრარული პროდუქციის ბაზრებზე;
- დაახლოებით 30% ხილისა და ბოსტნეულის იყიდება სხვადასხვა ტიპის პატარა თუ საშუალო მაღაზიებში;
- თბილისსა და რუსთავში არის 1500-2000 მაღაზია და საცალო გაყიდვის ობიექტი, რომლებიც საჭიროებენ მიტანის სერვისს.

### მიწის ნაკვეთი

საპარტნიორო ფონდის შვილობილი კომპანია, რომლის მიზანიც არის პროექტის შემდგომი განვითარებისთვის სამუშაოების ჩატარება, ფლობს მიწის ნაკვეთს, რომელიც მდებარეობს თბილისის ცენტრიდან 25 კილომეტრის მოშორებით ( 15.6 მილი), სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით გარდაბნის მინიციპალიტეტში. ტერიტორია მდებარეობს თბილისი შემოვლითი გზისა და რკინიგზის კვეთაზე, რაც ძალიან მნიშვნელოვანია მისი შემდგომი ფუნქციონირებისათვის. იგი 18 კილომეტრით არის დაშორებული თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან, ხოლო 9 კილომეტრით ქვემო ქართლის რეგიონალური ცენტრისგან - რუსთავი. მიწის ნაკვეთი დაშორებულია საქართველო - აზერბაიჯანის საზღვარიდან 44 კილომეტრით ხოლო საქართველო - სომხეთის საზღვარიდან 74 კილომეტრით.

**ადგილმდებარეობა:** გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი აღთაკლია

**მიწის საერთო ფართი:** 258,821 კვმ (25.8 ჰა)

**კატეგორია:** არასასოფლო-სამეურნეო მიწა

**საკუთრების სტატუსი:** კერძო, დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, არ არის დატვირთული ვალდებულებით (გადასახადი, იპოთეკა, ა.შ.).

**კოორდინატები (Google Earth):** 41°36'35.90"N, 44°58'54.24"E

### პროექტის ტექნიკური აღწერა:

**სამაცივრე მეურნეობისთვის საჭირო ფართობი:** 3 ჰა

**შენობის ფართი:** 6500 კვმ

**შენახვის მეთოდი:** ULO და აქტიური ვენტილაცია



**ტექნიკური უპირატესობები:** მაცივარი შედგება 23 იზოლირებული კამერისაგან ( 20-ULO, 3 - აქტიური ვენტილაცია), რაც მას საშუალებას აძლევს იყოს მოქნილი გაყიდვების თვალსაზრისით ბაზრის სენსეტიურობიდან გამომდინარე.

**ინვესტიციის სავარაუდო ღირებულება შეადგენს 7 მილიონ აშშ დოლარს.**

### **ფინანსური სტრუქტურა/საპარტნიორო ფონდის შეზღუდვები**

საპარტნიორო ფონდი ახდენს ინვესტირებას კერძო სექტორთან ერთად. კერძო სექტორთან შედარებით საპარტნიორო ფონდს გააჩნია ინვესტირების გარკვეული შეზღუდვები. საპარტნიორო ფონდი ახდენს ინვესტირებას კომერციული პირობებით. კაპიტალში შენატანი შეიძლება განხორციელდეს უძრავი ქონებისა და ასევე ნაღდი ფულის სახით (საჭიროების შემთხვევაში და ზემოთ აღნიშნული შეზღუდვების ფარგლებში). საპარტნიორო ფონდის გამოსვლის გარანტირების მიზნით, კერძო ინვესტორი ვალდებული იქნება შეისყიდოს საპარტნიორო ფონდის აქტივები წინასწარ შეთანხმებული ფასის მიხედვით (ინვესტიცია და შეთანხმებული წლიური მოგება) კერძო ინვესტორსა და საპარტნიორო ფონდს შორის მიღწეული შეთანხმებიდან 7 წლის შემდეგ. კერძო ინვესტორს ასევე აქვს უფლება ( არა ვალდებულება) შეისყიდოს საპარტნიორო ფონდის აქტივები დათქმული ვადის გასვლამდე ნებისმიერ დროს წინასწარ შეთანხმებული ფასის მიხედვით.

## **2. წარსადგენი ინფორმაცია**

დაინტერესებულმა მხარეებმა უნდა ინტერესთა გამოხატვისას უნდა წარმოადგინონ შემდეგი ინფორმაცია:

- მონაწილის სამართლებრივი სტატუსი
- სამაცივრე მეურნეობის ან მისი მსგავსი პროექტის განვითარების, მშენებლობის და/ან დაფინანსების გამოცდილების შესახებ ინფორმაცია.
- დაქირავებული სამშენებლო ან ოპერატორ კომპანიათა სია.
- უკვე არსებული ან სასურველი ფინანსური სტრუქტურა ყველა მნიშვნელოვან პირობასთან ერთად.

- მონაწილის ფინანსური უწყებები ბოლო 3 წლის განმავლობაში ( ასეთის არსებობის შემთხვევაში)
- მოთხოვნა საპარტნიორო ფონდის კონტრიბუციის შესახებ შესახებ ( გამოსახული როგორც საერთო კაპიტალის პროცენტულ ასევე აბსოლუტურ მაჩვენებლებში აშშ დოლარში)
- პრეტენდენტის საერთო კაპიტალში მონაწილეობა, მათ შორის სავარაუდო სესხის ოდენობისა და სხვა დაფინანსების წყაროების მითითებით.
- უკუგების მარჟა საპარტნიორო ფონდის გამოსვლისას

### 3. ინტერესთა გამოხატვის წარდგენა

ყველა დაინტერესებულმა პირმა დოკუმენტაცია უნდა წარმოადგინოს 3 ეგზემპლარად ( 1 ორიგინალი და 2 ასლი) დალუქულ კონვერტში, ასევე, ელექტრონულ ვერსიად, ფაილი უნდა იყოს შექმნილი გავრცელებულ ფორმატში და შენახული (e.g. CD-ROM, DVD or USB stick). წარდგენის ვადა: 2015 წლის 20 მარტის 14.00 საათამდე თბილისი დროით, საპარტნიორო ფონდში შემდეგ მისამართზე:

სს “ საპარტნიორო ფონდი”  
ვუკოლ ბერიძის ქ. 6, თბილისი, 0108 საქართველო

### 4. კანდიდატთა მოკლე სია

საპარტნიორო ფონდი იტოვებს უფლებას შეადგინოს მონაწილეთა მოკლე სია იმ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, რომელიც მითითებულის მე-2 პუნქტში.

### 5. ვალდებულებისგან გათავისუფლება

ეს მოწვევა არ ავალდებულებს საპარტნიორო ფონდს შეარჩიოს რომელიმე კანდიდატი ან ანაზღაუროს მათ მიერ გაწეული ხარჯები. ასევე, დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ არც ერთ კანდიდატს არ აქვს უფლება ჰქონდეს საპარტნიორო ფონდის საწინააღმდეგო მოთხოვნები. მოწვევაში მონაწილეობის მიღება და მასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა იქნას ანაზღაურებული კანდიდატთან მიერ.

## 6. სს “საპარტნიორო ფონდის” უფლებები

სს “საპარტნიორო ფონდი” იტოვებს უფლებას:

- სს “საპარტნიორო ფონდის” ვებ გვერდზე გამოქვეყნებული განცხადების საფუძველზე, უარი თქვას ან შეცვალოს მოწვევის მოთხოვნები წინასწარი გაფრთხილების გარეშე.
- მოითხოვოს დამატებითი ან მონაწილის მიერ უკვე წარმოდგენილი დოკუმენტაციის განმარტება.
- დისკვალიფიკაცია მიანიჭოს ნებისმიერ კანდიდატს.
- შეწყვიტოს პროექტზე მუშაობა ნებისმიერ დროს (მათ შორის ინტერესთა გამოხატვის შესახებ დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ)

## 7. კანონი

ინტერესთა გამოხატვის მოთხოვნა, დოკუმენტების წარდგენა და შეფასების მეთოდი რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

## Disclaimer

**IMPORTANT:** You must read the following disclaimer before continuing. The following disclaimer applies to the attached Invitation for Expression of Interests (the "Invitation") and you are therefore advised to read this carefully before reading, accessing or making any other use of the attached Invitation. In accessing the Invitation, you agree to be bound by the following terms and conditions, including any modifications to them from time to time, each time you receive any information from us as a result of such access.

This Invitation has been made available to you in an electronic form. You are reminded that documents transmitted via this medium may be altered or changed during the process of electronic transmission and consequently neither the PF, nor any of its respective affiliates accepts any liability or responsibility whatsoever in respect of this Invitation. By accessing the linked Invitation, you consent to receiving it in electronic form.

You are reminded that you have accessed the attached Invitation on the basis that you are a person into whose possession this Invitation may be lawfully delivered in accordance with the laws of the jurisdiction in which you are located and you may not nor are you authorised to deliver this Invitation, electronically or otherwise, to any other person.

To the fullest extent permitted by law, neither PF nor any of its respective affiliates accepts any responsibility whatsoever for the contents of this Invitation or for any other statement, made or purported to be made by any of them or on its behalf in connection with the Invitation. PF accordingly disclaims all and any liability whether arising in tort or contract or otherwise which it might otherwise have in respect of this Invitation or any such statement.

You are responsible for protecting against viruses and other destructive items. Your receipt of the electronic transmission is at your own risk and it is your responsibility to take precautions to ensure that it is free from viruses and other items of a destructive nature.

This Invitation and its attachments contain certain forward-looking statements with respect to the PF and/or the Project and certain of the plans, intentions, expectations, assumptions, goals and beliefs of the PF/Project regarding such items. These statements include all matters that are not historical fact and generally, but not always, may be identified by the use of words such as "believes", "expects", "are expected to", "anticipates", "intends", "estimates", "should", "will", "will continue", "may", "is likely to", "plans" or similar expressions, including variations and the negatives thereof or comparable terminology and include statements regarding:

- strategies, outlook and growth prospects;
- future plans, expectations and projections;
- expected future revenues and performance;
- expected future liquidity, capital resources and capital expenditures;
- expected future growth in demand for services;
- economic outlook and industry trends;
- market developments;
- the impact of regulatory initiatives;

- plans or intentions relating to acquisitions; and
- competitive strengths and weaknesses.

The forward-looking statements in this Invitation (together with its attachments) are based upon various assumptions, many of which are based, in turn, upon further assumptions, including, without limitation, consultants and management's examination of historical operating trends, data contained in PFs or any of its consultants records and other data available from third parties. Although PF believes that these assumptions were reasonable when made, these assumptions are inherently subject to significant uncertainties and contingencies, which are difficult or impossible to predict and which are beyond its control, and PF or the Project may not achieve or accomplish these expectations, beliefs or projections. In addition to these important factors and matters discussed elsewhere herein, important factors that, in PF's view, could cause actual results to differ materially from those discussed in the forward-looking statements include, but are not limited to:

- overall economic and political conditions globally, in the Caucasus region and within Georgia and the continuing effects of the global financial crisis, the duration and magnitude of which cannot be ascertained;
- Project's ability to overcome competition;
- Project's ability to continue operation without or otherwise freely react to market forces;
- operational limitations, including equipment failures and maintenance and rehabilitation issues;
- exchange rate, interest rate and inflation fluctuations;
- unplanned events or accidents;
- changes in laws, regulations, taxation or accounting standards or practices in Georgia; and
- the Company's success at managing the risks associated with the aforementioned factors.

The foregoing list is not exhaustive. When relying on forward-looking statements, potential investors should carefully consider the foregoing factors and other uncertainties and events, especially in light of the political, economic, social and legal environment in which the Project will operate. Such forward-looking statements speak only as at the date on which they are made. Neither PF nor any of its agents, employees or advisers intend or have any duty or obligation to supplement, amend, update or revise any of the forward-looking statements contained in this Invitation.

The forward-looking events described in this Invitation may not occur.

"Bidders" should be aware that forward-looking statements are not guarantees of future performance and that the Projects actual business, financial condition and results of operations and prospects, as well as the development of the industry in which it operates, may differ significantly from those made in, or suggested by, the forward-looking statements contained in this Invitation. In addition, even if the Projects business, financial condition and results of operations and prospects, as well as the development of the industry in which it operates, are consistent with the forward-looking statements contained in this Invitation,

those results or developments may not be indicative of results or developments in subsequent periods.

The consultants have prepared a study (report attached to the invitation) for JSC Partnership Fund ("PF").

The attention of recipients of this document is drawn to the comments (by the consultant) in the letter to PF in the document. It is emphasized that the information in the study is, in general, as at December 2011 or earlier and thus is out of date.

Provision of this document to recipients, other than PF, is intended only for information purposes and it does not represent any form of investment advice or recommendation by PwC to any such recipient or any other person. PwC accepts no duty of care (whether in contract, tort (including negligence) or otherwise) to any person other than PF.

The study (Report) has been prepared solely for PF and the project purposes referred to in it. Any copies made are subject to the conditions described therein. PwC will not accept any duty of care (whether in contract, tort (including negligence) or otherwise) to any person other than PF.



**PARTNERSHIP  
FUND**

**Приглашение для  
выражения интереса**

для выбора подходящего партнёра для

**Проекта Развития холодильного хранилища в  
Грузии**



**ЯНВАРЬ, 2015 г.**

**Содержание:**

ОБЗОР ГРУЗИИ.....	3
ПРЕДИСЛОВИЕ .....	3
1. Описание проекта .....	4
2. Информация для представления .....	6
3. Представление Выражения Интереса .....	6
4. Предварительный отбор кандидатов .....	6
5. Без обязательств .....	6
6. Права ООО "Фонд Партнерства" .....	7
7. Регулирующее законодательство .....	7
8. Disclaimer.....	8



## ОБЗОР ГРУЗИИ

Грузия расположена к востоку от Черного моря, на границе с Турцией и Арменией на юге, с Азербайджаном на юго-востоке, и Россией на севере. Страна расположена на перекрестке между Европой и Азией. Население страны составляет около 4,5 млн.

В течении последнего десятилетия Грузия испытала бурный экономический рост. В 2013 году номинальный ВВП Грузии составил 16,1 млрд АМД и 3600 АМД на душу населения. Инвестиционный климат Грузии является для инвесторов одним из самых привлекательных в регионе. Согласно Легкости Ведения Бизнеса Всемирного Банка, страна занимает 15-ое место по легкости ведения бизнеса. Фонд «Наследие» назвал Грузию 22-ой страной по индексу экономической свободы.

Грузинская инвестиционная среда значительно улучшилась в последние годы с сокращением налогов и упрощением процедур связанных с началом бизнеса. Кроме этого, Грузия добилась больших успехов в деле искоренения коррупции на всех уровнях.

## ПРЕДИСЛОВИЕ

ОАО “Фонд Партнерства” (PF) является государственным инвестиционным фондом, который создан в 2011 году, (по рейтингу Fitch "BB-, Позитивная перспектива", который приравнивается к суверенному потолку). PF имеет два основных направления: управление активами и финансирование частных капиталовложений.

Управление активами - PF владеет следующими стратегическими активами:

- Грузинская Железная Дорога - 100% акции
- Корпорация Нефти и Газа Грузии (GOGC) - 100% акции
- Государственная Электро-система Грузии - 100% акции
- Коммерческий Оператор Электро-системы - 100% акции
- ОАО Теласи - 24.5% акции

Частные капиталовложения – PF со-инвестирует с частными инвесторами как малый инвестор в коммерчески жизнеспособных проектах с четкой стратегией выхода.

Первостепенное значение для PF имеет разблокирование потенциала развития сельского хозяйства в Грузии для обеспечения роста и развития сельских районов, провинций и национальной экономики. Разнообразный климат Грузии и здоровая бизнес-среда способствуют производству и переработке широкого разнообразия плодовых и овощных культур. Близость и транспортные связи Грузии с

Европой и другими регионами, наряду с ростом местного и регионального спроса на свежие продукты, делают Грузию привлекательным узлом для агропромышленного производства, хранения и экспорта.

Грузия богата своими традициями в сельском хозяйстве и имеет значительный потенциал для роста. В 2013 году, 9,3% - ов экономики страны, составило сельское хозяйство. Оно обеспечивает более 50% рабочих мест. Для сравнения, в 1990 году сельское хозяйство составляло 31% экономики страны. Теперь промышленность проходит период трансформации и роста, который создает огромное количество инвестиционных возможностей.

Холодное хранение и складское хозяйство являются критическими факторами роста ценности в сельском хозяйстве. Практически все основные фрукты Грузии (виноград, яблоко, гранат, мандарин, апельсин и лимон) и овощи (картофель, морковь и другие) зависят от эффективного холодильного хозяйства. Соответственно, несезонное потребление фруктов и овощей заполняется импортом. Для решения этой проблемы на рынке, PF намерен начать в Грузии создание хранилища с ультра - низким содержанием кислорода и активной вентиляцией, которое обеспечит достаток грузинских фруктов и овощей в несезонные периоды.

Фонд нанял несколько консультантов для исследований в различных областях. Одно из таких исследований, проведено в 2012 году по хранению фруктов и овощей.

Исследование будет доступно для всех фирм / организаций, которые отреагируют на процедуры Выражения Интересса.

Контактное лицо: Тариел Габуния

Email: tgabunia@fund.ge

Адрес: ул. Вукола Беридзе 6, Тбилиси, 0108 Грузия

PF ищет подходящего партнера или партнеров для дальнейшего развития хозяйства хранения (проекта), и поэтому приглашает все заинтересованные стороны принять участие в "выражении интереса", согласно приведенным ниже условиям.

## **1. Описание проекта**

Исследование показало потребность в хранилище на 4700 тонн фруктов и овощей, которое будет снабжать Тбилиси (столицу Грузии), областной центр Квемо Картли г. Рустави и другие прилегающие территорий, которые в целом составляют 31% потребительского рынка пищевых продуктов Грузии. Помимо работы хранилища, предлагаемая бизнес-модель также включает в себя сбор фруктов и овощей с мелких производителей с целью реагирования на неэффективность этой цепочки.

## Описание рынка

На основе исследования (см дискламацию):

- Доля фруктов и овощей в потреблении продуктов питания определена в 15-20%;
- Потребления фруктов и овощей является чувствительным к цене. Поставка и потребление продуктов высоко коррелируются с ценами, с коэффициентом корреляции 80% и 73% соответственно;
- Более 60% фруктов и овощей продаются на сельскохозяйственных рынках;
- Около 30% фруктов и овощей продаются в различных типах магазинов и около-магазинных приспособлениях;
- В Тбилиси и Рустави 1500-2000 магазинов и розничных точки, которым требуются фруктовые и овощные поставки.

## Земельный участок

Дочерняя PF, (которая предназначена быть SPV для разработки проекта) владеет<sup>1</sup> земельным участком, который находится на юго-восточной окраине Тбилиси в Гардабанском районе, 25 км (15, 6 миль) или в 20-ти минутах езды от центра столицы. Участок расположен рядом объездной дорогой и железной дорогой в самом центре важного перекрестка. Он находится в 18 километрах от международного аэропорта Тбилиси и всего в 9 километрах от областного центра Квемо Картли г. Рустави. Участок находится в 44 км езды от грузино-азербайджанской границы и в 74 км езды от грузино-армянской границы.

**Место: деревня Агтаклия, Гардабанский район, Грузия**

**Площадь участка:** 258,821 м<sup>2</sup> (25.8 гектаров)

**Категория земельного участка:** земля несельскохозяйственного назначения

**Статус собственности:** частное владение (собственность дочерней компании Фонда), зарегистрировано в Национальном Агентстве Общественного Регистра, свободно от налогов и ипотечных обязательств.

**Координаты местности:** 41°36'35.90"N, 44°58'54.24"E

## Техническое описание проекта

Площадь для проекта хранилища ~3 га

Площадь модуля ~6500 м<sup>2</sup>

Способ хранения - ультра – хранение с низким содержанием кислорода и активная вентиляция

---

<sup>1</sup> Владение зарегистрировано в Национальном Агентстве Общественного Регистра

Технические преимущества: хранилище будет состоять из 23 изолированных комнат (20 для хранения с низким содержанием кислорода и 3 для активной вентиляции). Это обеспечит гибкость в условиях чувствительности рынка.

**Ориентировочный объем инвестиций составляет около 7 миллионов долларов США.**

### **Структура финансирования / ограничения от PF:**

PF договаривается с частным инвестором. PF ограничен инвестировать (в любой форме), в размере больше, чем капитал от частного инвестора. PF инвестирует на коммерческих условиях. Соучастие в инвестиции будет сделано в виде земли и собственности, а также в денежном виде (при необходимости и если это в вышеописанных пределах). Для обеспечения выхода, частный соинвестор (заинтересованная сторона управляющий это Выражение Интереса) несет ответственность выкупить акции у Фонда по заранее согласованной цене (инвестиции + договоренная годовая прибыль) по истечении 7 лет с выполнения соглашения между Фондом и соинвестором. Соинвестор также имеет право (но не обязан) выкупить долю Фонда в любое время до истечения выше установленного срока, по предварительно согласованной цене.

Участие PF будет ограничено только вышеописанной инвестицией. Не будет предоставляться никаких гарантий или других средств повышения доверия.

## **2. Информация для представления**

Заинтересованные стороны ("Претендент") должны представить свое Выражение Интереса вместе со следующей информацией:

- Правовой статус "Претендента";
- Опыт, который "Претендент" считает соответствующим области развития, строительства, эксплуатации и / или финансирования холодильных хранилищ и проектов, аналогичного характера и строения;
- Список строительных компаний или операторов (если таковые имеются), которые "Претендент" намерен включить;
- Запланированная структура финансирования с любым важным уже известными условиями;
- Финансовый отчет "Претендента" за последние 3 года (при необходимости);
- Запрашиваемое участие Фонда (выраженное в % от капитала в долларах США);
- Доля участия "Претендента", предполагаемая сумма долга или любые другие источники финансирования;
- Предлагаемый уровень дохода по выходу Фонда.

## **3. Представление Выражения Интереса**

Все Выражения Интереса должны быть доставлены в 3 – 6 экземплярах (один оригинал и две

копии) в запечатанном конверте, также в электронном виде и в легко доступном формате, или должны храниться на устройствах электронного хранения (например, CD-ROM, DVD или флэш-карты) в или до 20 марта 2015 г. 14.00 по тбилисскому времени, 2015 на имя ОАО "Фонд Партнерства" по адресу:

ОАО "Фонд Партнерства"  
ул. Вуколя Беридзе 6, Тбилиси, 0108 Грузия

#### **4. Предварительный отбор кандидатов;**

PF оставляет за собой право составить список в "Претендентов" на основе информации, запрашиваемой в главе 2 этого приглашения.

#### **5. Без Обязательств**

Следует отметить, что это приглашение не является обязательством со стороны ОАО "Фонд Партнерства" выбрать кандидата, так же как и возмещение расходов какого-либо из кандидатов. К тому же, представление документов не дает право кандидатам предъявлять каких-либо претензий к ОАО "Фонду Партнерства" о том, что ответили на это приглашение для Выражения Интереса. Все расходы понесенные респондентами на приглашение на Выражение Интереса или любых последующих запросов на информацию должно быть покрыто только кандидатами.

#### **6. Права ОАО "Фонд Партнерства"**

ОАО "Фонд Партнерства" оставляет за собой право следующее:

- Отменить или изменить требования данного приглашения время от времени без предварительного уведомления через официальный сайт ОАО "Фонд Партнерства";
- Потребовать разъяснения или дополнительные документы от "Претендентов";
- Дисквалифицировать "Претендента";
- Остановить проект в любое время в процессе (в том числе после представления Выражения Интереса).

#### **7. Регулирующее законодательство**

Это приглашение на Выражения Интереса и представления Выражения Интереса, так же как и процесс оценки должны регулироваться в соответствии с законом Грузии.

## Disclaimer

**IMPORTANT:** You must read the following disclaimer before continuing. The following disclaimer applies to the attached Invitation for Expression of Interests (the "Invitation") and you are therefore advised to read this carefully before reading, accessing or making any other use of the attached Invitation. In accessing the Invitation, you agree to be bound by the following terms and conditions, including any modifications to them from time to time, each time you receive any information from us as a result of such access.

This Invitation has been made available to you in an electronic form. You are reminded that documents transmitted via this medium may be altered or changed during the process of electronic transmission and consequently neither the PF, nor any of its respective affiliates accepts any liability or responsibility whatsoever in respect of this Invitation. By accessing the linked Invitation, you consent to receiving it in electronic form.

You are reminded that you have accessed the attached Invitation on the basis that you are a person into whose possession this Invitation may be lawfully delivered in accordance with the laws of the jurisdiction in which you are located and you may not nor are you authorised to deliver this Invitation, electronically or otherwise, to any other person.

To the fullest extent permitted by law, neither PF nor any of its respective affiliates accepts any responsibility whatsoever for the contents of this Invitation or for any other statement, made or purported to be made by any of them or on its behalf in connection with the Invitation. PF accordingly disclaims all and any liability whether arising in tort or contract or otherwise which it might otherwise have in respect of this Invitation or any such statement.

You are responsible for protecting against viruses and other destructive items. Your receipt of the electronic transmission is at your own risk and it is your responsibility to take precautions to ensure that it is free from viruses and other items of a destructive nature.

This Invitation and its attachments contain certain forward-looking statements with respect to the PF and/or the Project and certain of the plans, intentions, expectations, assumptions, goals and beliefs of the PF/Project regarding such items. These statements include all matters that are not historical fact and generally, but not always, may be identified by the use of words such as "believes", "expects", "are expected to", "anticipates", "intends", "estimates", "should", "will", "will continue", "may", "is likely to", "plans" or similar expressions, including variations and the negatives thereof or comparable terminology and include statements regarding:

- strategies, outlook and growth prospects;
- future plans, expectations and projections;
- expected future revenues and performance;
- expected future liquidity, capital resources and capital expenditures;
- expected future growth in demand for services;
- economic outlook and industry trends;
- market developments;
- the impact of regulatory initiatives;
- plans or intentions relating to acquisitions; and
- competitive strengths and weaknesses.

The forward-looking statements in this Invitation (together with its attachments) are based upon various assumptions, many of which are based, in turn, upon further assumptions, including, without limitation, consultants and management's examination of historical operating trends, data contained in PFs or any of its consultants records and other data available from third parties. Although PF believes that these assumptions were reasonable when made, these assumptions are inherently subject to significant uncertainties and contingencies, which are difficult or impossible to predict and which are beyond its control, and PF or the Project may not achieve or accomplish these expectations, beliefs or projections. In addition to these important factors and matters discussed elsewhere herein, important factors that, in PF's view, could cause actual results to differ materially from those discussed in the forward-looking statements include, but are not limited to:

- overall economic and political conditions globally, in the Caucasus region and within Georgia and the continuing effects of the global financial crisis, the duration and magnitude of which cannot be ascertained;
- Project's ability to overcome competition;
- Project's ability to continue operation without or otherwise freely react to market forces;
- operational limitations, including equipment failures and maintenance and rehabilitation issues;
- exchange rate, interest rate and inflation fluctuations;
- unplanned events or accidents;
- changes in laws, regulations, taxation or accounting standards or practices in Georgia; and
- the Company's success at managing the risks associated with the aforementioned factors.

The foregoing list is not exhaustive. When relying on forward-looking statements, potential investors should carefully consider the foregoing factors and other uncertainties and events, especially in light of the political, economic, social and legal environment in which the Project will operate. Such forward-looking statements speak only as at the date on which they are made. Neither PF nor any of its agents, employees or advisers intend or have any duty or obligation to supplement, amend, update or revise any of the forward-looking statements contained in this Invitation.

The forward-looking events described in this Invitation may not occur.

"Bidders" should be aware that forward-looking statements are not guarantees of future performance and that the Projects actual business, financial condition and results of operations and prospects, as well as the development of the industry in which it operates, may differ significantly from those made in, or suggested by, the forward-looking statements contained in this Invitation. In addition, even if the Projects business, financial condition and results of operations and prospects, as well as the development of the industry in which it operates, are consistent with the forward-looking statements contained in this Invitation, those results or developments may not be indicative of results or developments in subsequent periods.

The consultants have prepared a study (report attached to the invitation) for JSC Partnership Fund ("PF").

The attention of recipients of this document is drawn to the comments (by the consultant) in the letter to PF in the document. It is emphasized that the information in the study is, in general, as at December 2011 or earlier and thus is out of date.

Provision of this document to recipients, other than PF, is intended only for information purposes and it does not represent any form of investment advice or recommendation by PwC to any such recipient or any other person. PwC accepts no duty of care (whether in contract, tort (including negligence) or otherwise) to any person other than PF.

The study (Report) has been prepared solely for PF and the project purposes referred to in it. Any copies made are subject to the conditions described therein. PwC will not accept any duty of care (whether in contract, tort (including negligence) or otherwise) to any person other than PF.