

სააქციო საზოგადოება

„მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“

(საიდენტიფიკაციო კოდი 445504482)

აქციების საჯარო შეთავაზების საბოლოო პროსპექტი

54,476,929 ლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების, ხმის უფლების მქონე, ჩვეულებრივი კლასის, B ჯგუფის აქციების („აქციები“) საჯარო შეთავაზება. თითო აქციის ნომინალური ღირებულებაა: 1 (ერთი) ლარი.

სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“ (შემდგომში „კომპანია“ ან „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“ ან „ემიტენტი“) აქციების საორიენტაციო სავაჭრო ფასს განიხილავს 1 აქციაზე მინიმუმ 1 ლარის ოდენობით. აღნიშნული შეფასება გამომდინარეობს კომპანიის საკუთარი კაპიტალის საბალანსო ღირებულებიდან. (კომპანიის მთლიანი კაპიტალი 68,432 ათასი ლარი შეფარდებული ჯამური აქციების რაოდენობასთან 60,529,922. კალკულაციაში იგულისხმება, რომ A და B ჯგუფის აქციებს თანაბარი ფასი აქვთ და A ჯგუფის აქციების საკონტროლო პრემიუმი (control premium) ფასის დათვლის მიზნებისთვის არ არის გათვალისწინებული. თუმცა, იქიდან გამომდინარე, რომ A ჯგუფის აქციას აქვს 15 ხმის უფლება, ხოლო B ჯგუფის აქციას 1 ხმის უფლება, A და B ჯგუფის აქციების საბაზრო ფასი შესაძლოა განსხვავდებოდეს).

აღნიშნული შეთავაზებით არ ხდება ახალი აქციების ემისია. ტრანზაქცია ემსახურება მხოლოდ არსებული აქციონერების კუთვნილი აქციების სავაჭროდ დაშვებას საფონდო ბირჟაზე. შესაბამისად, კომპანია აღნიშნული ტრანზაქციით ვერ მიიღებს ფულად შემოსავალს. აქციებთან დაკავშირებული ტრანზაქციების შესრულება მოხდება მხოლოდ საბროკერო და საბანკო შუამავლების მიერ.

კომპანია პასუხისმგებელია წინამდებარე პროსპექტში წარმოდგენილ ინფორმაციაზე. კომპანიის ხელთ არსებული ინფორმაციით (რომლის სიზუსტის დასადასტურებლადაც კომპანიამ მიმართა ყველა გონივრულად შესაძლო ძალისხმევას) წინამდებარე პროსპექტში მოყვანილი მონაცემები ეფუძნება ფაქტებს და არ არის გამოტოვებული იმგვარი ინფორმაცია, რასაც შეეძლო მნიშვნელოვანი გავლენა მოეხდინა ინფორმაციის უტყუარობაზე და სისრულეზე. *ამასთან, წინამდებარე პროსპექტში შესულია კომპანიისათვის ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე.*

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.

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები

ჰამდი სალამ - სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ დირექტორი

ესმა ზანდარაძე - სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ დირექტორი

ხელმოწერილია სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ სახელით:

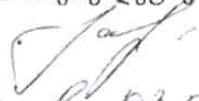
ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ქრისტინა გაგარკინა

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი:


03.07.2020

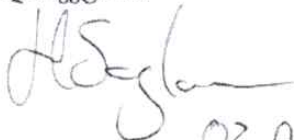
ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ჰამდი სალამ

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:


03-07-2020

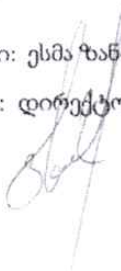
ხელმოწერი:

სახელი, გვარი: ესმა ზანდარაძე

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:


03.07.2020

მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის:

ამ დოკუმენტის კითხვის გაგრძელებამდე, პოტენციური ინვესტორი ჯერ უნდა გაეცნოს წინამდებარე დათქმას. დათქმა ეხება თანდართულ პროსპექტს (შემდგომში „პროსპექტი“) და შესაბამისად, პოტენციური ინვესტორი უპირველეს ყოვლისა გულდასმით უნდა გაეცნოს მას. პროსპექტის გაცნობით და მისი გამოყენებით (მათ შორის, ინვესტირების მიზნით) ინვესტორი თანხმობას აცხადებს, რომ დაექვემდებარება და შეასრულებს ქვემოთ მოცემულ პირობებს (დროდადრო მათში შეტანილი შესწორებებისა და ცვლილებების ჩათვლით). იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტორს პროსპექტი მიეწოდა ელექტრონული გზავნილის ფორმით, იგი ეთანხმება, რომ ელექტრონული გზავნილი (მასზე დართული პროსპექტითურთ) კონფიდენციალურია და მოწოდებულია მხოლოდ ადრესატისათვის. შესაბამისად, ინვესტორი ეთანხმება, რომ არც ერთ სხვა პირს არ გაუგზავნის ან მიაწვდის ელექტრონულ გზავნილს ან/და წინამდებარე პროსპექტის ელექტრონულ ვერსიას და არ გაასაჯაროებს მას.

პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:

საქართველოს ეროვნული ბანკი - მის. სანაპიროს ქუჩა 2, 0114, თბილისი, საქართველო. ტელ: 2 406 406. ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge. ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge

პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

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.

ამასთანავე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა ემიტენტისა, მათ შორის, არც რეგისტრატორი, კომპანიის სხვა მრჩეველები ან მათთან დაკავშირებული რომელიმე პირი, ან მათი რომელიმე დირექტორი, მრჩეველი ან აგენტი არ არიან პასუხისმგებელი წინამდებარე პროსპექტის შინაარსზე, მასში წარმოდგენილი ინფორმაციის უტყუარობაზე ან სისრულეზე, ან მათ მიერ ან მათი სახელით კომპანიასთან დაკავშირებით გაკეთებულ რომელიმე განცხადებაზე, ან წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების შეთავაზებაზე. შესაბამისად, კომპანიის მრჩეველები არ იღებენ არანაირ კანონისმიერ თუ სხვაგვარ პასუხისმგებლობას წინამდებარე პროსპექტთან ან მათ რაიმე სხვა განცხადებასთან დაკავშირებით.

წინამდებარე პროსპექტი არ წარმოადგენს და ვერ იქნება გამოყენებული შეთავაზების მიზნით რომელიმე ისეთ იურისდიქციაში, სადაც ამგვარი ქმედება ნებადართული არ არის, ან რომელიმე ისეთი პირისადმი, რომლისთვისაც ამგვარი შეთავაზება უკანონოა. არც ერთ იურისდიქციაში (საქართველოს გარდა) არ ხორციელდება არანაირი ქმედება წინამდებარე პროსპექტში განსაზღვრული აქციების შეთავაზებისთვის ნებართვის მისაღებად, ან პროსპექტის (ან აქციებთან დაკავშირებული სხვა შეთავაზების მასალების) გასაავრცელებლად.

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი ადასტურებს, რომ (i) იმყოფება ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებს გარეთ და არ არის ამერიკის მოქალაქე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) და ინვესტორი (ii) უფლებამოსილია, რომ მიიღოს ფასიანი ქაღალდები ყველა შესაბამისი კანონის, რეგულაციისა და პროსპექტის პირობების ფარგლებში და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მიწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება.

იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდა ელექტრონული ფორმით, კომპანია ან/და

რომელიმე მასთან აფილირებული პირები არ იქნებიან რაიმე სახით ვალდებული ან პასუხისმგებელი ელექტრონული და ნაბეჭდი ფორმატით გავრცელებული პროსპექტის ვარიანტებს შორის არსებულ რაიმე სხვაობაზე ან/და კომპიუტერული პროგრამის ვირუსებისაგან ან სხვა დამაზიანებელი ელემენტებისაგან დაცვაზე, რაც შესაძლოა გამოწვეულ იქნას ელექტრონული ფორმატით დოკუმენტების მიწოდებით გამოწვეული ცვლილებით მათი გადაგზავნის პროცესში. პროსპექტზე წვდომის განხორციელებით, ინვესტორი თანხმობას აცხადებს მის ელექტრონული ფორმით მიღებაზე.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, უპირატესობა ენიჭება კომპანიის მიერ გამოქვეყნებულ/გასაჯაროებულ პროსპექტს (რომელიც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცებულის იდენტურია).

პროსპექტის წარდგენიდან მის დამტკიცებამდე არსებითი (მატერიალური) ცვლილება არ მომხდარა, ხოლო თუკი რამე მსგავსი ცვლილება მოხდება დამტკიცებიდან შეთავაზებამდე, პროსპექტში შესაბამისად განახლება.

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია ემიტენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

შეზღუდვა: თუ პირმა წინამდებარე დოკუმენტზე წვდომა მოიპოვა ზემოაღნიშნული დათქმებისა და შეზღუდვების მიუხედავად და გაუთვალისწინებლად, იგი არ არის უფლებამოსილი შეიძინოს წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული რომელიმე ფასიანი ქაღალდი.

დამტკიცებულია საქართველოს
ეროვნული ბანკის მიერ

ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის #



GE1100003932-1-01

ფასიანი ქაღალდების საერთაშორისო
საიდენტიფიკაციო #

GE1100003932

სარჩევი

მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის:	3
სარჩევი	5
შესავალი	7
ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ	9
საქართველოს სტუმართმასპინძლობის (hospitality) სექტორის მოკლე მიმოხილვა	11
ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები	20
მოკლე ინფორმაცია ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკების შესახებ	21
მოკლე ინფორმაცია ემიტენტის საქმიანობისთვის დამახასიათებელი რისკების შესახებ	21
მოკლე ინფორმაცია შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკების შესახებ	22
შეთავაზების პირობები	23
რისკის ფაქტორები	24
<i>ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები</i>	<i>25</i>
<i>ემიტენტის საქმიანობისთვის დამახასიათებელი რისკები</i>	<i>34</i>
<i>შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები</i>	<i>38</i>
სარეგისტრაციო დოკუმენტები	42
დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები	42
კაპიტალიზაცია და დავალიანება	43
ძირითადი საქმიანობა	44
ძირითადი ბაზრები	46
ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობისთვის მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა	52
სამომავლო სტრატეგია და მიზნები	53
ემიტენტის კონკურენტული გარემო და ბაზარზე მისი პოზიციის აღწერა	54
<i>ინვესტიციები</i>	<i>55</i>
ემიტენტის ორგანიზაციული სტრუქტურა	56
ახალი და შესწორებული სტანდარტის გამოყენება (ფასს 16, იჯარა)	57
ფინანსური მდგომარეობა	58
საოპერაციო შედეგები	64
წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია	72
ინფორმაცია კაპიტალისა და სასესხო ვალდებულებების შესახებ	72

სასტუმროს მენეჯმენტის საქმიანობის რეგულირება საქართველოში	74
მენეჯმენტი და მმართველობა	75
საბალანსო უწყისი.....	80
მოგება-ზარალის უწყისი	81
ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი.....	82
დივიდენდების პოლიტიკა.....	83
სასამართლო დავები.....	84
ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა.....	86
ემიტენტის სადამფუძნებლო სტრუქტურაში დაგეგმილი ცვლილებების აღწერა.....	87
კაპიტალი	88
დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში.....	93
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა	94
განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ	94
შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული პირების ინტერესების აღწერა.....	95
ინტერესთა კონფლიქტი.....	95
ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე.....	96
ფასიანი ქაღალდების მფლობელების მიერ წილის გასხვისება	97
წილის განზავება	98
ფასიანი ქაღალდების დაბეგვრა საქართველოში.....	99
დანართი #1.....	102

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	სს "მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის" ჩვეულებრივი კლასის, B ჯგუფის აქციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	სააქციო საზოგადოება "მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი" საიდენტიფიკაციო კოდით 445504482, მის: გოგოლის ქუჩა N1, ბათუმი, საქართველო.; ტელ: 514 02 02 02; ელ-ფოსტა: finance@metroavrasya.ge
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი, სანაპიროს 2, თბილისი, 0114 ტელ: +995 322 406 406; ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge; ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	[•] 10/07/2020

მნიშვნელოვანი მითითებები:

ზოგადი მიმოხილვა წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს;

ინვესტორის მიერ მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება ინვესტირების შესახებ მიღებულ უნდა იქნეს მთლიანი პროსპექტიდან და არა მხოლოდ ზოგადი მიმოხილვის ნაწილიდან გამომდინარე;

ემიტენტს შესაძლებელია დაეკისროს პასუხისმგებლობა, თუ ზოგადი მიმოხილვის ნაწილი შეცდომაში შემყვანია, ან არაზუსტი, ან არ არის ძირითადი პროსპექტის შესაბამისი ან თუ არ იძლევა ძირითად ინფორმაციას, რათა დაეხმაროს ინვესტორებს მიიღონ გადაწყვეტილება, იმის შესახებ დააბანდონ თუ არა სახსრები ამ შესათავაზებელ ფასიან ქაღალდებში;

აქციებში ინვესტირება საკმაოდ რისკიანია. ნებისმიერი ინვესტორი, რომელიც შეიძენს აქციებს, მზად უნდა იყოს მისი ინვესტიციის ეკონომიკური რისკიანობისათვის და გაითვალისწინოს, რომ მის მიერ შეძენილი აქციებში ინვესტირებული თანხის ამოღება და/ან დივიდენდების მიღება დამოკიდებული იქნება ემიტენტის გადახდისუნარიანობაზე. არც პროსპექტი და არც კომპანიის მიერ შეთავაზებასთან დაკავშირებით მოწოდებული რაიმე / ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია არ არის გამიზნული აქციებში კაპიტალდაბანდებასთან დაკავშირებული რისკების შეფასებისათვის. ყველა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს შესაბამისი პოტენციური რისკები. გარდა ამისა, ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი.

წინასწარი პროსპექტი და მასში მოყვანილი ინფორმაცია, შესაძლოა დაექვემდებაროს შესაბამის შესწორებას და დამატებას ვითარების ცვლილებიდან გამომდინარე, რისი ასახვაც ხდება საბოლოო პროსპექტში (მაგ. ტექნიკური ხარვეზის გასწორება და ა.შ.). აღნიშნულის თაობაზე ემიტენტი მოახდენს ინვესტორთა ინფორმირებას კანონით დადგენილი წესით. აქ აღნიშნული აქციების გაყიდვა, ან აქციების ყიდვის საჯარო შეთავაზება არ შეიძლება გაკეთდეს მანამ, სანამ არ მოხდება პროსპექტის დამტკიცება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ.

ამ პროსპექტით განსაზღვრული აქციების შეთავაზება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ და საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში. აღნიშნული არ წარმოადგენს შეთავაზებას აქციების ნასყიდობაზე ნებისმიერ იმ იურისდიქციაში, სადაც ამგვარი შეთავაზება ჩაითვლება უკანონოდ.

კომპანია არ აკეთებს არანაირ განცხადებას და არ იძლევა გარანტიას აქციების პოტენციური ან ფაქტიური მყიდველების მიმართ, ამ უკანასკნელთა მიერ აქციებში ინვესტირების კანონიერების შესახებ რომელიმე

საინვესტიციო ან მსგავსი კანონმდებლობის მიხედვით, რომელსაც ექვემდებარება ან შესაძლოა დაექვემდებაროს ამგვარი მყიდველი.

არცერთი პირი არ არის უფლებამოსილი კომპანიის სახელით გასცეს რაიმე ისეთი ინფორმაცია, ან გააკეთოს რაიმე განცხადება, რაც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე პროსპექტში და ნებისმიერი ასეთი ინფორმაცია ან განცხადება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს კომპანიის მიერ ნებადართულად. წინამდებარე პროსპექტის მიწოდება ან მასთან დაკავშირებული აქციების რეალიზაცია არცერთ შემთხვევაში არ უნდა იქნეს აღქმული იმგვარად, რომ წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღიდან კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა.

წინამდებარე პროსპექტი არ უნდა იქნას განხილული, როგორც იურიდიული, საინვესტიციო, საქმიანი ან საგადასახადო რჩევა. საინვესტიციო გადაწყვეტილების მიღებისას, ყველა ინვესტორმა კონსულტაციები საჭიროებისამებრ უნდა გაიაროს საკუთარ მრჩეველებთან და თავად განსაზღვროს, რამდენად კანონიერია მის მიერ ამ პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების შეძენა შესაბამისი საინვესტიციო კანონების ან მსგავსი კანონმდებლობისა და მარეგულირებელი ნორმების ფარგლებში.

გაფრთხილება

წინამდებარე პროსპექტი მარტივი დოკუმენტი არ არის და შესაძლებელია რთული იყოს ინვესტორისთვის ამ პროსპექტით შეთავაზებული პროდუქტის სწორად აღქმა და შეფასება. ნებისმიერი საინვესტიციო გადაწყვეტილებების მიღებისას ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ საკუთარ ანალიზს კომპანიასთან, აქციებთან, შემოთავაზებულ პირობებთან, სარგებელსა და რისკებთან მიმართებაში. აღნიშნულთან დაკავშირებით, იხილეთ თავი „რისკის ფაქტორები“. ყველა პოტენციურმა ინვესტორმა უნდა განსაზღვროს აქციებში კაპიტალდაბანდების მიზანშეწონილობა საკუთარი გარემოებების გათვალისწინებით. ამასთან, ყველა პოტენციურ ინვესტორს უნდა:

გააჩნდეს საკმარისი ცოდნა და გამოცდილება აქციების, მათში კაპიტალდაბანდების სარგებლისა და რისკების, ასევე წინამდებარე პროსპექტში და ნებისმიერ შესაბამის შესწორებაში მოყვანილი ინფორმაციის ჯეროვანი შეფასებისთვის;

გააჩნდეს შესაბამისი ანალიტიკურ ინსტრუმენტებზე წვდომა და ცოდნა, რათა შეაფასოს აქციებში კაპიტალდაბანდების მიზანშეწონილობა და ამგვარი ინვესტიციის გავლენა მის მთლიან საინვესტიციო პორტფელზე მისი კონკრეტული ფინანსური გარემოების კონტექსტში;

გააჩნდეს საკმარისი ფინანსური რესურსები და ლიკვიდური პოზიცია აქციებში კაპიტალდაბანდების ყველა რისკის ასაღებად, მათ შორის, როდესაც აქციებისა და დივიდენდის ვალუტა განსხვავდება იმ ვალუტისაგან, რომელშიც ინვესტიციებს იზიდავს ან ახორციელებს პოტენციური ინვესტორი;

აქციების პირობების სრულყოფილი გაგება და ის უნდა იცნობდეს შესაბამისი ფინანსური ბაზრის მახასიათებლებს;

შესაძლებლობა შეაფასოს (თავად ან ფინანსური მრჩეველის დახმარებით) ეკონომიკური და სხვა ფაქტორების შესაძლო განვითარების სცენარები, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს მის ინვესტიციებზე და შესაბამისი რისკის აღების შესაძლებლობაზე.

ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“ (შემდგომში, *კომპანია ან მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი, ან ეიფორია ბათუმი*) დაარსდა 2017 წელს ბათუმში და მისი საქმიანობა თავდაპირველად მოიცავდა კომპანიის მფლობელობაში მყოფი სასტუმრო ეიფორიასა და მასში არსებული რესტორნის მართვას. 2017-2019 წლებში კომპანიამ იჯარით აიღო და მმართველობის ქვეშ დაიმატა კიდევ ოთხი სასტუმრო: „ბიზნეს ლეჯენდი“, „ინტურისტი“, „მეტრო სქაი თაუერი“ და აპარტამენტები-ეიფორია. ასევე 2019 წელს სამი თვის განმავლობაში კომპანია მართავდა „სითი ჰოტელ ბათუმს“, ხელშეკრულება კომპანიამ 2020 წლის მარტიდან კვლავ განაახლა. ყველა აღნიშნული ობიექტი ბათუმში მდებარეობს.

კომპანიას სასტუმროების (მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი და აპარტამენტები ეიფორია) მართვის მომსახურებას უწევს სს „მეტრო ატლას ჯორჯია“ (ს/კ 445406631), რომელიც ემიტენტის დაკავშირებული კომპანიაა. მართვის მომსახურება მოიცავს შემდეგს: კონსულტაცია კლიენტებთან ურთიერთობისა და გარიგებების დადების დროს, კომპანიის დახმარება დებიტორული დავალიანებების ამოღების კუთხით, დახმარება სასტუმროს აღჭურვილობის დაზიანების შემთხვევაში და სხვა მსგავს საკითხებს. კომპანია მმართველს მომსახურების საფასურად უხდის სასტუმროს მთლიანი შემოსავლიდან 3%-ს ყოველთვიურად. მხარეებს შორის ხელშეკრულება 2017 წლის 12 აგვისტოს გაფორმდა და ძალაშია 2030 წლის 12 აგვისტომდე.

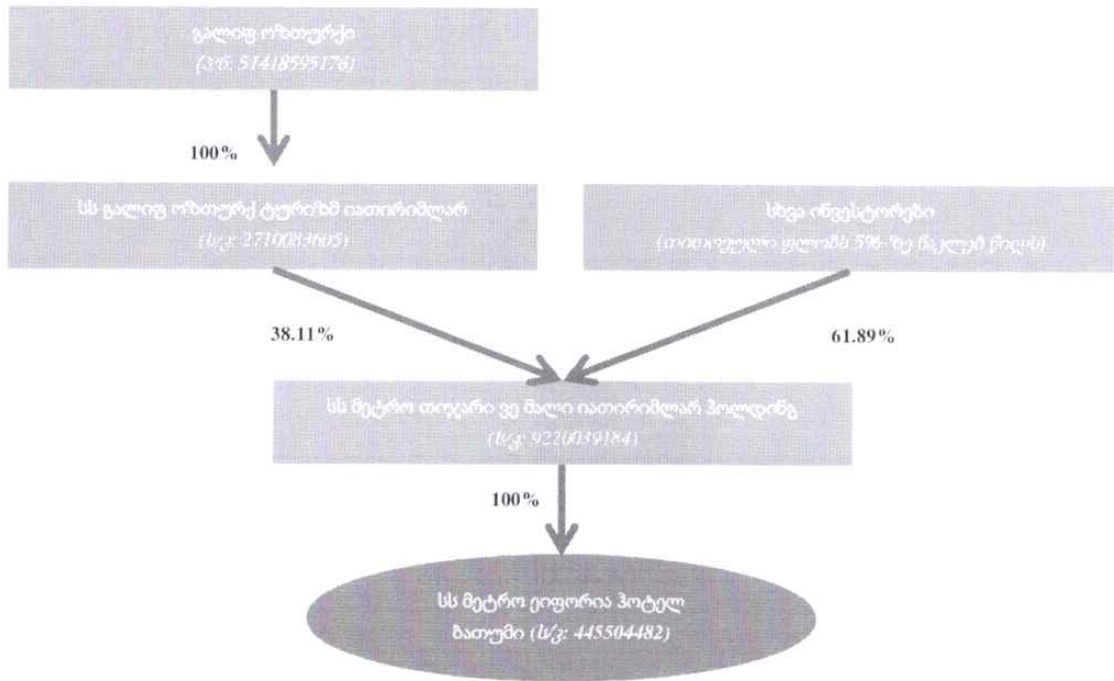
კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია სააქციო საზოგადოება „მეტრო თიჯარი ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგ“ („მშობელი კომპანია“). საიდენტიფიკაციო კოდი 92220039184; რეგისტრირებული მისამართი: 171, ბიუკდერე გამზირი, შიშლი, სტამბოლი, თურქეთი - 100% (2018: 100%). მშობელი კომპანიის ყველაზე დიდი აქციონერია (აქციების 38.11% მფლობელი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით) სს „გალიფ ოზთურქ ტურიზმ იათირიმლარ“. აქციების დანარჩენი 61.89% მფლობელებიდან არც ერთ აქციონერს არ აქვს აქციების 5%-ზე მეტი წილი. სს „გალიფ ოზთურქ ტურიზმ იათირიმლარ“-ის 100%-იანი წილის მფლობელია გალიფ ოზთურქი.

კომპანიის სადამფუძნებლო სტრუქტურა არ შეცვლილა დაფუძნების შემდგომ.

კომპანიის გამოშვებული აქციები დაყოფილია **A** კლასის 6,052,993 ცალი აქციისა (ნომინალური ღირებულება 6,052,993 ლარი) და **B** კლასის 54,476,929 ცალი აქციისაგან (ნომინალური ღირებულება 54,476,929 ლარი). აქციონერთა კრებაზე, **A** კლასის 1 აქცია უზრუნველყოფს 15 ხმის უფლებას, ხოლო **B** კლასის 1 აქცია უზრუნველყოფს 1 ხმის უფლებას. ამასთანავე, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები აირჩევიან მხოლოდ A კლასის აქციათა მფლობელების მიერ.

კომპანიის იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქალაქი ბათუმი, გოგოლის ქუჩა, N1.

ქვემოთ წარმოდგენილია ემიტენტის ვერტიკალური ორგანიზაციული სტრუქტურა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:



ემიტენტი არის „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“.

„მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ ძირითადი საქმიანობაა უძრავი ქონების მართვა-განკარგვა, ტურეპერატორული საქმიანობის განხორციელება, ტურიზმის სფეროში შემავალი მომსახურებების მიწოდება. 2020 წლის 31 იანვრის მდგომარეობით, კომპანია 5 სასტუმროს და აპარტამენტების კომპლექსს მართავს, რომელთაგან 1 კომპანიის მფლობელობაშია, ხოლო დანარჩენი იჯარით აქვს აღებული. ყველა სასტუმრო ქალაქ ბათუმში მდებარეობს.

საქართველოს სტუმართმასპინძლობის (hospitality) სექტორის მოკლე მიმოხილვა

საქართველოს ტურიზმის სექტორი ძალიან სწრაფად ვითარდება, რაც განპირობებულია 100-ზე მეტ ქვეყანასთან უვიზო მიმოსვლით, მდიდარი კულტურით, მომსახურების გაუმჯობესებითა და მთავრობის მხარდაჭერით (2016 წლიდან დაწყებული რეფორმების ოთხპუნქტიანი გეგმის ერთ-ერთი ძირითადი კომპონენტი სწორედ ტურიზმია). საქართველოს საზღვაო კურორტები, სამედიცინო და გამაჯანსაღებელი კურორტები, ზამთრის სათხილამურო კურორტები, ოთხ სეზონიანი კურორტები, ღვინის ტურიზმი, კულტურული ღირსშენაშნაობები და სათამაშო ბიზნესი ტურიზმს აქცევს მომსახურების სფეროს საკვანძო სექტორად.

ტრადიციულად, საქართველოში ვიზიტორთა უმეტესობა დსთ-ს ქვეყნებიდან და თურქეთიდან მოდის, თუმცა გასულ წელს აღსანიშნავი იყო სხვა ბაზრების ზრდაც. დივერსიფიკაციისკენ სწრაფვის შედეგები აშკარაა - წამყვანი ოთხი ქვეყნის (აზერბაიჯანი, სომხეთი, რუსეთი და თურქეთი) წილი 2015 წელს მთლიანი ვიზიტორების 79.6%-ს შეადგენდა, ხოლო 2019 წელს 71.4%-მდე შემცირდა, რადგან მნიშვნელოვნად გაიზარდა ვიზიტორთა რიცხვი ევროკავშირიდან და ახლო აღმოსავლეთიდან.

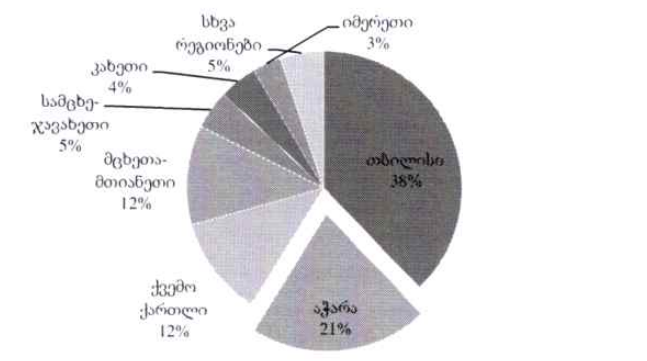
სასტუმროების ბაზარზე საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროები დომინირებენ. ამჟამად, საქართველოში ფუნქციონირებს 33 საერთაშორისო ბრენდული სასტუმრო, სადაც ჯამში 4,257 ოთახია, რომლის უმეტესი ნაწილიც მდებარეობს თბილისში და ბათუმში. საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროების რაოდენობა კიდევ უფრო გაიზარდება, რადგან დაგეგმილია კიდევ 43 სასტუმროს გახსნა 2024 წლამდე, სულ 6,436 ოთახით (წყარო: გალტ ენდ თაგარტის კვლევები).

აჭარა საქართველოს მე-2 ყველაზე პოპულარული რეგიონია. თბილისში, რომელსაც ყველაზე მეტი ვიზიტორი სტუმრობს და ყველაზე მზარდი მიმართულებაა, ვიზიტების რაოდენობა 13.2%-ით წ/წ გაიზარდა და 2019 წელს 4.1 მლნ. შეადგინა, ხოლო აჭარაში ვიზიტები გაიზარდა 7.8% -ით წ/წ და 2.3 მლნ შეადგინა. რუსეთის მიერ ფრენების აკრძალვამ მკვეთრად დააზარალა რამდენიმე რეგიონი 2019 წელს, იმოქმედა რა სტუმრების რაოდენობაზე კახეთში (-17.5% წ/წ), სამცხე-ჯავახეთსა (-11.8% წ/წ) და მცხეთა-მთიანეთში (-5.8% წ/წ). თუმცა, რუსეთის სანქციებმა აჭარის რეგიონზე მკვეთრი უარყოფითი ეფექტი ვერ იქონია, რადგან ვიზიტორების ზრდის ტემპმა 7.8% შეადგინა.

გრაფიკი 18: საერთაშორისო ვიზიტორები აჭარაში, 2015-2019



გრაფიკი 19: საერთაშორისო ვიზიტორები რეგიონების მიხედვით, 2019

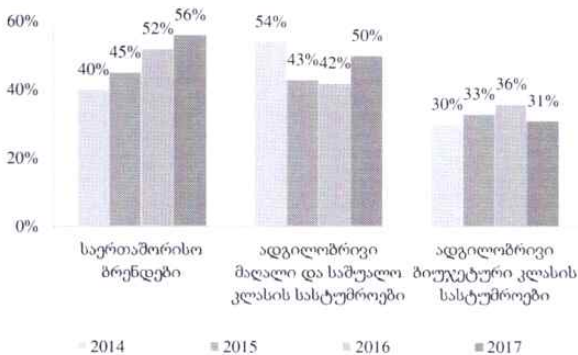


წყარო: გეოსტატის ვიზიტორების კვლევა *წყარო: გეოსტატის ვიზიტორების კვლევა*
 აჭარის რეგიონში მდებარე განთავსების ობიექტების უმეტესობა ბათუმშია. 2019 წლის ბოლოსთვის აჭარაში სულ 480 განთავსების ობიექტი, 10,878 ოთახი და 26,519 საწოლი იყო. განთავსების ობიექტებში მდებარე ოთახების

უმეტესი ნაწილი მოდის ბათუმზე (ჯამური ოთახების 57% ანუ 6,174 ოთახი), მას მოჰყვება ქობულეთი (ჯამური ოთახების 29% ანუ 3,170 ოთახი) და სხვები (ჯამური ოთახების 14% ან 1,534 ოთახი).

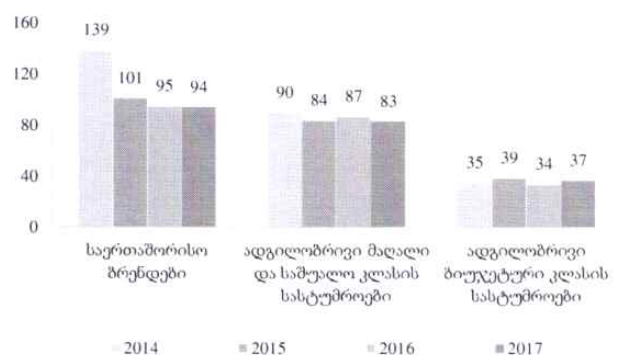
ბათუმში მდებარე საერთაშორისო ბრენდულ სასტუმროებს აქვთ მაღალი და მზარდი დატვირთულობა. საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროების დატვირთულობის მაჩვენებლები 2017 წელს 56%-მდე გაიზარდა, მაშინ როცა 2014 წელს ეს მაჩვენებელი 40%-ს შეადგენდა. თუმცა ამავდროულად, კონკურენცია ფასებს მნიშვნელოვნად ამცირებს - საერთაშორისო ბრენდების სასტუმროების ADR (საშუალო დღიური ფასი) 2017 წელს შემცირდა 94 აშშ დოლარამდე, მაშინ როცა 2014 წელს 139 აშშ დოლარს შეადგენდა. გაზრდილი დატვირთულობის და ფასების შემცირების გონზე, RevPar-მა (შემოსავლები ერთ ოთახზე) 2014-2017 წლების განმავლობაში თითქმის უცვლელი დარჩა.

გრაფიკი 20: სასტუმროების დატვირთულობა ბათუმში



წყარო: კოლეოს ინოვაციური

გრაფიკი 21: სასტუმროების საშუალო დღიური ფასი ბათუმში, აშშ\$ (დღ-ს გარეშე)



წყარო: კოლეოს ინოვაციური

მიმდინარე მოვლენები, კერძოდ კორონავირუსის გლობალური გავრცელება დიდ საფრთხეს წარმოადგენს ეკონომიკისთვის, განსაკუთრებით ტურიზმის სექტორისთვის. მოსალოდნელია რომ კორონავირუსის გავრცელებას ნეგატიური ეფექტი ექნება სასტუმროებისა და რესტორნების ბიზნესზე თუ კრიზისს განგრძობითი ხასიათი მიეცა. მეორეს მხრივ, საერთაშორისო მოგზაურობების შეფერხების გამო შეიძლება მოხდეს შიდა ტურიზმის სტიმულირება, რაც რეგიონალურ სასტუმროებს გარკვეულწილად შეუმსუბუქებს რთულ პერიოდს.

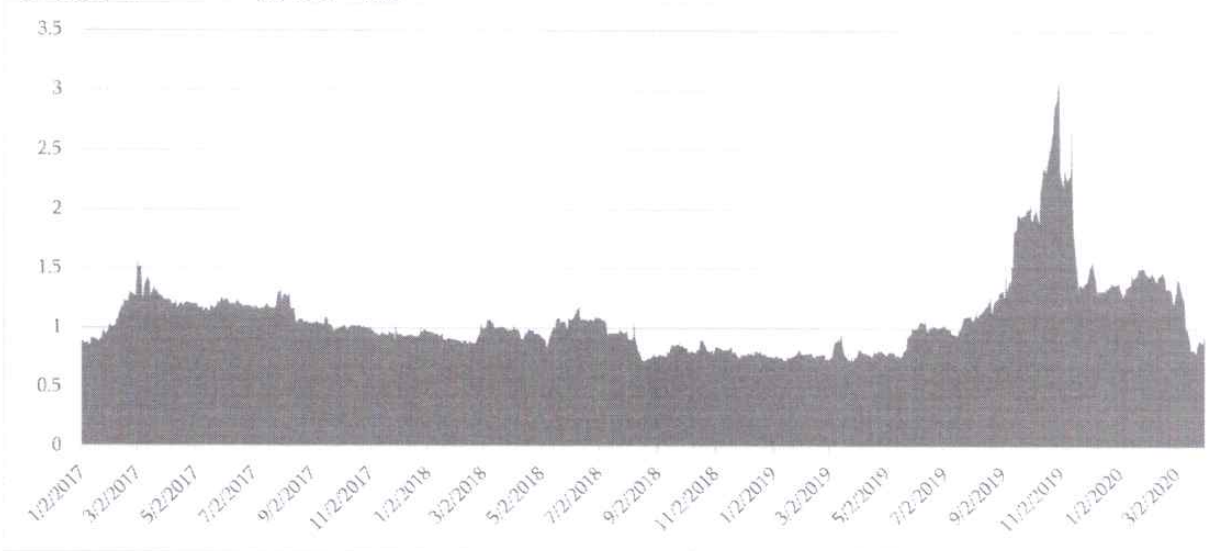
კომპანიის აქციონერები:

სს „მეტრო თიჯარი ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგ“ (მშობელი კომპანია) არის სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ 100% - იანი აქციონერი.

მფლობელ კომპანიაზე ინფორმაცია

სს “მეტრო თიჯარი ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგ“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 92220039184; რეგისტრირებული მისამართი: 171, ბიუკდერე გამზირი, შიშლი, სტამბოლი, თურქეთი - 100% (2018: 100%) დაფუძნდა 1976 წელს თურქეთში. მისი ძირითადი საქმიანობაა შვილობილი კომპანიების მართვა, ინვესტიციების განხორციელება ტურიზმის, მასპინძლობისა და სხვა სექტორებში. სს “მეტრო თიჯარი ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგის“ აქციები დაშვებულია სავაჭროდ სტამბულის საფონდო ბირჟაზე. კომპანიას სტამბულის ბირჟაზე ვაჭრობასთან დაკავშირებით შეზღუდვები დაწესებული არ აქვს. პროსპექტის დამტკიცების დროისთვის, სტამბულის ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებულია სს “მეტრო თიჯარი ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგის“ 300 მილიონი აქცია და ბაზრის კაპიტალიზაცია შეადგენს 387 მილიონ თურქულ ლირას.

სექტორებში. სს “მეტრო თიჯარი ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგის“ აქციის ფასის დინამიკა 2017 წლიდან, თურქულ ლირაში, მოცემულია ქვემოთ:



ქვემოთ ცხრილში მოცემულია ემიტენტთან დაკავშირებული კომპანიების ჩამონათვალი, რომლებთანაც მენეჯმენტის შეფასებით მატერიალური ურთიერთობა აქვთ ემიტენტთან

კომპანიის დასახელება	საიდენტიფიკაციო კოდი	საქმიანობა	კავშირი ემიტენტთან
სს მეტრო ატლას ჯორჯია	445406631	სასტუმროს მართვა ოპერირების მომსახურების გაწევა	ემიტენტს უწევს სასტუმროს მართვის მომსახურებას; ემიტენტს და კომპანიას ჰყავთ საერთო ბენეფიციარი მესაკუთრე კომპანია "სს გალიგ ოზთურქ ტურიზმ იათირიმლარ"

სს მეტრო ბიზნეს ცენტრ	448399448	ტურიზმი და მასთან დაკავშირებული საქმიანობა	ემიტენტს იჯარით აქვს აღებული მეტრო სს ბიზნეს ცენტრის მფლობელობაში არსებული სასტუმრო "ბიზნეს ლეჯენდი" ემიტენტს და კომპანიას ჰყავთ საერთო ბენეფიციარი მესაკუთრე კომპანია "სს გალიფ ოზთურქ ტურიზმ იათირიმილარ"
სს მეტრო ინტურისტ ბათუმი	445405678	სასტუმროების მართვა	ემიტენტს იჯარით აქვს აღებული მეტრო ინტურისტ ბათუმის მფლობელობაში არსებული სასტუმრო "ინტურისტი" ემიტენტს და კომპანიას ჰყავთ საერთო ბენეფიციარი მესაკუთრე კომპანია "სს გალიფ ოზთურქ ტურიზმ იათირიმილარ"
სს სითი ჰოტელ ბათუმი	445444074	სასტუმროების მართვა	ემიტენტს იჯარით აქვს აღებული სს სითი ჰოტელ ბათუმის მფლობელობაში არსებული სასტუმრო "სითი ჰოტელ ბათუმი" ემიტენტს და კომპანიას ჰყავთ საერთო ბენეფიციარი მესაკუთრე კომპანია "სს გალიფ ოზთურქ ტურიზმ იათირიმილარ"
სს მეტრო სქაი თაუერ ბათუმი	445456382	სასტუმროების მართვა	ემიტენტს იჯარით აქვს აღებული სს მეტრო სქაი თაუერ ბათუმის მფლობელობაში არსებული სასტუმრო "სქაი თაუერი" ემიტენტს და კომპანიას ჰყავთ საერთო ბენეფიციარი მესაკუთრე კომპანია "სს გალიფ ოზთურქ ტურიზმ იათირიმილარ"
სს სითი თრაველ ბათუმი	445558520	ტურისტული საქმიანობა	ემიტენტს უწევს ტურისტული სააგენტოს მომსახურებას ემიტენტს და კომპანიას ჰყავთ საერთო ბენეფიციარი მესაკუთრე კომპანია "სს გალიფ ოზთურქ ტურიზმ იათირიმილარ"

კომპანიის მენეჯმენტი

ჰამდი სალამ - დირექტორი

ჰამდი სალამ კომპანიის გენერალური მენეჯერის პოზიციას 2017 წლის იანვრიდან იკავებს. იგი 2015-დან 2016 წლის ჩათვლით იყო „მეტრო ავრაზია ინვესთმენტ ჯორჯია“-ს ინვესტიციების სპეციალისტი, მანამდე კი მუშობდა თურქეთის სავაჭრო-სამრეწველო პალატაში სპეციალისტის პოზიციაზე.

ბატონმა ჰამდიმ 2012 წელს აიღო პოლიტიკური მეცნიერებებისა და ისტორიის ბაკალავრის დიპლომი რატგერსის უნივერსიტეტში.

ესმა ზანდარაძე - დირექტორი

ესმა ზანდარაძე მეტრო ჰოლდინგს 2017 წელს შემოუერთდა. თავდაპირველად ქალბატონი ესმა სს „მეტრო ავრაზია ინვესთმენტ ჯორჯიას“ ფინანსური დირექტორის ასისტენტის პოზიციას იკავებდა. ხოლო მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის დირექტორი 2019 წლის დეკემბრიდან გახდა.

ქალბატონმა ესმამ 2012 წელს აიღო პოლიტიკური მეცნიერებებისა და საერთაშორისო ურთიერთობების ბაკალავრის დიპლომი სტამბოლის უნივერსიტეტში.

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი

კომპანიის 2019 წლის ფინანსური ანგარიშები შეამოწმა დამოუკიდებელმა აუდიტორულმა ფირმამ „არესემ საქართველო“. საიდენტიფიკაციო ნომერი: 202449207 (SARAS-F-2795639). მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, თბილისი, ფალიაშვილის ქ. 85, მე-3 სართული. ელექტრონული ფოსტა: : giorgi@rsm.ge

კომპანიის 2018 წლის ფინანსური ანგარიშები შეამოწმა დამოუკიდებელმა აუდიტორულმა ფირმამ „აუდიტისა და ბიზნეს სამართლის საერთაშორისო კორპორაცია“. საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405134297 (SARAS-A-710479). მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ჰავლე ასლანიდის ქ. N 23-25. ელექტრონული ფოსტა: : GeladzeZviadi@gmail.com

ემიტენტის საშემფასებლო კომპანია

კომპანიის უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასების ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბრისა და 2017 წლის 6 ივლისის მდგომარეობით მოამზადა საერთაშორისო საშემფასებლო კომპანიამ „Colliers International Georgia“. საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405029810. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა 12.

კომპანიის უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასების ანგარიში 2018 წლის 29 ნოემბრის მდგომარეობით მოამზადა „საშემფასებლო კომპანია ACD“-მ. საიდენტიფიკაციო ნომერი: 205287232. მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, მარშალ გელოვანის გამზ. 2.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია სააქციო საზოგადოება „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ 2017, 2018 და 2019 წლების შერჩეული ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები.

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2019 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2018 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2017 (აუდირებული)
ძირითადი საშუალებები	64,135	66,653	59,587
აქტივის გამოყენების უფლება	17,676	-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები	81,811	66,653	59,587
გაცემული სესხები	906	-	276
მარაგები	865	711	168
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,514	3,682	819
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,474	207	2,728
ვალდებულებების გადაცემის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	-	-	2,186
სულ მიმდინარე აქტივები	5,759	4,600	6,178
სულ აქტივები	87,570	71,254	65,765
საწესდებო კაპიტალი	60,530	60,530	60,530
გაუნაწილებელი მოგება	7,902	5,369	3,232
სულ კაპიტალი	68,432	65,899	63,762
საიჯარო ვალდებულებები	11,101	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	11,101	-	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	2,136	4,627	1,429
საგადასახადო ვალდებულებები	409	728	573
საიჯარო ვალდებულებები	5,492	-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	8,037	5,354	2,203
სულ ვალდებულებები	19,138	5,354	2,203
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	87,570	71,254	65,765

მოგება-ზარალის უწყისი, ('000 ლარი)	2019 (აუდირებული)	2018 (აუდირებული)	2017 (აუდირებული)
შემოსავალი	27,004	18,292	12,567
გამომუშავებული შემოსავლის თვითდირებულება	(21,857)	(13,419)	(7,032)
მთლიანი მოგება	5,146	4,873	6,634
მთლიანი მოგების მარჯა	19.1%	26.6%	44.0%
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,153)	(2,434)	(2,589)
საოპერაციო მოგება	2,993	2,439	4,045
საოპერაციო მოგების მარჯა	11.1%	13.3%	32.2%
არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	(156)	(227)	199
წმინდა ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი)	(58)	(74)	87
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე	(229)	-	-
წმინდა მოგება	2,550	2,137	3,232

წმინდა მოგების მარჯა

9.4%

11.7%

25.7%

სხვა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია

თანდართული ფინანსური ანგარიშგებების შესახებ აუდიტის დასკვნის ტიპი: აუდიტის რეპორტში, კომპანიის დამოუკიდებელი ფინანსური აუდიტორი აცხადებს, რომ მათი დასკვნა არის **უპირობო**.

არც ბოლო საანგარიშო პერიოდში და არც პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს ემიტენტის გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად.

კომპანიის სხვადასხვა ფინანსური კოეფიციენტები პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ¹:

მომგებიანობის კოეფიციენტები	2019	2018	2017
უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე	3.2%	3.1%	6.4%
უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე	3.8%	3.3%	6.6%
საერთო მოგების მარჟა	19.1%	26.6%	51.8%
საოპერაციო მოგების მარჟა	11.1%	13.3%	31.2%
წმინდა მოგების მარჟა	9.4%	11.7%	33.4%
ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი	3.5%	3.3%	6.6%
აქციაზე შემოსავლიანობის კოეფიციენტი	4.2%	3.5%	6.9%

ლიკვიდურობის კოეფიციენტები	2019	2018	2017
ლიკვიდური აქტივები / მთლიანი აქტივები	0.03	0.02	0.05
ლიკვიდური აქტივები / მოკლევადიანი ვალდებულებები	0.34	0.24	1.76
საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი	-11.85	-24.26	3.01
მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	0.72	0.86	3.08
საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი	1.04	1.30	1.34

საოპერაციო კოეფიციენტები	2019	2018	2017
ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი	0.41	0.29	0.21
მარაგების ბრუნვის დღეები	13.2	12.0	10.1
დებიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები	16.1	19.0	23.3
კრედიტორული დავალიანების ამოღების დღეები	56.1	75.9	69.0
ფულის ამოღების ციკლი	-26.8	-44.9	-35.6

ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი - საოპერაციო მოგება შეფარდებული მთლიან აქტივებს მიწუს მოკლევადიან ვალდებულებებთან;

¹ გარდა ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტებისა, რომელთა მითითება არ მოხდა, რადგან კომპანიას არ გააჩნია სასესხო ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო აქტივებთან ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში იმავე წლის აქტივებთან

უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალთან ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში იმავე წლის კაპიტალთან

საერთო მოგების მარჟა - საერთო მოგება შეფარდებული შემოსავალთან.

საოპერაციო მოგების მარჟა - საოპერაციო მოგება შეფარდებული შემოსავალთან.

წმინდა მოგების მარჟა - წმინდა მოგება შეფარდებული შემოსავალთან.

ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები - ფული და ფულის ეკვივალენტები პლუს ერთ წლამდე ვადის სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან

ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები - ფული და ფულის ეკვივალენტები პლუს ერთ წლამდე ვადის სავაჭრო მოთხოვნები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან

საბრუნავი კაპიტალის კოეფიციენტი - შემოსავალი შეფარდებული მოკლევადიან აქტივებს მიწუს მოკლევადიან ვალდებულებებთან;

მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი - მოკლევადიანი აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან

საოპერაციო ფულადი ნაკადების კოეფიციენტი - საოპერაციო ფულადი ნაკადები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან

ძირითადი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი - შემოსავალი შეფარდებული ძირითად საშუალებების საშუალო ბალანსთან ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში იმავე წლის ძირითად საშუალებებთან

მარაგების ბრუნვის დღეები - საშუალო მარაგები (ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში პერიოდის ბოლოს მარაგები) შეფარდებული თვითღირებულებასთან გამრავლებული დღეების რაოდენობაზე პერიოდში

დებიტორული დავალიანების ამოღების დღეები - საშუალო დებიტორული დავალიანება (ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში პერიოდის ბოლოს დებიტორული დავალიანება) შეფარდებული შემოსავალთან გამრავლებული დღეების რაოდენობაზე პერიოდში

კრედიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები - საშუალო კრედიტორული დავალიანება (ან წინა წლის ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში პერიოდის ბოლოს კრედიტორული დავალიანება) შეფარდებული შესყიდვებთან გამრავლებული დღეების რაოდენობაზე პერიოდში

ფულის ამოღების ციკლი - მარაგების ბრუნვის დღეებს დამატებული დებიტორული დავალიანების ამოღების დღეები მიწუს კრედიტორული დავალიანების ბრუნვის დღეები

ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები

აქციების კლასი და ტიპი	ჩვეულებრივი, B ჯგუფის, ხმის უფლების მქონე აქციები
აქციის ფორმა	არამატერიალიზირებული, ანუ აქციის რეგისტრირებულ მესაკუთრეებად მიიჩნევიან, რეგისტრატორის მიერ წარმოებულ ფასიანი ქაღალდების (აქციათა) რეესტრში და ნომინალური მფლობელების ჩანაწერებში (სუბრეესტრებში) რეგისტრირებული აქციების მესაკუთრეები
აქციის ნომინალური ღირებულება	1 (ერთი) ლარი
აქციების რაოდენობა	54,476,929 (ორმოცდათოთხმეტი მილიონ, ოთხას სამოცდათექვსმეტი ათას ცხრაას ოცდაცხრა) ცალი
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის
ხმის უფლება	B ჯგუფის 1 აქცია უზრუნველყოფს 1 ხმის უფლებას
რეგისტრატორი	სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების გაერთიანებული რეგისტრატორი“; (ს/ნ 205156374). თბილისი, 0162, მოსაშვილის ქ. #11; ტელ.: (995 32) 2251 – 560; ელ-ფოსტა: info@usr.ge
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამიზნული აქვს წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების შემდგომ მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ განაცხადით აქციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე
დივიდენდების გაცემის პოლიტიკა	დივიდენდები გადახდილი იქნება თითოეული აქციონერის პროპორციული წილის შესაბამისად. დივიდენდების განაწილების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს აქციონერთა კრება.

მოკლე ინფორმაცია ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკების შესახებ

1. ეკონომიკური არასტაბილურობისა და ინვესტირების რისკი მაღალია ისეთ განვითარებად ქვეყნებში, როგორც საქართველოა
 - 1.1. არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორც საქართველოა;
 - 1.2. კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;
 - 1.3. ვინაიდან კომპანია მხოლოდ საქართველოში ოპერირებს, საქართველოს ეკონომიკის პირობებში ცვლილებები მასზე გავლენას მოახდენს;
2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები
 - 2.1. რეგიონულმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;
 - 2.2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების დესტრუქციას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე;
3. კონკურენციასა და ბაზრის მოთხოვნებთან დაკავშირებული რისკები
 - 3.1. კომპანია დამოკიდებულია მოგზაურებსა და ტურიზმზე: არსებობს მომხმარებელთა პრეფერენციებისა და მოგზაურობის პატერნების ცვლილებების რისკი;
 - 3.2. კომპანია ოპერირებს მუდმივად მზარდ კონკურენტულ ბაზარზე, რომელიც ყოველ წელს უფრო და უფრო იზრდება;
4. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები
 - 4.1. პოლიტიკური და სამთავრობო არასტაბილურობა საქართველოში მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას მოახდენს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;
 - 4.2. შესაძლოა თავი იჩინოს გამოწვევებმა, რომლებიც დაკავშირებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციით, რასაც თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმება მოითხოვს;
 - 4.3. საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან კომპანიისთვის ჯარიმების დაკისრება. ასევე შესაძლებელია, შეიცვალოს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა;
 - 4.4. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ, მათ შორის საქართველოში სახელმწიფოს ნებისმიერმა თვითნებურმა ან არათანმიმდევრულმა მომავალმა ქმედებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება ზიანი მიაყენოს კომპანიის ბიზნესს;
5. მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები
 - 5.1. რეგულაციებმა ამ და სხვა ინდუსტრიაში შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე
 - 5.2. თუ მომავალში კომპანია ვერ შეასრულებს ფულის გათეთრებასთან ან ტერორისტთა დაფინანსებასთან დაკავშირებულ რაიმე მოქმედ რეგულაციებს, ან თუ კომპანია მათთან იქნება ასოცირებული, ამან შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიაზე

მოკლე ინფორმაცია ემიტენტის საქმიანობისთვის დამახასიათებელი რისკების შესახებ

6. სტრატეგიული განვითარებასთან დაკავშირებული და სხვა რისკები
 - 6.1. კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე, შესაძლოა კომპანიას ეფექტურ მუშაობაში ხელი შეუშალოს;
 - 6.2. კომპანია ექვემდებარება სამართალწარმოების რისკს მისი მომხმარებლების, მომწოდებლების, მოიჯარეების, თანამშრომლებისა და მარეგულირებლის მხრიდან
7. ლიკვიდობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები
 - 7.1. დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობის ნაკლებობა სასტუმრო შენობების ოპერირების, მოვლისა და რემონტისთვის

8. მომგებიანობასა და ეფექტურ მართვასთან დაკავშირებული რისკები
 - 8.1. კომპანიას შესაძლოა რესურსების არაეფექტური მართვის შედეგად შეუმცირდეს მომგებიანობა;
 - 8.2. კორპორატიული მართვის სტანდარტებთან დაკავშირებული რისკი;
9. სეზონურობის რისკი
 - 9.1. კომპანიის სასტუმრო მომსახურების შემოსავლები შეიძლება დაექვემდებაროს სეზონურ რყევებს;
10. გეოგრაფიული კონცენტრაციის რისკი
 - 10.1. გეოგრაფიული კონცენტრაციის რისკი;
11. იჯარასთან დაკავშირებული
 - 11.1. კომპანიამ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარით აღებული სასტუმროების კონტრაქტის პირობები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე
12. საბაზრო რისკი
 - 12.1. ვალუტის კურსის ცვლილებამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიაზე;
13. რეპუტაციული რისკები
 - 13.1. კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა დამოკიდებული მისი ბრენდის რეპუტაციაზე და ცნობადობაზე
14. საოპერაციო რისკები
 - 14.1. კომპანიის საქმიანობა შესაძლოა შეაფერხოს მისმა საინფორმაციო სისტემების გაუმართაობამ.
15. ფორს-მაჟორი
 - 15.1. მომავალმა სტიქიურმა მოვლენებმა შეიძლება მნიშვნელოვნად უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე

მოკლე ინფორმაცია შესათვაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკების შესახებ

16. „აქციების“ საბაზრო ფასთან, ლიკვიდურობასთან და სარგებელთან დაკავშირებული რისკები
 - 16.1. აქციების სავაჭრო ფასი და ლიკვიდურობა შეიძლება იყოს ცვალებადი და აქციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი.
17. "აქციების" და მათი ფლობის საკანონმდებლო/მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები
 - 17.1. აქციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას
 - 17.2. ინვესტიციის კანონიერების დადგენა
 - 17.3. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს აქციებზე, მათ შორის საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ რეგისტრაციაზე
 - 17.4. აქციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ შეზღუდვებს
18. განზავების რისკი
 - 18.1. განზავების რისკი
19. სამომავლო დივიდენდებთან დაკავშირებული რისკები
 - 19.1 სამომავლო დივიდენდებთან დაკავშირებული რისკები
20. პირდაპირ საჯარო შეთავაზებასთან (PDO) დაკავშირებული რისკები
 - 20.1. კომპანიის კაპიტალის სტრუქტურა ითვალისწინების შეთავაზებული B კლასის აქციების გარდა A კლასის აქციებს, რომელთა მფლობელებსაც გააჩნიათ დამატებითი უფლებები შეთავაზებულთან მიმართებით;
 - 20.2. შეთავაზების პერიოდში არ არსებობს ე.წ. ვაჭრობის დახურული პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც კომპანიის არაპირდაპირ მფლობელებს/მმართველი ორგანოს წევრებს აკრძალვთ აქციებში ინვესტირების განხორციელება;

შეთავაზების პირობები

აქციების მარეგულირებელი პირობები, მისგან გამომდინარე უფლებები, ვალდებულებები და შეზღუდვები განსაზღვრულია კომპანიის წესდებაში, რომელიც დანართი #1-ის სახით ერთვის წინამდებარე პროსპექტს.

შეთავაზება	54,476,929 ლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების ჩვეულებრივი კლასის, B ჯგუფის ფასიანი ქაღალდები (აქციები)
ინსტრუმენტი	ჩვეულებრივი კლასის აქცია
აქციის ნომინალური ღირებულება	1 (ერთი) ლარი
აქციების რაოდენობა	54,476,929 (ორმოცდაათოთხმეტი მილიონ, ოთხას სამოცდათექვსმეტი ათას ცხრას ოცდაცხრა) ცალი
მთლიანი საჯარო შეთავაზების ნომინალური ღირებულება	54,476,929 (ორმოცდაათოთხმეტი მილიონ, ოთხას სამოცდათექვსმეტი ათას ცხრას ოცდაცხრა) ლარი
აქციების ვალუტა	აქციები დენომინირებულია ლარში
შეთავაზების შედეგად წარმოშობილი აქციების წილის განზავების მოსალოდნელი ოდენობა და პროცენტული მაჩვენებელი	შეთავაზების შედეგად ხდება გამოშვებული აქციების გასხვისება საჯარო შეთავაზების გზით და არ ხდება ახალი აქციების ემისია. შესაბამისად შეთავაზების შედეგად არ ხდება აქციების წილის განზავება.
აქციებთან დაკავშირებული უფლებებისა და მასთან დაკავშირებული შეზღუდვები	აქციებთან დაკავშირებული რამე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული
ხმის უფლება	B ჯგუფის 1 აქცია უზრუნველყოფს 1 ხმის უფლებას
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამოზნული აქვს წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების შემდგომ მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით აქციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე
რეალიზაციის და გასხვისების შეზღუდვები	აქციების შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა
იურისდიქცია	აქციებთან დაკავშირებული დავები უნდა მოგვარდეს საქართველოს სასამართლოებისათვის მიმართვის ან არბიტრაჟის გზით, პროსპექტით განსაზღვრული წესით

რისკის ფაქტორები

აქციებში კაპიტალდაბანდება შეიცავს გარკვეულ რისკებს. ინვესტირების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე აქციების პოტენციურმა მყიდველებმა ყურადღებით უნდა წაიკითხოთ წინამდებარე პროსპექტი. პროსპექტში მოცემული სხვა ინფორმაციის გარდა, პოტენციურმა ინვესტორებმა, აქციებში ინვესტიციის განხორციელებამდე, ყურადღებით უნდა შეისწავლონ, საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და ინვესტიციათა მიზნების გათვალისწინებით, ქვემოთ აღწერილი რისკები. ქვემოთ აღწერილი რისკებიდან ნებისმიერს შეუძლია არსებითი უარყოფითი ზეგავლენის მოხდენა კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საქმიანობის შედეგებზე. ნებისმიერი ამ რისკის რეალურად წარმოქმნის შემთხვევაში აქციების საბაზრო ღირებულებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება განიცადოს. გარდა ამისა, ქვემოთ ასევე აღწერილია ის ფაქტორები, რომლებიც მნიშვნელოვანია აქციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შესაფასებლად. და თუმცა კომპანიას მიაჩნია, რომ ქვემოთ აღწერილი რისკის ფაქტორები წარმოადგენს აქციებში ინვესტიციის განხორციელებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს, შესაძლოა წარმოიქმნას დამატებითი რისკები და გაურკვეველი ვითარება, რომლებიც კომპანიას ამჟამად არ მიაჩნია მნიშვნელოვნად ან რომელთა შესახებ არა აქვს ინფორმაცია, და ნებისმიერს ამ რისკთაგან და გაურკვეველი გარემოებებიდან შესაძლოა მოჰყვეს ქვემოთ აღწერილის მსგავსი ზემოქმედება. შესაბამისად, კომპანია არ ამტკიცებს, რომ აქციების ფლობასთან დაკავშირებით ქვემოთ მოცემული რისკების შესახებ განცხადებები ამომწურავია.

2020 წლის 11 მარტს COVID-19 („კორონავირუსი“) ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციის მიერ პანდემიად გამოცხადდა. პროსპექტის დამტკიცების თარიღისათვის, ვირუსით ინფიცირებული მოქალაქეები ყავს მსოფლიოს 190-ზე მეტ ქვეყანას, მათ შორის საქართველოს. ჯერჯერობით უცნობია როდის მოხდება ვირუსის შეჩერება, რაც ეკონომიკურ პროგნოზირებას ართულებს, რადგან არ არსებობს მსოფლიოში შესადარი ისტორიული მაგალითი. არსებული კრიზისი მსოფლიოში ამცირებს, როგორც მიწოდებას (რადგან წარმოება შეზღუდულად ოპერირებს და მიწოდების ჯაჭვები შეფერხებულია), ისე მოთხოვნას (სოციალური დისტანცია, გაურკვეველობა, სამუშაო ადგილების დაკარგვა).

მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს მთავრობა აქტიურ ზომებს იღებს ვირუსის გავრცელების შესაჩერებლად და მის მიერ გამოწვეული პოტენციური ნეგატიური შედეგების შესამცირებლად და კომპანიაც მაქსიმალურად ასრულებს საქართველოს მთავრობისა და ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციის რეკომენდაციებს, არსებობს რისკი იმისა, რომ მიმდინარე მოვლენებს შესაძლოა ჰქონდეს კომპანიაზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი უარყოფითი გავლენა. აღნიშნული შესაძლოა გამოიხატოს ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების ტემპის შენელებაში, ასევე კომპანიის საქმიანობის მნიშვნელოვნად შეფერხებაში, გამომდინარე იქიდან, რომ სტუმართმასპინძლობის სექტორზე სავარაუდოდ პანდემიის შედეგები საკმაოდ მძიმედ აისახება.

პროსპექტის წარდგენის მომენტისთვის, კომპანიის მართვის ქვეშე მყოფი ოთხი სასტუმრო სახელმწიფოს უწევს მომსახურებას კარანტინის მიზნებისთვის: ეიფორია ჰოტელ ბათუმში, ბიზნეს-ლეჯენდი, სითი ჰოტელ ბათუმში და ინტურისტი. სახელმწიფოს მიერ ხდება კომპანიის მომსახურების შესაბამისი ხარჯების ანაზღაურება. სასტუმრო სქემა თაუერი ჯერ-ჯერობით არ არის კარანტინის მიზნებისთვის გამოყენებული.

კომპანიის მენეჯმენტის მოლოდინით, 2020 წლის ივნისი-ივლისის თვეებში ეტაპობრივად მოხდება მისი მართვის ქვეშე მყოფი სასტუმროების მიერ კლიენტების მომსახურება. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ თუ საქართველოს მთავრობა გააგრძელებს ეფექტური ნაბიჯების გადადგმას პანდემიის გამოწვევების საპასუხოდ და შექმნილი რისკების მართვას, მიმდინარე მოვლენების გათვალისწინებით, მოსალოდნელია, რომ წინა წლებთან შედარებით გაიზარდება შიდა ტურიზმის მოცულობა და საქართველოს ის მოქალაქეები, რომლებიც

საზღვარგარეთ მოგზაურობდნენ, არჩევანს ქვეყნის შიგნით არსებულ კურორტებზე შეაჩერებენ. სამწუხაროდ, ჯერ-ჯერობით არ არსებობს ამ საკითხთან დაკავშირებით ზუსტი გათვლები ან შეფასებები ექსპერტების მიერ, რაც კომპანიის მენეჯმენტს მისცემდა უფრო დეტალური პროგნოზების გაკეთების საშუალებას.

ამ მოცემულობით კომპანიის მენეჯმენტის შეფასებით, მისთვის არ იქნება პრობლემური სასტუმროების ხარჯების დაფარვა.

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

1.1. არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორც საქართველოა

განვითარებად ბაზრებს ახასიათებს უფრო დიდი არასტაბილურობა, შეზღუდული ლიკვიდურობა, ნაკლები მოცულობის საექსპორტო ბაზა და მათზე უფრო მეტად მოქმედებს ხშირი ცვლილებები პოლიტიკურ, ეკონომიკურ, სოციალურ, სამართლებრივ და მარეგულირებელ გარემოში, ვიდრე განვითარებულ ბაზრებზე. განვითარებადი ბაზრები სწრაფად იცვლება და ისინი განსაკუთრებით დაუცველები არიან საბაზრო პირობებისა და მსოფლიოს ნებისმიერ ადგილას მომხდარი ეკონომიკური კრიზისების წინაშე.

გარდა ამისა, საერთაშორისო ინვესტორების რეაქცია მოვლენებთან დაკავშირებით ზოგჯერ „ჯაჭვური ეფექტით“ ხასიათდება, როდესაც ინვესტორები უარყოფენ მთლიანად რეგიონს ან ინვესტიციის კლასს. თუ ადგილი ექნება ამგვარ ჯაჭვურ ეფექტს, საქართველოზე შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს სხვა განვითარებად ბაზრებზე მომხდარმა ნეგატიურმა ეკონომიკურმა ან ფინანსურმა მოვლენებმა. საქართველომ წარსულში უკვე განიცადა ჯაჭვური ეფექტი, მათ შორის რუსეთის 1998 წლის ფინანსური კრიზისის და უფრო გვიანდელი გლობალური ფინანსური კრიზისის შემდეგ და შესაძლებელია, რომ ქვეყანამ მსგავსი უარყოფითი ზეგავლენა მომავალშიც განიცადოს.

ამასთან, ქვეყნის ეკონომიკაზე უარყოფითი გავლენა შეიძლება იქონიოს ფინანსურმა და პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ. აღნიშნულის რეალიზების შემთხვევაში ადგილი ექნება კაპიტალის გადინებას, რომელმაც შეიძლება მნიშვნელოვნად დააზიანოს ფინანსური სისტემა და საბოლოოდ ეკონომიკა სტაგნაციაში გადაიყვანოს.

1.2. კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;

მიუხედავად იმისა, რომ ლარი სრულად კონვერტირებადი ვალუტაა, მისი საქართველოს ფარგლებს გარეთ კონვერტირებისთვის საერთოდ არ არსებობს სავალუტო ბაზარი. საქართველოში არსებობს ბაზარი ლარის სხვა ვალუტებში კონვერტირებისთვის, მაგრამ მისი მოცულობა შეზღუდულია. ეროვნული ბანკის მონაცემებით, 2018 წელს, ლარის-აშშ დოლარის და ლარის-ევროს ბაზრებზე სავაჭრო ბრუნვის საერთო მოცულობამ (მათ შორის, გაყიდვებისა და შესყიდვების ჯამი, ეროვნული ბანკის საქმიანობის გარდა) შესაბამისად 31.8 მილიარდი აშშ დოლარი და 11.4 მილიარდი ევრო შეადგინა, ხოლო იგივე მაჩვენებელმა 2019 წელს შესაბამისად 48.5 მილიარდი აშშ დოლარი და 28.7 მილიარდი ევრო

საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა ოფიციალურმა რეზერვმა 3.5 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რომელიც წლიურად 6.6%-ით არის გაზრდილი. მიმდინარე რეზერვების დონე ადეკვატურ დონეზეა საერთაშორისო სავალუტო ფონდის შეფასებით, რომლითაც ქვეყანას შეუძლია თავი გაართვას კრიზისულ სიტუაციებს მოკლევადიან პერიოდში. გარდა ამისა, რეზერვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას იმ შემთხვევაში თუ ლარის გაცვლითი კურსი ერთჯერადი ფაქტორების გამო მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, რადგან ვალუტის გაუფასურებამ შეიძლება არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

წლების მანძილზე ლარის კურსი დოლართან მიმართებაში მნიშვნელოვნად იცვლებოდა. 2017 წლის დასაწყისიდან ლარმა დაიწყო გამყარება და აშშ დოლარის მიმართ 2.4-2.5-ის ფარგლებში სტაბილურობას ინარჩუნებდა მარტი-სექტემბრის პერიოდში, თუმცა გასული წლების მიხედვით ჩამოყალიბებული ნეგატიური მოლოდინების გამო ლარი ისევ გაუფასურდა 2017 წლის ნოემბერში. 2018 წლის პირველი შვიდი თვის განმავლობაში ლარი ისევ გამყარდა და მერყეობდა 2.4-2.5-ის ფარგლებში, თუმცა თურქული ლირის გაუფასურებამ 18 აგვისტოდან, გავლენა მოახდინა ლარის კურსზე და ადგილი ჰქონდა გაუფასურებას, თუმცა საშუალოდ ლარის კურსი 2018 წელს აშშ დოლარის მიმართ 2.53 იყო, რაც მხოლოდ 1%-იანი გაუფასურებაა 2017 წელთან შედარებით. იმის გამო, რომ ლარის კურსი 2018 წელს მეტ-ნაკლებად სტაბილურობას ინარჩუნებდა ეროვნულ ბანკს საშუალება მისცა შეეცაო რეზერვები სავალუტო აუქციონებზე უცხოური ვალუტის შესყიდვის გზით. ჯამში, 2018 წელს ეროვნულმა ბანკმა 197.5 მლნ აშშ დოლარის უცხოური ვალუტა შეისყიდა. ეროვნული ბანკი მიერ უცხოური ვალუტის შესყიდვის ტრენდი 2019 წელსაც გაგრძელდა და 2019 წლის იანვარ-ივნისში ეროვნულმა ბანკმა ჯამში 216 მლნ აშშ დოლარი შეისყიდა (165 მლნ აშშ დოლარი სავალუტო ინტერვენციების გზით, ხოლო 51 მლნ აშშ დოლარი სავალუტო ოფციონების გზით). ამასთან, აღსანიშნავია, რომ 2019 წლის 8 ივლისიდან, მას შემდეგ, რაც რუსეთმა პირდაპირი საჰაერო ფრენები აკრძალა საქართველოს მიმართულებით, ლარმა გაუფასურება დაიწყო აშშ დოლარის მიმართ. შესაბამისად, ეროვნულმა ბანკმა ლარის ზედმეტი გაუფასურების შესაჩერებლად სავალუტო ბაზარზე 92.8 მლნ აშშ დოლარი გაყიდა აგვისტო-ნოემბრის პერიოდში. 2019 წლის დეკემბრის შუა რიცხვებიდან ლარმა გამყარება დაიწყო და აღნიშნული ტრენდი ნარჩუნდებოდა 2020 წლის 10 მარტამდე, თუმცა კორონავირუსის გლობალური პანდემიისგან წარმოქმნილი პრობლემების ფონზე ლარის კურსი 10-24 მარტის პერიოდში 16.7%-ით გაუფასურდა და აშშ დოლარის მიმართ 3.24 შეადგინა. ეროვნულმა ბანკმა კი ლარის ზედმეტი გაუფასურების შეკავების მიზნით სავალუტო ბაზარზე 2020 წლის 13 და 19 მარტს შესაბამისად, 20 და 40 მლნ აშშ დოლარი გაყიდა.

აგრეთვე, ლარის ნებისმიერი არასტაბილურობა დამოკიდებულია რამდენიმე პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ფაქტორზე, მათ შორის ეროვნული ბანკისა და მთავრობის მხრიდან ინფლაციის კონტროლზე. საქსტატის შეფასებით, საქართველოში სამომხმარებლო ფასების წლიური ინფლაცია 2017 წელს 6.7%, 2018 წელს 1.5%, ხოლო 2019 წელს 7.0% იყო.

მაღალმა ინფლაციამ შეიძლება გამოიწვიოს სავალუტო და ფინანსური ბაზრების არასტაბილურობა, მომხმარებლების მსყიდველობითი უნარის დაქვეითება და მათი ნდობის შემცირება. ამ ყველაფერს კი შეუძლია განაპირობოს საქართველოს ეკონომიკური მაჩვენებლების დაბალი დონე და არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის კორპორაციული კლიენტების ბიზნესებზე, რაც, თავის მხრივ, უარყოფითად აისახება კომპანიაზე. 2019 წლის დეკემბერში დაფიქსირებული 7.0%-იანი ინფლაცია, ძირითადად გამოწვეული იყო თამბაქოზე აქციზის გადასახადის ზრდითა და ლარის ნომინალური ეფექტური გაცვლითი კურსის მეტისმეტად მაღალი გაუფასურებით. იმისათვის, რომ ქვეყანაში ფასების დონეს არ შეექმნას საფრთხე საშუალოვადიან პერიოდში, ეროვნულმა ბანკმა გადაწყვიტა მონეტარული პოლიტიკის გამკაცრება და 2019 წლის სექტემბერ-დეკემბრის პერიოდში რეფინანსირების განაკვეთი 6.5%-დან 9.0%-მდე გაზარდა. ამასთან, ეროვნული ბანკი აცხადებს, რომ ინფლაციაზე გაცვლითი კურსიდან მომდინარე ზეწოლის შესუსტებამდე მონეტარული პოლიტიკა მკაცრი დარჩება მანამ, სანამ საშუალოვადიანი ინფლაციის მოლოდინები მიზნობრივ 3%-მდე არ შემცირდება.

1.3. ვინაიდან კომპანია მხოლოდ საქართველოში ოპერირებს, საქართველოს ეკონომიკის პირობებში ცვლილებები მასზე გავლენას მოახდენს;

კომპანია ოპერაციებს საქართველოში აწარმოებს და მთელი მისი შემოსავლები საქართველოდანაა. კომპანიის ოპერაციების შედეგებზე მნიშვნელოვნად ზემოქმედებს საქართველოში მიმდინარე ან საქართველოსთან დაკავშირებული ფინანსური და ეკონომიკური მოვლენები, განსაკუთრებით საქართველოს ეკონომიკური აქტივობა, და ეს ზემოქმედება მომავალშიც გაგრძელდება. ისეთი ფაქტორები, როგორებიცაა მთლიანი შიდა პროდუქტი (მშპ), ინფლაცია, საპროცენტო განაკვეთი და ვალუტის გაცვლის კურსი, ასევე, უმუშევრობა, პირადი შემოსავალი და კომპანიების ფინანსური მდგომარეობა, მნიშვნელოვან ზემოქმედებას ახდენს კომპანიის პროდუქტებსა და სერვისებზე მომხმარებლის მოთხოვნაზე.

საქართველოს ეკონომიკამ, ბოლო წლებში ნავთობის ფასების კლებასთან დაკავშირებული გრძელვადიანი საგარეო შოკების მიმართ მდგრადობა აჩვენა. საქსტატის მონაცემებით, საქართველოში რეალური მშპ 2016 წელს 2.9%-ით გაიზარდა, 2017 წელს 4.8%, 2018 წელს ასევე 4.8%-ით, ხოლო 2019 წელს საქართველოს ეკონომიკა 5.2%-ით გაიზარდა. 2020 წლისთვის საერთაშორისო საერთაშორისო ფონდი (IMF) საქართველოს 4.3%-იან ეკონომიკურ ზრდას პროგნოზირებს. ამასთანავე, საერთაშორისო სავალუტო ფონდი პროგნოზირებს, რომ 2021-2024 წლის მოსალოდნელია 5.2%-იანი საშუალო ზრდის მაჩვენებელი.

საქართველოს ეკონომიკური ზრდის პერსპექტივა კვლავ მნიშვნელოვანი საფრთხეების წინაშე დგას, მათ შორის გაცვლითი კურსის მერყეობის, ფინანსური სტაბილურობის შესუსტების, ინფლაციის, ბიუჯეტის შესრულებისა და კაპიტალის გადინების რისკების წინაშე. საბაზრო კრიზისმა და ეკონომიკის გაუარესებამ საქართველოში შეიძლება მომხმარებლების მხრიდან დანახარჯების შემცირება გამოიწვიოს და სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოში კომპანიის მომხმარებელთა ლიკვიდურობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. გაურკვეველმა და არასტაბილურმა გლობალურმა ეკონომიკურმა პირობებმა, როგორცაა რეგიონში და ევროკავშირში გაღრმავებული პოლიტიკური დაძაბულობა, შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი პოლიტიკური და მაკროეკონომიკური რეფორმები მსოფლიო მასშტაბით, რაც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს საქართველოს ეკონომიკაზე, რაც შესაბამისად უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერაციების შედეგებზე.

2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები

2.1. რეგიონულმა დაძაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;

საქართველო რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს ესაზღვრება და პოლიტიკურმა დაძაბულობამ მის საზღვრებს შიგნით და მეზობელ ქვეყნებში მასზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს. კერძოდ, 1991 წელს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველოს კონფლიქტები აქვს აფხაზეთის და ცხინვალის რეგიონის/სამხრეთ ოსეთის სეპარატისტულ რეგიონებთან და რუსეთთან. ამ კონფლიქტებმა ქვეყანა ძალადობის ცალკეულ აქტებსა და სამშვიდობო ოპერაციების დარღვევასთან მიიყვანა. 2008 წლის აგვისტოში ცხინვალის რეგიონის/სამხრეთ ოსეთის კონფლიქტი გამწვავდა. საქართველოს სამხედრო ძალები ბრძოლაში ჩაებნენ ადგილობრივ შეიარაღებულ ჯგუფებსა და რუსეთის არმიასთან, რომელმაც საქართველოს საერთაშორისო საზღვარი გადმოკვეთა და საქართველომ საომარი მდგომარეობა გამოაცხადა. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველომ და რუსეთმა, საფრანგეთის შუამავლობით, ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმება გააფორმეს, რომლის თანახმადაც რუსეთის სამხედრო ძალები ქვეყნიდან იმ თვის ბოლომდე უნდა გასულიყვნენ, რუსეთმა

დაარღვია ეს შეთანხმება და სეპარატისტული რეგიონების დამოუკიდებლობა აღიარა. შესაბამისად, დამაბულობა გრძელდება, რადგან რუსეთის არმიას კვლავ ოკუპირებული აქვს აფხაზეთი და ცხინვალის რეგიონი/სამხრეთ ოსეთი. მაგალითად, 2013 წლის ზაფხულში რუსეთის სასაზღვრო ძალებმა მავთულხლართის ღობეები აღმართეს საქართველოსა და სამხრეთ ოსეთის სადემარკაციო ხაზის ზოგიერთი ნაწილის გასწვრივ. მომავალში ასეთი ქმედებები დამაბულობას გაამწვავებს. რუსეთი ეწინააღმდეგება ასევე ნატოს აღმოსავლეთით გაფართოებას, რაც პოტენციურად ყოფილი საბჭოთა კავშირის ისეთი ქვეყნების მოცვას გულისხმობს როგორც საქართველოა. საქართველოს ხელისუფლებამ გარკვეული ნაბიჯები გადადგა რუსეთთან ურთიერთობების გასაუმჯობესებლად, მაგრამ ამ ნაბიჯებს დღეისათვის რაიმე ოფიციალური ან იურიდიული ცვლილება ორი ქვეყნის ურთიერთობებში არ მოუტანია.

ურთიერთობები აზერბაიჯანსა და სომხეთს შორის კვლავ დამაბულია და ამ ორ ქვეყანას შორის ძალადობის ცალკეული შემთხვევები აღინიშნება.

ასევე დამაბულობა აღინიშნება თურქეთსა და რუსეთს შორისაც. ორი ქვეყნის ურთიერთობაში მწვავე დამაბულობა მოჰყვა 2015 წლის ინციდენტს, როცა თურქეთის საბრძოლო თვითმფრინავმა თურქეთ-სირიის საზღვარზე რუსეთის ავიაგამანადგურებელი ჩამოაგდო. უთანხმოებას იწვევს კონფლიქტი სირიაშიც, სადაც რუსეთი და თურქეთი ერთმანეთთან დაპირისპირებულ ძალებს ემხრობიან.

უკრაინასა და რუსეთს შორის არსებულმა გეოპოლიტიკურმა დამაბულობამაც შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკაზე. უკრაინაში კრიზისი 2013 წლის მიწურულს დაიწყო და ამჟამად ეკონომიკა აღდგენის პროცესშია, თუმცა ზუსტი პროგნოზირება რთულია. შეერთებულმა შტატებმა და ევროკავშირმა სავაჭრო სანქციები დაუწესა რუსეთს, ასევე რუსეთის და ყირიმის სხვადასხვა თანამდებობის პირს, მათ შორის რამდენიმე რუსულ ბანკსა და კომპანიას. უკრაინაში არსებულმა პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ, სამოქალაქო არეულობებმა და სამხედრო კონფლიქტმა, რუსეთსა და უკრაინას შორის გეოპოლიტიკური კონფლიქტის გაგრძელებამ ან ესკალაციამ, ასევე, დაწესებული სანქციების და ნავთობის ფასების ვარდნის თუ ვალუტის გაუფასურების შედეგად რუსეთის ეკონომიკის შემდგომმა ვარდნამ, გაურკვეველობის ზრდამ, რეგიონული, პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის მატებამ და რუსეთთან საქართველოს ურთიერთობების გაუარესებამ შესაძლოა ნეგატიური გავლენა იქონიოს საქართველოს პოლიტიკურ თუ ეკონომიკურ სტაბილურობაზე.

2019 წლის 8 ივლისიდან რუსეთიდან საქართველოს მიმართულებით პირდაპირი საჰაერო ფრენები აკრძალა, რამაც გავლენა იქონია ტურიზმის სექტორზე. ამავდროულად, რუსეთიდან ტურისტული ნაკადების შემცირებამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია სავალუტო ბაზარზე. 8 ივლისიდან მოყოლებული ლარმა გაუფასურება დაიწყო და ისტორიულ მაქსიმუმს 27 სექტემბერს მიაღწია, როცა 1 აშშ დოლარი 2.98 ლარს გაუტოლდა (ლარის 6%-იანი გაუფასურება). საქართველოს ეროვნული ბანკის შეფასებით რუსეთიდან პირდაპირი საჰაერო ფრენების აკრძავლით ქვეყანამ ტურიზმიდან დაახლოებით 300 მლნ აშშ დოლარით ნაკლები შემოსავალი მიიღო მოსალოდნელთან შედარებით. ამასთან, აღნიშნული შოკის მიუხედავად, საქართველოს საგარეო ბალანსი 2019 წელს გაუმჯობესდა 2018 წელთან შედარებით.

შესაბამისად, საქართველოს პოლიტიკურ თუ ეკონომიკურ სტაბილურობაზე შეიძლება იმოქმედოს ნებისმიერმა ვითარებამ ქვემოთ ჩამოთვლილთაგან:

- რუსეთთან საქართველოს ურთიერთობების, მათ შორის სასაზღვრო და ტერიტორიულ დავებთან დაკავშირებული ურთიერთობის, გაუარესება;
- ცვლილებები საქართველოს როგორც ენერგომატარებლების სატრანზიტო ქვეყნის მნიშვნელობაში;

- ცვლილებები საქართველოსთვის გაწეული დახმარების მოცულობაში ან ქართველი მწარმოებლების შესაძლებლობაში, ხელი მიუწვდებოდა მსოფლიოს საექსპორტო ბაზრებთან;
- რეგიონის ქვეყნებს შორის ურთიერთობების მნიშვნელოვანი გაუარესება .
- რეგიონის ქვეყნებში ეკონომიკური და ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება.

2.2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების დესტრუქციას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე;

საქართველოს ეკონომიკა დამოკიდებულია მის რეგიონში არსებული ქვეყნების (აზერბაიჯანი, სომხეთი, რუსეთი, თურქეთი) ეკონომიკაზე. აზერბაიჯანი და სომხეთი ისტორიულად წარმოადგენდა ორ უდიდეს ბაზარს საქართველოს ექსპორტისათვის და საქსტატის მიხედვით, მათმა წილმა საქართველოს მთლიან ექსპორტში, 2018 წელს შეადგინა 15% და 8.3%, შესაბამისად. 2019 წელს კი აზერბაიჯანის და სომხეთის წილი საქართველოს მთლიან ექსპორტში შეადგენდა 13.2% და 10.9%-ს, შესაბამისად. რუსეთი არის ასევე ერთ-ერთი უდიდესი ბაზარი საქართველოს ექსპორტისათვის. საქსტატის მიხედვით, მისი წილი მთლიან ექსპორტში 2016 წლისთვის შეადგენდა 9.8%-ს, 2017-ში 14.5% და 2018-ში 13.0%-ს, ხოლო 2019 წელს 13.2%-ს. თურქეთი წარმოადგენს უდიდეს იმპორტიორს საქართველოსთვის, და საქსტატის მიხედვით მისი წილი საქართველოს მთლიან იმპორტში შეადგენდა 16.1%-ს 2018 წელს, ხოლო 17.8%-ს 2019 წელს. Turkstat-ის მონაცემებით, თურქეთის ეკონომიკა 2018 წელს 2.6%-ით გაიზარდა. თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ ეკონომიკა 2018 წლის მეოთხე კვარტალში 3%-ით შემცირდა, რომელიც გაგრძელდა 2019 წელს (-2.6% პირველ კვარტალში და -1.5% მეორე კვარტალში) და ეს ძირითადად გამოწვეული იყო პოლიტიკური არასტაბილურობით, არახელსაყრელი გეოპოლიტიკური მოვლენებით, თურქული ლირის მკვეთრი გაუფასურებით და მაღალი ინფლაციით (წლიური ინფლაცია 20.3% იყო 2018 წლის დეკემბერში, ხოლო 15.7% იყო 2019 წლის ივნისში). ეს ყველაფერი წარმოადგენს პოტენციურ დაბრკოლებებს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისთვის. ბოლო რამდენიმე წელია, საქართველოს დამოკიდებულება ექსპორტის, ტურიზმის და ფულადი გზავნილების კუთხით რუსეთიდან მნიშვნელოვნად გაიზარდა. მაგალითად, 2019 წელს საქართველოდან რუსეთში ექსპორტირებული საქონელი საქართველოს მშპ-ის 2.8%-ს შეადგენდა, ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები მშპ-ის 3.9% იყო, ხოლო რუსეთიდან განხორციელებული ფულადი გზავნილები მშპ-ის 2.4% იყო. ასეთი მაღალი დამოკიდებულება ერთ ქვეყანაზე გარკვეული რისკების მატარებელია და თუ რა ნეგატიური ეფექტები ექნება მას საქართველოს ეკონომიკაზე დამოკიდებული იქნება ნებისმიერ პოლიტიკურ, ეკონომიკურ თუ საგარეო კრიზისების სიმძიმეზე, რასაც, თავის მხრივ, შესაძლოა ჰქონდეს არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე. ნებისმიერმა შემდგომმა ეკონომიკურმა ჩავარდნამ ან კრიზისმა საქართველოს მეზობელ ქვეყნებში, შესაძლოა ძლიერი ნეგატიური გავლენა იქონიოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

3. კონკურენციასა და ბაზრის მოთხოვნებთან დაკავშირებული რისკები

3.1. კომპანია დამოკიდებულია მოგზაურებსა და ტურიზმზე: არსებობს მომხმარებელთა პრეფერენციებისა და მოგზაურობის პატერნების ცვლილებების რისკი.

კომპანიის შემოსავლები დიდწილად დამოკიდებულია ტურიზმზე, საქართველოში ჩამოსული ტურისტების რაოდენობასა და მათ მხარჯველობით უნარებზე. არსებობს რისკი, რომ შემცირდეს

ტურისტების რაოდენობა და/ან მათი მხარჯველობითი უნარი, თუნდაც ისეთი კომპანიის კონტროლს გარეთ არსებული მოვლენების გამო, როგორებიცაა: მოგზაურობასთან დაკავშირებული ჯანმრთელობის საკითხები, ტრანსპორტისა და საწვავის ფასები; სატრანსპორტო სისტემებში შეფერხებები, მოგზაურობასთან დაკავშირებული შემთხვევები, ხანძრები, სტიქიური მოვლენები და ცუდი ამინდი. ასევე, არსებობს რისკი, რომ შეიცვალოს მომხმარებელთა პრეფერენციები და/ან ტურისტების მოგზაურობის პატერნები და მათთვის აღარ იყოს მიმზიდველი ბათუმი - როგორც ტურისტული ლოკაცია. შედეგად შესაძლოა შემცირდეს მომხმარებლის რაოდენობა და/ან კომპანიას მოუწიოს ფასების შემცირება, რაც უარყოფითად აისახება მის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

3.2. კომპანია ოპერირებს მუდმივად მზარდ კონკურენტულ ბაზარზე, რომელიც ყოველ წელს უფრო და უფრო იზრდება;

საქართველოში ტურისტული სექტორი მუდმივად ვითარდება, შესაბამისად, სასტუმროების ბიზნესი ინვესტორებისათვის უფრო და უფრო მიმზიდველი ხდება. კომპანია განიცდის სერიოზულ გავლენას კონკურენტებისგან, რომლებიც ცდილობენ შესაბამისი პოზიციონირებით და მომხმარებელთა პრეფერენციების დაკმაყოფილებით მნიშვნელოვანი წილი მოიპოვონ ბაზარზე. არსებობს რისკი, რომ კომპანიამ ვერ მოახერხოს კონკურენტული უპირატესობის შენარჩუნება, კლიენტების მოზიდვა და ოპერაციული საქმიანობის გამართულად წარმართვა, რის შედეგადაც მისი წილი ბაზარზე შემცირდება. შესაბამისად, შესაძლოა კონკურენტის საფუძველზე მას შეუმცირდეს შემოსავლები, რაც შემცირებულ მოგებაში შეიძლება გადაითარგმნოს.

4. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები

4.1. პოლიტიკური და სამთავრობო არასტაბილურობა საქართველოში მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას მოახდენს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;

1991 წელს ყოფილი საბჭოთა კავშირიდან დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველომ მნიშვნელოვანი პოლიტიკური ტრანსფორმაცია განიცადა ფედერალური სოციალისტური სახელმწიფოს შემადგენლობაში მყოფი რესპუბლიკიდან დამოუკიდებელ სუვერენულ დემოკრატიამდე.

საქართველო რამდენიმე გამოწვევის წინაშე დგას, რომელთაგან ერთ-ერთი შემდგომი ეკონომიკური და პოლიტიკური რეფორმების გატარებაა. თუმცა ბიზნესისა და ინვესტორებისთვის ხელსაყრელი რეფორმების გატარება შესაძლოა აღარ გაგრძელდეს ან უკუსვლა განიცადოს; ასევე, ასეთი რეფორმები და ეკონომიკური ზრდა შესაძლოა შეფერხდეს რაიმე ისეთი ცვლილებით, რომელიც კოალიცია „ქართული ოცნების“ მთავრობის მოქმედების გაგრძელებასა თუ სტაბილურობაზე იქონიებს გავლენას, ან/და პრეზიდენტის, პარლამენტისა თუ სხვა ინსტიტუტების მიერ სარეფორმო პოლიტიკის გატარებაზე უარის თქმის შედეგად.

2010 წლის ოქტომბერში საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა ცვლილებები საქართველოს კონსტიტუციაში, რომლებიც ითვალისწინებდა პარლამენტის მმართველობითი უფლებამოსილების გაფართოებას, საქართველოს პრემიერ-მინისტრის უფლებამოსილებების გაზრდას და პრეზიდენტის ფუნქციების შეკვეცას. 2013 წლის მარტში პარლამენტმა ერთხმად დაუჭირა მხარი საკონსტიტუციო ცვლილებებს, რომლებითაც კიდევ უფრო შეიკვეცა საქართველოს პრეზიდენტის ფუნქციები. საქართველოს პარლამენტის, პრეზიდენტის ან პრემიერ-მინისტრის უფლებამოსილებების ნებისმიერმა შემდგომმა ცვლილებამ შესაძლოა პოლიტიკური კრიზისი ან პოლიტიკური დესტაბილიზაცია გამოიწვიოს ან სხვაგვარი უარყოფითი შედეგი მოუტანოს პოლიტიკურ კლიმატს საქართველოში.

2018 წლის 28 ოქტომბერს ჩატარებულ საპრეზიდენტო არჩევნებში, ვერცერთმა კანდიდატმა ვერ მიიღო ხმების 50%-ზე მეტი და, შესაბამისად, საპრეზიდენტო არჩევნების მეორე ტური დაინიშნა. წინასაარჩევნო გარემო საკმაოდ დაძაბული იყო. მეორე ტურის შედეგების მიხედვით ხელისუფლების მიერ მხარდაჭერილმა კანდიდატმა გაიმარჯვა. ამ ფაქტმა უკმაყოფილება გამოიწვია ოპოზიციის ლიდერებსა და მათ მხარდამჭერებში. მომავალში პოლიტიკურმა დაძაბულობამ/არეულობამ შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და, შესაბამისად, კომპანიის ბიზნესზე.

4.2. შესაძლოა თავი იჩინოს გამოწვევებმა, რომლებიც დაკავშირებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციით, რასაც თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმება მოითხოვს;

2014 წლის 27 ივნისს საქართველომ ხელი მოაწერა ევროკავშირთან ასოცირების შესახებ შეთანხმებას და დააარსა ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცე ევროკავშირთან, რაც ითვალისწინებს ევროკავშირთან ორმხრივი ვაჭრობის ლიბერალიზაციას. მოსალოდნელია, რომ ევროკავშირთან გაფორმებული ასოცირების შესახებ შეთანხმების განხორციელება წარმოქმნის ახალ შესაძლებლობებს ბიზნესისათვის, თუმცა შესაძლოა გამოწვევებიც შექმნას საწარმოებისათვის, საოჯახო მეურნეობებისა და სახელმწიფოსათვის. ევროკავშირთან ხელმოწერილი ასოცირების შესახებ შეთანხმებისა და თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების განხორციელებისათვის საჭიროა, რომ საქართველომ მოახდინოს თავისი კანონმდებლობის შესაბამისობის დამყარება ევროკავშირის სავაჭრო და სექტორულ კანონმდებლობასთან, რაც გამოწვევებთან იქნება დაკავშირებული, განსაკუთრებით გარემოს დაცვისა და მომხმარებლის უსაფრთხოების, მათ შორის პროდუქტისა და ინფორმაციის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ სფეროებში.

მას შემდეგ, რაც საქართველო 2000 წელს ვაჭრობის მსოფლიო ორგანიზაციის წევრი გახდა, იგი თანდათანობით ახდენდა თავისი სავაჭრო სფეროს კანონმდებლობის ჰარმონიზაციას ევროკავშირის ნორმებსა და პრაქტიკასთან. ბოლოდროინდელი ცვლილებები რეგულირებაში მოიცავს შრომის კოდექსში 2013 წელს შეტანილ ცვლილებებს, რომლებიც მიზნად ისახავდა საქართველოს შრომის სფეროში არსებული რეგულაციების დაახლოებას ევროკავშირთან ხელმოწერილი ასოცირების შესახებ შეთანხმებისა და თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ ღრმა და ყოვლისმომცველი შეთანხმების საფუძველზე ნაკისრ ვალდებულებებთან. აღნიშნული ცვლილებები დამსაქმებულებისგან მოითხოვდა ზეგანაკვეთურად ნამუშევარი საათების ანაზღაურებას, გაზრდილ კომპენსაციას სამსახურიდან გათავისუფლებისას (ერთიდან ორი თვის ხელფასის ოდენობით), მუშაკთა გაძლიერებულ უფლებებს დამსაქმებულების გადაწყვეტილებათა სასამართლოში გასაჩივრებისთვის, სამსახურიდან გათავისუფლების აკრძალვას მკაფიო მიზეზის გარეშე და გარანტირებულ საბაზისო სამუშაო პირობებს.

შესაძლებელია ადგილი ჰქონდეს სხვა ცვლილებებს სამთავრობო პოლიტიკაში, მათ შორის ცვლილებებს ადრე გამოცხადებული სამთავრობო ინიციატივების განხორციელებაში ან მათდამი მიდგომაში. გარდა ამისა, ევროკავშირთან ხელმოწერილი ასოცირების შესახებ შეთანხმების განხორციელებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი ტვირთი დააკისროს მარეგულირებელ უწყებებს, მათი რესურსები მიმდინარე რეფორმებიდან სხვა მიმართულებით გადაიტანოს და შეანელოს მათი ეფექტიანობა.

ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის მისაღწევად განხორციელებული, რეგულირების სფეროში მოსალოდნელი ცვლილებების შედეგად კომპანიას შესაძლოა მოეთხოვოს მისი პოლიტიკისა და პროცედურების შეცვლა კანონებსა და რეგულაციებში შეტანილ ნებისმიერ ცვლილებებთან შესაბამისობის დასამყარებლად. მაგალითად, კომპანიამ ცვლილებები შეიტანა თავის შრომით ხელშეკრულებებში, რათა აესახა შრომის კოდექსში შეტანილი ზემოხსენებული ცვლილებები. კომპანია ელის, რომ მოხდება კიდევ ახალი ცვლილებები, თუმცა მას არ შეუძლია იმის პროგნოზირება,

თუ რამხელა ზეგავლენას მოახდენს მასზე ეს ცვლილებები ან რამდენად შეძლებს შესაბამისობის დამყარებას ნებისმიერ ასეთ ცვლილებებთან.

გარდა ამისა, ევროასოცირების ხელშეკრულების ფარგლებში ხდება ფასიან ქალაქებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროპის კანონმდებლობასთან, რის გამოც კომპანიას, როგორც ანგარიშვალდებულ საწარმოს შესაძლოა დამატებითი რეგულაციები შეეხოს.

4.3. საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან კომპანიისთვის ჯარიმების დაკისრება. ასევე შესაძლებელია, შეიცვალოს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა;

უფრო განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის მქონე ქვეყნებთან შედარებით საქართველოში საგადასახადო კანონმდებლობა დიდი ხანი არ არის, რაც არსებობს. ეს პრობლემებს ქმნის საგადასახადო კანონმდებლობის შესრულებისას, რადგან აღნიშნული კანონმდებლობა ბუნდოვანია ან განსხვავებულ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება, რაც რისკს უქმნის კომპანიებს, რომ საგადასახადო კანონმდებლობასთან შესაბამისობის მათი მცდელობა შესაძლოა ეჭვს ქვეშ დააყენონ საგადასახადო ორგანოებმა.

გარდა ამისა, აღნიშნული საგადასახადო კანონმდებლობა ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რამაც უზვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო ორგანოებშიც, რაც ქმნის გაურკვეველობას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. ამასთან, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას გადასახადის გადამხდელის მიერ წამოჭრილ საგადასახადო საკითხებზე. მაშინ, როდესაც კომპანიას მიაჩნია, რომ კომპანია ამჟამად ასრულებს საგადასახადო კანონმდებლობას, შესაძლებელია, რომ სათანადო ორგანოებმა განსხვავებული პოზიცია დაიჭირონ მათ ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით, რასაც შეუძლია გამოიწვიოს საგადასახადო კორექტირებები ან ჯარიმები. იმის რისკიც არსებობს, რომ რეგულარული საგადასახადო შემოწმებების შედეგად კომპანიას ჯარიმები და საურავები დაეკისროს.

გარდა ამისა საგადასახადო კანონმდებლობა და მთავრობის საგადასახადო პოლიტიკა შეიძლება შეიცვალოს მომავალში, მათ შორის მთავრობის შეცვლის შედეგად (იხილეთ „პოლიტიკურ და მთავრობის არასტაბილურობას საქართველოში შეუძლია მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და ჩვენზე“). ამგვარი ცვლილებები შეიძლება მოიცავდეს ახალი გადასახადების შემოღებას ან კომპანიის ან მისი მომხმარებლების მიმართ გამოყენებული გადასახადების განაკვეთის გაზრდას, რაც, თავის მხრივ, სერიოზულ უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე.

2016 წლის მაისიდან ამოქმედდა ცვლილებები კორპორაციულ სამემოსავლო გადასახადთან დაკავშირებულ წესებში. დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ განაწილებული მოგება, რომელიც განისაზღვრება როგორც ფულადი ან არაფულადი დივიდენდი, განაწილებული მფლობელებს - კერძო პირებს ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებს - შორის - რეინვესტირებული მოგება ადარ იბეგრება. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ცვლილება არ მოქმედებს ფინანსური სექტორის კომპანიებზე და

მათთვის ძველი მეთოდით ხდება მოგების დაბეგვრა (დასაბეგრი მოგების 15%-ის ოდენობით). საგადასახადო კოდექსის ყველა მნიშვნელოვანი ცვლილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან.

4.4. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვეველობამ, მათ შორის საქართველოში სახელმწიფოს ნებისმიერმა თვითნებურმა ან არათანმიმდევრულმა მომავალმა ქმედებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება ზიანი მიაყენოს კომპანიის ბიზნესს;

უფრო განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის მქონე ქვეყნებთან შედარებით საქართველოში საგადასახადო კანონმდებლობა დიდი ხანი არ არის, რაც არსებობს. ეს პრობლემებს ქმნის საგადასახადო კანონმდებლობის შესრულებისას, რადგან აღნიშნული კანონმდებლობა ბუნდოვანია ან განსხვავებულ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება, რაც რისკს უქმნის კომპანიებს, რომ საგადასახადო კანონმდებლობასთან შესაბამისობის მათი მცდელობა შესაძლოა ეჭვს ქვეშ დააყენონ საგადასახადო ორგანოებმა.

გარდა ამისა, აღნიშნული საგადასახადო კანონმდებლობა ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რამაც უჩვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო ორგანოებშიც, რაც ქმნის გაურკვეველობას, არათანმიმდევრულობას და კოლიზიურ შემთხვევებს. ამასთან, საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს საქართველოს საგადასახადო ორგანოების მიერ წინასწარი საგადასახადო გადაწყვეტილების მიღებას გადასახადის გადამხდელების მიერ წამოჭრილ საგადასახადო საკითხებზე. მაშინ, როდესაც კომპანიას მიაჩნია, რომ კომპანია ამჟამად ასრულებს საგადასახადო კანონმდებლობას, შესაძლებელია, რომ სათანადო ორგანოებმა განსხვავებული პოზიცია დაიჭირონ მათ ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით, რასაც შეუძლია გამოიწვიოს საგადასახადო კორექტირებები ან ჯარიმები. იმის რისკიც არსებობს, რომ რეგულარული საგადასახადო შემოწმებების შედეგად კომპანიას ჯარიმები და საურავები დაეკისროს.

გარდა ამისა საგადასახადო კანონმდებლობა და მთავრობის საგადასახადო პოლიტიკა შეიძლება შეიცვალოს მომავალში, მათ შორის მთავრობის შეცვლის შედეგად (იხილეთ „პოლიტიკურ და მთავრობის არასტაბილურობას საქართველოში შეუძლია მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და ჩვენზე“). ამგვარი ცვლილებები შეიძლება მოიცავდეს ახალი გადასახადების შემოღებას ან კომპანიის ან მისი მომხმარებლების მიმართ გამოყენებული გადასახადების განაკვეთის გაზრდას, რაც, თავის მხრივ, სერიოზულ უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე.

2016 წლის მაისიდან ამოქმედდა ცვლილებები კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადთან დაკავშირებულ წესებში. დაბეგვრას ექვემდებარება მხოლოდ განაწილებული მოგება, რომელიც განისაზღვრება როგორც ფულადი ან არაფულადი დივიდენდი, განაწილებული მფლობელებს - კერძო პირებს ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებს - შორის - რეინვესტირებული მოგება აღარ იბეგრება. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ცვლილება არ მოქმედებს ფინანსური სექტორის კომპანიებზე და მათთვის ძველი მეთოდით ხდება მოგების დაბეგვრა (დასაბეგრი მოგების 15%-ის ოდენობით). საგადასახადო კოდექსის ყველა მნიშვნელოვანი ცვლილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან.

5. მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები

5.1. რეგულაციებმა ამ და სხვა ინდუსტრიაში შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის საქმიანობაზე

ევროკავშირთან დაახლოების გეგმებთან დაკავშირებით საქართველოში მუდმივად ტარდება ახალი რეფორმები, რასაც შესაძლოა ფინანსური კუთხით ნეგატიური გავლენა ჰქონდეს კომპანიაზე. გარდა ამისა, შესაძლოა სასტუმროს ან მისი ნაწილის (მაგალითად კაზინოს) მოქმედებისათვის საჭირო ლიცენზიებზე კონტროლი გამკაცრდეს, ან გაძვირდეს, რაც კომპანიის მომგებიანობას შეამცირებს. გარდა ამისა, შესაძლოა რეგულაციები შეეხოს ალკოჰოლური სასმელის რეალიზაციას. ამგვარი რეგულაციების შემოღება კომპანიისგან დამოუკიდებლად განვითარებული მოვლენაა, რომლის წინასწარ განსაზღვრა რთულია და რასაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

5.2. თუ მომავალში კომპანია ვერ შეასრულებს ფულის გათეთრებასთან ან ტერორისტთა დაფინანსებასთან დაკავშირებულ რაიმე მოქმედ რეგულაციებს, ან თუ კომპანია მათთან იქნება ასოცირებული, ამან შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიაზე

მართალია, კომპანია იცავს მოქმედი კანონმდებლობის ყველა მოთხოვნას, რომელიც მიმართულია იმისაკენ, რომ თავიდან იქნეს აცილებული კომპანიის გამოყენება ფულის გათეთრების ხელშემწყობ საშუალებად, არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ეს ზომები სრულად ეფექტიანი გამოდგება. თუ მომავალში კომპანია ვერ შეასრულებს დროული ანგარიშგების მოთხოვნებს ან ფულის გათეთრების საწინააღმდეგო სხვა რეგულაციებს, ან თუ იგი ასოცირებული იქნება ფულის გათეთრებასთან ან ტერორისტთა დაფინანსებასთან, ამან შესაძლოა არსებითი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიაზე. გარდა ამისა, ამგვარ საქმიანობაში მონაწილეობას შეიძლება მოჰყვეს მარეგულირებელი ჯარიმები და სანქციები.

ემიტენტის საქმიანობისთვის დამახასიათებელი რისკები

6. სტრატეგიული განვითარებასთან დაკავშირებული და სხვა რისკები

6.1. კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე, შესაძლოა კომპანიას ეფექტურ მუშაობაში ხელი შეუშალოს;

კომპანიის წარმატებისთვის დიდი მნიშვნელობა აქვს კვალიფიციურ პერსონალს, რომლისგანაც დაკომპლექტებული იქნება როგორც ზედა მენეჯმენტი, ასევე ჩვეულებრივი დონის თანამშრომლები. თუ ბაზარზე შეიქმნება ამგვარი კადრის დეფიციტი, კომპანიას სავარაუდოდ დასჭირდება შესაბამისი ფინანსური ძალისხმევის გაწევა კადრის გადასამზადებლად ან დასატრენინგებლად.

მნიშვნელოვანია რომ კომპანიამ დაიცვას თანამშრომელთა უფლებები და ასევე შრომის კოდექსი. წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლოა ეს დაქირავებულმა თანამშრომლებმა გააპროტესტონ, რასაც შეიძლება მოჰყვეს მათი გაფიცვებიც. ამან შესაძლოა შელახოს კომპანიის რეპუტაცია და მეორეს მხრივ, შესაძლოა გაზარდოს კომპანიის დანახარჯები ადამიანური კაპიტალის მიმართულებით.

კომპანიის საქმიანობის ძირითად ნაწილს წარმოადგენს ტოპ მენეჯმენტი, მათმა გადაწყვეტილებამ თანამშრომლების გაშვება-შენარჩუნებაზე, დატრენინგებაზე, ფასდადებებაზე და ა.შ. შეიძლება მნიშვნელოვნად იმოქმედოს კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობასა და ფინანსურ შედეგებზე.

6.2. კომპანია ექვემდებარება სამართალწარმოების რისკს მისი მომხმარებლების, მომწოდებლების, მოიჯარეების, თანამშრომლებისა და მარეგულირებლის მხრიდან

მიუხედავად იმისა, რომ 2020 წლის პირველი კვარტალის მდგომარეობით კომპანიას არ ჰქონია ისეთი სასამართლო დავები, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებდნენ მის ფინანსურ მდგომარეობაზე თუ რეპუტაციაზე, (მიმდინარე სასამართლო დავების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „სასამართლო დავები“), არ არსებობს იმის გარანტია, რომ დავები, რომლებსაც ასეთი ეფექტი შესაძლოა ქონდეთ, მომავალში არ წარმოიშვება. აღნიშნული სამართალწარმოების შედეგად კომპანიას შესაძლოა დაეკისროს ჯარიმები და საურავები, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ასევე აღსანიშნავია, რომ ზოგიერთმა სამართალწარმოებამ ან ჯარიმამ გავლენა იქონიოს ჯგუფის რეპუტაციაზე, მიუხედავად იმისა, რომ ფულადი შედეგები შეიძლება არ იყოს მნიშვნელოვანი.

7. ლიკვიდობასა და დაფინანსებასთან დაკავშირებული რისკები

7.1. დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობის ნაკლებობა სასტუმრო შენობების ოპერირების, მოვლისა და რემონტისთვის;

კომპანია პერიოდულად საჭიროებს გარკვეულ კაპიტალს სასტუმრო შენობების ოპერირების, მოვლისა და რემონტისთვის. არსებობს რისკი, რომ კომპანიამ ვერ შეძლოს საჭირო ოდენობის კაპიტალის მოზიდვა და/ან ვერ შეძლოს მოიზიდოს კაპიტალი მისთვის მისაღები პირობებით და/ან მისთვის საჭირო დროში. რამაც შესაძლოა გაზარდოს კომპანიის კაპიტალის ღირებულება და უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ შედეგებზე.

8. მომგებიანობასა და ეფექტურ მართვასთან დაკავშირებული რისკები

8.1. კომპანიას შესაძლოა რესურსების არაეფექტური მართვის შედეგად შეუმცირდეს მომგებიანობა;

სასტუმრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი ყველაზე დიდი სასტუმროა (ნომრების რაოდენობის მიხედვით, 455 ოთახი) არამარტო ბათუმის რეგიონში, არამედ მთელ საქართველოში, შესაბამისად ასეთი მასშტაბის სასტუმროსთვის დიდ გამოწვევას წარმოადგენს რესურსების ოპტიმალური მართვა. თუ კომპანია ვერ შეძლებს ამ გამოწვევის დაძლევას, შესაძლოა დადგეს არასახარბიელო შედეგები: მათ შორის, ბიზნესს ახასიათებს მოცულობითი ფიქსირებული დანახარჯები, შესაბამისად იმ შემთხვევაში თუ კომპანია ვერ უზრუნველყოფს შემოსავლების შესაბამის დონეზე შენარჩუნებას, ეს შესაძლოა უარყოფითად აისახოს მის ფინანსურ მაჩვენებლებზე. ასევე, კომპანიამ შესაძლოა ვერ შეინარჩუნოს მომსახურების მაღალი სტანდარტი, რაც მომხმარებლის უკმაყოფილებას გამოიწვევს, ეს კი დაკარგულ შემოსავლებში შეიძლება გადაითარგმნოს. ამასთანავე, არსებობს რისკი, რომ კომპანიას საოპერაციო ხარჯები გაეზარდოს ინფლაციისა ან სხვა ფაქტორების გამო და ვერ მოახერხოს ოთახის ფასების ანალოგიურად გაზრდა. ამან კი შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

8.2. კორპორატიული მართვის სტანდარტებთან დაკავშირებული რისკი

კომპანიის მიმართ არ მოქმედებს კორპორაციული მართვის სავალდებულო მოთხოვნები. ამასთან, კომპანიას არ აქვს შეფასებული შესაბამისობა სხვა საერთაშორისოდ აღიარებული კორპორაციული მართვის მოთხოვნებთან. შესაბამისად, არსებობს რისკი, რომ კომპანიის კორპორაციული მართვა არ შეესაბამებოდეს საერთაშორისოდ აღიარებული კორპორაციული მართვის მოთხოვნებს.

9. სეზონურობის რისკი

9.1. კომპანიის სასტუმრო მომსახურების შემოსავლები შეიძლება დაექვემდებაროს სეზონურ რყევებს;

სასტუმრო ინდუსტრია სეზონური ხასიათისაა. კომპანიის დატვირთულობის მაჩვენებლები და შემოსავლები ზოგადად საშუალოზე დაბალია თითოეული კალენდარული წლის მეოთხე და განსაკუთრებით პირველი კვარტლების განმავლობაში. თუმცა, 2019 წლის ივნისიდან კომპანია თანამშრომლობს დაკავშირებულ კომპანია „სითი თრეველ ბათუმთან“, რომელიც თავის მხრივ ექსკლუზიურად ეიფორია ჰოტელ ბათუმში სთავაზობს მომხმარებლებს დასვენებას, რამაც შესაძლოა ნაწილობრივ დააბალანსოს მთლიანი წლიური დატვირთულობის ტენდენცია ზამთრის პერიოდში (კვ1 და კვ4).

ზოგადად, შემოსავლების სეზონურმა ცვალებადობამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ახლო პერიოდის საოპერაციო შემოსავლებსა და ფულად ნაკადებზე, რასაც თავის მხრივ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე.

10. გეოგრაფიული კონცენტრაციის რისკი

10.1. გეოგრაფიული კონცენტრაციის რისკი;

კომპანიის ბიზნესი მთლიანად კონცენტრირებულია ბათუმში, სადაც ახლად აშენებული სასტუმროების ჭარბმა მიწოდებამ, შესაძლოა კომპანიის გაყიდვებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. იქიდან გამომდინარე, რომ კომპანიის ბიზნესი გეოგრაფიულად დივერსიფიცირებული არ არის, ბათუმში ნომრების გაქირავების(დატვირთულობის) ვარდნის კომპენსირება ვერ მოხდება სხვა რეგიონის გაყიდვებით, რასაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის შემოსავლებზე.

ამასთანავე, 2019 წლის განმავლობაში კომპანიამ მიიღო 56,2 ათასი დამსვენებელი, აქედან ისრაელის მოქალაქეების რაოდენობამ შეადგინა 32.8 ათასი (58%), თურქეთის მოქალაქეებმა 10.1 ათასი (18%), ხოლო საქართველოს მოქალაქეებმა მხოლოდ 4.6 ათასი (8%). რადგან საკმაოდ მაღალია კომპანიის კლიენტების კონცენტრაცია რამდენიმე ქვეყანაზე, არსებობს რისკი, რომ ამ ქვეყნებთან საქართველოს გაუფუჭდეს ურთიერთობა და/ან შეიქმნას რაიმე სახის პრობლემა ამ ქვეყნებთან მიმოსვლასთან დაკავშირებით და/ან ამ ქვეყნებში შეიქმნას გარკვეული პრობლემები რაც შეამცირებს ადგილობრივი მოსახლეობის სურვილს/შესაძლებლობას რომ იმოგზაურონ/დაისვენონ ბათუმში. შესაბამისად, ამას შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

11. იჯარასთან დაკავშირებული

11.1. კომპანიამ შესაძლოა ვერ მოახერხოს გაახანგრძლივოს ან განაახლოს იჯარით აღებული სასტუმროების კონტრაქტის პირობები, რამაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ ფინანსურ მდგომარეობაზე

კომპანიის შემოსავლების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წყაროა იჯარით აღებული სასტუმრობის მართვით მიღებული შემოსავალი (36% სრული შემოსავლიდან 2019 წლის განმავლობაში). ასევე უკვე გაფორმებული კონტრაქტების საშუალო ვადა 1 წელზე ნაკლები პერიოდია. (კონტრაქტის ვადებთან და სხვა ძირითად ინფორმაციასთან დაკავშირებული ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „ძირითადი საქმიანობა“) არსებობს რისკი, რომ მოიჯარემ კომპანიას გაუძვიროს საიჯარო გადასახდელი ან აღარ გაუახლოს კონტრაქტი რამაც შესაძლოა კომპანიას გაუზარდოს დანახარჯები ან შეუწყდეს შემოსავლის ერთ-ერთი წყარო. შესაბამისად, ამან შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. აღსანიშნავია, რომ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ყველა სასტუმროს 100%-ის მფლობელი, რომელიც კომპანიას იჯარით აქვს აღებული, არის კომპანიის დაკავშირებული მხარე, რაც გარკვეულწილად უმცირებს კომპანიას ზემოთაღნიშნულ რისკს. 2019 წლის განმავლობაში, იჯარით აღებული სასტუმროებიდან მიღებული შემოსავალი შეადგენს კომპანიის მთლიანი შემოსავლის 36%-ს. (2018 : 12%).

ამასთანავე, იჯარის გადასახადი ფიქსირებულია. შესაბამისად, თუ კი კომპანია ვერ მოახერხებს საკმარისი შემოსავლის დაგენერირებას, ფიქსირებული ხარჯი შესაძლოა ტვირთად დააწვეს და უარყოფითად იმოქმედოს მის მომგებიანობაზე.

12. საბაზრო რისკი

12.1. ვალუტის კურსის ცვლილებამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიაზე

უცხოურ ვალუტაში დადებულ ყველა ხელშეკრულებას თან ახლავს სავალუტო რისკი. (მაგალითად, კომპანიას მმართველობის ქვეშ არსებული, იჯარით აღებული სასტუმროების იჯარის ღირებულება დაფიქსირებული აქვს დოლარში). ლარის გაუფასურებამ, რაც ბოლო წლების ტენდენციაა, შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის მომგებიანობაზე. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას უცხოურ ვალუტაში (დოლარში) აქვს შემდეგი ფინანსური აქტივები 890,087 ლარის ოდენობით, ხოლო ფინანსური ვალდებულებები 344,482 ლარის ოდენობით - წმინდა პოზიცია 545,605 ლარის ოდენობით.

13. რეპუტაციული რისკები

13.1. კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა დამოკიდებული მისი ბრენდის რეპუტაციასა და ცნობადობაზე

მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის მენეჯმენტი თვლის, რომ კომპანიის საოპერაციო საქმიანობა და ფინანსური მდგომარეობა დამოკიდებულია ბრენდის რეპუტაციაზე, ცნობადობაზე და მომხმარებლის თვალში მის პოზიციონირებაზე. ბრენდის რეპუტაციასა და მომხმარებლის მიერ აღქმაზე შესაძლოა გავლენა მოახდინოს ისეთმა ფაქტორებმა, რომლებიც კომპანიის კონტროლს არ ექვემდებარება. თუ რაიმე მიზეზით ბრენდის რეპუტაცია შეილახება და/ან კომპანიის მენეჯმენტ ვერ მოახერხებს მის შენარჩუნებას, ამან შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის მდგომარეობაზე.

14. საოპერაციო რისკები

14.1. კომპანიის საქმიანობა შესაძლოა შეაფერხოს მისმა საინფორმაციო სისტემების გაუმართაობამ.

კომპანიის საინფორმაციო სისტემები არსებითია მისი ბიზნესის ოპერირების უმნიშვნელოვანესი სფეროებისთვის. გარდა ამისა, მომხმარებლის შესახებ ინფორმაციაზე ვრცელდება მონაცემთა დაცვის კანონმდებლობა. სისტემის ნებისმიერმა გაუმართაობამ, რომელიც იწვევს წყვეტას მომსახურებაში ან კომპანიის სისტემების ხელმისაწვდომობაში, შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ოპერაციებზე ან შეაფერხოს შემოსავლების მიღება. მართალია, კომპანია იღებს ქსელის უსაფრთხოების ზომებს და სარეზერვო უზრუნველყოფის ყოველდღიურ ღონისძიებებს ახორციელებს, მისი სერვერები დაუცველია პოტენციური კომპიუტერული ვირუსებისგან, შეჭრისგან და მსგავსი არალეგალური

მანიპულაციებისგან. ნებისმიერმა ასეთმა ქმედებამ შეიძლება გამოიწვიოს წყვეტა, დაგვიანება, მონაცემების დაკარგვა ან მანიპულირება ანდა სისტემების მიუწვდომლობა. გარდა ამისა, კომპანიას შეიძლება დაეკისროს პასუხისმგებლობა მის სისტემებში დაცული პირადი ინფორმაციის მოპარვის ან ბოროტად გამოყენების გამო.

15. ფორს-მაჟორი

15.1. მომავალმა სტიქიურმა მოვლენებმა შეიძლება მნიშვნელოვნად უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე

სტიქიურმა უბედურებებმა შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე, მათ შორის, შეამციროს კომპანიის შემოსავლები (მათ შორის, შემცირდეს დატვირთვების კოეფიციენტი), მოუხდეს დასუფთავების ხარჯების ან ასეთ შემთხვევებთან დაკავშირებული სხვა ხარჯების გაწევა. ნებისმიერი ასეთი შემთხვევა უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგამარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გასცეს დივიდენდები.

შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

საყურადღებოა, რომ აღნიშნული შეთავაზებით არ ხდება ახალი აქციების ემისია. ტრანზაქცია ემსახურება მხოლოდ არსებული აქციონერების წილის გასხვისებას. შესაბამისად, კომპანია აღნიშნული ტრანზაქციით ვერ მიიღებს ფულად შემოსავალს.

16. აქციების საბაზრო ფასთან, ლიკვიდურობასთან და სარგებელთან დაკავშირებული რისკები

16.1. აქციების სავაჭრო ფასი და ლიკვიდურობა შეიძლება იყოს ცვალებადი და აქციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი.

აქციების საბაზრო ფასი შეიძლება მნიშვნელოვნად მერყეობდეს ისეთი მიმდინარე ან მოსალოდნელი ცვლილებების საპასუხოდ, როგორებიცაა: კომპანიის საოპერაციო შედეგების ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი ცვლილებები; კომპანიის კონკურენტების საოპერაციო შედეგების ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი ცვლილებები; ბიზნესის არასახარბიელო განვითარება; კომპანიის მარეგულირებელი გარემოს ცვლილება; ფასიანი ქაღალდების ანალიტიკოსის ფინანსური შეფასების ცვლილება; აქციების დიდი რაოდენობით გაყიდვა ან მოსალოდნელი გაყიდვა; ასევე ბევრი სხვა ფაქტორი, რომელიც კომპანიაზე ახდენს გავლენას, მათ შორის საქართველოს ეკონომიკური და საბაზრო პირობები. გარდა ამისა, ბოლო წლებში გლობალური ფინანსური ბაზრების ფასმა და მოცულობამ მნიშვნელოვანი რყევები განიცადა. თუ ასეთი რამ მომავალშიც განმეორდა, ეს, კომპანიის საქმიანობის, ფინანსური მდგომარეობის და ოპერაციის შედეგების მიუხედავად, უარყოფითად იმოქმედებს აქციების საბაზრო ფასზე. თუ აქციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი განვითარდება, არანაირი გარანტია არ არსებობს იმისა, რომ საქართველოში თუ სხვაგან განვითარებული მოვლენები არ გამოიწვევს ბაზარზე რყევებს ან ეს რყევები უარყოფით გავლენას არ მოახდენს ლიკვიდურობასა თუ აქციების ფასზე ან/და ეკონომიკური და საბაზრო პირობები რაიმე სხვა სახის უარყოფით გავლენას არ მოახდენს. აქციები შესაძლოა შეთავაზების ფასთან შედარებით დისკონტით/პრემიუმით გაიყიდოს იმ მომენტისათვის არსებული მსგავსი აქციების ბაზრის, ზოგადი ეკონომიკური პირობების, კომპანიის ფინანსური პირობების ან სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც შესაძლოა არ ექვემდებარებოდეს კომპანიის კონტროლს. ასევე, არ არსებობს იმის გარანტია, რომ აქციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი განვითარდება. არც იმის გარანტია არსებობს, რომ განვითარების შემთხვევაში ამგვარი ბაზარი შენარჩუნდება. თუ აქციების

აქტიური სავაჭრო ბაზარი არ განვითარდება ან არ შენარჩუნდება, ამან შესაძლოა არსებითად უარყოფითად იმოქმედოს აქციების ბაზარზე ბევრი ფაქტორის გამო, რომელთა გარკვეული ნაწილი შესაძლოა არ ექვემდებარებოდეს კომპანიის კონტროლს. თუ აქციებით ვაჭრობა მათი პირველადი გამოშვების შემდეგ ხდება, შესაძლოა ისინი გაიყიდოს შეთავაზების ფასთან შედარებით დისკონტირებულ ფასად იმ მომენტისათვის არსებული მსგავსი აქციების ბაზრის, ზოგადი ეკონომიკური პირობებისა და კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით.

17. აქციების და მათი ფლობის საკანონმდებლო/მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული რისკები

17.1. აქციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას

ცალკეული ინვესტორების საინვესტიციო საქმიანობა ექვემდებარება ინვესტიციების კანონიერების მარეგულირებელ კანონმდებლობასა და ნორმატიულ აქტებს, ან ცალკეული უწყებების ზედამხედველობას ან რეგულირებას. ყველა პოტენციურმა ინვესტორმა კონსულტაციები უნდა გაიაროს საკუთარ იურიდიულ მრჩეველთან იმის გადასაწყვეტად, თუ რამდენად და რა მოცულობით (i) არის აქციები მათთვის კანონიერი კაპიტალდაბანდება და (iii) სხვა რა შეზღუდვები ეხება აქციების შეძენას.

17.2. ინვესტიციის კანონიერების დადგენა

ინვესტორებმა კონსულტაცია უნდა გაიარონ მათ სამართლებრივ მრჩეველებთან იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად და რა ფარგლებში წარმოადგენენ „აქციები“ კანონიერ ინვესტიციას ამგვარი ინვესტორებისთვის და რამდენად და რა ფარგლებში არის შესაძლებელი „აქციები“ გამოყენებულ იქნას სხვადასხვა ტიპის სესხის უზრუნველყოფის საგნად. გარდა ამისა, ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაცია უნდა გაიარონ მათ სამართლებრივ მრჩეველებთან ან მარეგულირებლებთან, რათა განსაზღვრონ „აქციებთან“ სათანადო მოპყრობის რეჟიმი, რისკზე-დაფუძნებული კაპიტალის ან მსგავსი წესების საფუძველზე. ინვესტორებს, რომელთა საინვესტიციო საქმიანობა არის საინვესტიციო კანონმდებლობის ან გარკვეული ორგანოების მიერ შემუშავებული რეგულაციების საგანი, შესაძლებელია შეზღუდული ჰქონდეთ ინვესტიციების განხორციელება ზოგიერთი ტიპის ფასიან ქაღალდებში, მათ შორის, „აქციებში“. ინვესტორებმა უნდა შეისწავლონ და გაანალიზონ მსგავსი შეზღუდვები „აქციებში“ ინვესტიციის განხორციელებამდე.

17.3. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს აქციებზე, მათ შორის საქართველოს საფონდო ბირჟაზე მათ რეგისტრაციაზე

აქციების პირობები ეფუძნება წინამდებარე პროსპექტის გამოცემის თარიღისთვის მოქმედ საქართველოს კანონმდებლობას. არ არსებობს რაიმე გათვლა/პროგნოზი იმისა, თუ რა გავლენას იქონიებს მათზე საქართველოს რომელიმე სასამართლო განჩინება, ცვლილება კანონმდებლობაში ან ადმინისტრაციულ პრაქტიკაში წინამდებარე პროსპექტის შედგენის თარიღის შემდეგ.

კომპანიას სურს მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას, რათა აქციები დარეგისტრირდეს და სავაჭროდ დაიშვას საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს ცვლილებები, მათ შორის გამორიცხული არ არის შევიდეს ისეთი სახის

ცვლილებებიც, რომლებმაც შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს აქციების ემისიებზე, მათ რეგისტრაციაზე, განთავსებებზე, საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებაზე, ასევე გარიგებების დადების და ანგარიშწორების პროცედურებზე როგორც საბირჟო ასევე არასაბირჟო მეორად ბაზარზე.

17.4. აქციების გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ შეზღუდვებს

აქციები არ ყოფილა და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ის 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის („აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი“) ან რომელიმე შტატის კანონმდებლობის საფუძველზე. პოტენციურ ინვესტორებს არ შეეძლებათ ფასიანი ქაღალდების შეთავაზება ან რეალიზაცია გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც თავისუფლდება აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების კანონის და რომელიმე შტატის ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობით გათვალისწინებული რეგისტრაციის მოთხოვნებისგან ან/და იმ ოპერაციებში, რომლებიც არ ექვემდებარება აღნიშნულ მოთხოვნებს. პოტენციური ინვესტორების ვალდებულებაა, უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ აქციების შეთავაზება და რეალიზაცია შეერთებულ შტატებსა თუ სხვა ქვეყნებში აკმაყოფილებდეს ფასიანი ქაღალდების შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

18. განზავების რისკი

18.1. განზავების რისკი

მეწარმეთა შესახებ კანონის, 53-ე მუხლის 11 პუნქტის მიხედვით, ახალი აქციების გამოშვების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში აქციონერს საკუთარი წილის პროპორციულად აქვს ახალი აქციების უპირატესი შესყიდვის უფლება. თუმცა, ამავე მუხლის მიხედვით, დირექტორის ან სამეთვალყურეო საბჭოს წერილობითი მოხსენების საფუძველზე, აქციონერთა საერთო კრებამ შეიძლება მიიღოს ახალ აქციათა უპირატესი შესყიდვის უფლების გაუქმების შესახებ გადაწყვეტილება. პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის, მსგავსი გადაწყვეტილება მიღებული არ არის. ასევე, უპირატესი შესყიდვის შესახებ უფლება არ არის გაუქმებული არც კომპანიის წესდების მიხედვით. თუმცა, არსებობს რისკი, რომ აქციონერთა კრებამ მომავალში მიიღოს გადაწყვეტილება უპირატესი შესყიდვის უფლების გაუქმების შესახებ. შესაბამისად, აქციების დამატებითი ემისიისას, აქციონერები შესაძლოა აღმოჩნდნენ განზავების რისკის წინაშე, რაც გულისხმობს დამატებითი ემისიის შედეგად ახალი ინვესტორების შემოსვლას კომპანიაში და არსებული აქციონერების წილის შემცირებას.

19. სამომავლო დივიდენდებთან დაკავშირებული რისკები

19.1. სამომავლო დივიდენდებთან დაკავშირებული რისკები

ინვესტორმა უნდა გაითვალისწინოს, რომ მომავალში აქციებიდან დივიდენდების მიღების შესაძლებლობა დამოკიდებული იქნება კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე და კომპანიის პოლიტიკაზე დივიდენდების გაცემასთან დაკავშირებით. არსებობს რისკი, რომ კომპანიამ მომდევნო რამდენიმე წლის მანძილზე არ გასცეს დივიდენდი ან კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გამო ვერ მოხერხდეს დივიდენდის გაცემა.

20. პირდაპირ საჯარო შეთავაზებასთან (PDO) დაკავშირებული რისკები

20.1. კომპანიის კაპიტალის სტრუქტურა ითვალისწინების შეთავაზებული B კლასის აქციების გარდა A კლასის აქციებს, რომელთა მფლობელებსაც გააჩნიათ დამატებითი უფლებები შეთავაზებულთან მიმართებით;

კომპანიის აქციები იყოფა ორ A და B ჯგუფად - 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებული (A) ჯგუფის 6,052,993 ცალი (6,052,993 ლარის ღირებულებით) და (B) ჯგუფის 54,476,929 ცალი (54,476,929 ლარის ღირებულებით). A კლასის აქციონერებს გააჩნიათ დამატებითი უფლებები შეთავაზებულ B კლასის აქციების მფლობელთა უფლებებთან შედარებით. კერძოდ, აქციონერთა კრებაზე, A კლასის 1 აქცია უზრუნველყოფს 15 ხმის უფლებას, ხოლო B კლასის 1 აქცია უზრუნველყოფს 1 ხმის უფლებას. შედეგად A კლასის აქციონერები ინარჩუნებენ კომპანიაზე კონტროლის უფლებას. ამასთანავე, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები აირჩევიან მხოლოდ A კლასის აქციათა მფლობელების მიერ.

20.2. შეთავაზების პერიოდში არ არსებობს ე.წ. ვაჭრობის დახურული პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც კომპანიის არაპირდაპირ მფლობელებს/მმართველი ორგანოს წევრებს აკრძალვათ აქციებში ინვესტირების განხორციელება;

შეთავაზების პერიოდში არ არსებობს ე.წ. ვაჭრობის დახურული პერიოდი, რაც ხელს შეუშლიდა კომპანიის მმართველებს/მფლობელებს გამოიყენონ მათ ხელთ არსებული შიდა ინფორმაცია კომპანიის შესახებ და შესაბამისად ივაჭრონ კომპანიის აქციებით, რაც საბოლოოდ აქციის ფასზე იქონიებს გავლენას. არსებობს რისკი, რომ ასეთ შემთხვევაში ახალი ინვესტორები აღმოჩნდნენ არასახარბიელო პირობებში.

სარეგისტრაციო დოკუმენტები

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები

- ჰამდი სალამ - სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ დირექტორი
- ესმა ზანდარაძე - სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ დირექტორი

პასუხისმგებელი პირების განცხადებები

პასუხისმგებელი პირები აცხადებენ, რომ „რეგისტრაციის დოკუმენტში წარმოდგენილი ინფორმაცია მოიცავს მათთვის ცნობილ ყველა მნიშვნელოვან ფაქტს და არ არის გამოტოვებული იმგვარი ინფორმაცია, რასაც შეეძლო მნიშვნელოვანი გავლენა მოეხდინა წინამდებარე პროსპექტის შინაარსზე.“

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი

კომპანიის 2019 წლის ფინანსური ანგარიშები შეამოწმა დამოუკიდებელმა აუდიტორულმა ფირმამ „არესემ საქართველო“. საიდენტიფიკაციო ნომერი: 202449207 (SARAS-F-2795639). მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, თბილისი, ფალიაშვილის ქ. 85, მე-3 სართული. ელექტრონული ფოსტა: : giorgi@rsm.ge

კომპანიის 2018 წლის ფინანსური ანგარიშები შეამოწმა დამოუკიდებელმა აუდიტორულმა ფირმამ „აუდიტისა და ბიზნეს სამართლის საერთაშორისო კორპორაცია“. საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405134297 (SARAS-A-710479). მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ჰაველი ასლანიდის ქ. N 23-25. ელექტრონული ფოსტა: : GeladzeZviadi@gmail.com

ემიტენტის შესახებ

სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“ (შემდგომში, *კომპანია ან მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი ან ეიფორია ბათუმი*) დაარსდა 2017 წელს ბათუმში და მისი საქმიანობა თავდაპირველად მოიცავდა კომპანიის მფლობელობაში მყოფი სასტუმრო ეიფორიასა და მასში არსებული რესტორნის მართვას. 2017-2019 წლებში კომპანიამ იჯარით აიღო და მმართველობის ქვეშ დაიმატა კიდევ ოთხი სასტუმრო: „ბიზნეს ლეჯენდი“, „ინტურისტი“, „მეტრო სქაი თაუერი“ და „აპარტამენტები-ეიფორია“. ასევე 2019 წლის აგვისტოდან-ოქტომბრის თვემდე კომპანია მართავდა “სითი ჰოტელ ბათუმს”, ხელშეკრულება კომპანიამ 2020 წლის მარტიდან კვლავ განაახლა. კომპანიის ყველა აქტივი ბათუმში მდებარეობს.

კომპანიის იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქალაქი ბათუმი, გოგოლის ქუჩა, N1

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ კაპიტალიზაციის და დავალიანების სტრუქტურა შესაბამისი პერიოდების მიხედვით:

	31-დეკ-2019	31-დეკ-2018	31-დეკ-2017
(000' ლარი)	(აუდირებული)	(აუდირებული)	(აუდირებული)
ვალდებულებები:			
მოკლევადიანი სესხები	-	-	10,631
მთლიანი პროცენტის ვალდებულებები	-	-	10,631
კაპიტალი:			
საწესდებო კაპიტალი	60,529,922	60,529,922	60,529,922
გაუნაწილებელი მოგება	7,901,930	5,369,292	3,231,970
კაპიტალი, სულ	68,431,852	65,899,214	63,761,892
კაპიტალიზაცია და დავალიანება, სულ	68,431,852	65,899,214	63,772,523

ძირითადი საქმიანობა

„მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს სასტუმროების მართვა. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანია მართავდა 4 სასტუმროსა და სასტუმრო-აპარტამენტების კომპლექსს ბათუმში. სასტუმროებიდან ერთი - ეიფორია ბათუმი, კომპანიის მფლობელობაშია, ხოლო დანარჩენი სასტუმროები იჯარით აქვს აღებული.

ქვემოთ წარმოდგენილია კომპანიის მართვის ქვეშ მყოფი სასტუმროების ჩამონათვალი:

N	დასახელება	ოთახების რაოდენობა	ფლობს/ იჯარა	მართვის დაწყების წელი	საიჯარო კონტრაქტის ვადა ²	საიჯარო გადასახადი წლიურად ('000, \$)	2019 წლის შემოსავალი, '000 ლარი	საკადასტრო კოდი	მისამართი
1	ეიფორია ჰოტელ ბათუმი (Euphotia Hotel Batumi)	455	ფლობს	2016	-	-	17,366	05.32.12.097.01.500	1 ლეხ და მარია კაჩინსკების ქუჩა, ბათუმი, საქართველო
2	ინტურისტი (Intourist Batumi Hotel)	139	იჯარა	2018	2020	1,565	5,078	05.22.07.001	11 ნინოშვილის ქუჩა, ბათუმი, საქართველო
3	ბიზნეს ლეჯენდი (Legend Business Hotel)	109	იჯარა	2018	2020	360	948	05.32.01.065	1 ლეხ და მარია კაჩინსკების ქუჩა, ბათუმი, საქართველო
4	სკაი თაუერი (Sky Tower Batumi)	101	იჯარა	2019	2020	500	2,889	05.24.05.102	7 შერიფ ხიმშიაშვილის ქუჩა, ბათუმი, საქართველო
5	სითი ჰოტელ ბათუმი (City Hotel Batumi) ³	116	იჯარა	2019	2020	116	228	05.32.03.905	ვასტანგ გორგასალის ქუჩა 159, ბათუმი, საქართველო
6	აპარტამენტები -ეიფორია (Metro City Apartmetns)	54	იჯარა	2019	2020	160	494	-	1 ლეხ და მარია კაჩინსკების ქუჩა,

² კომპანიის მიერ მმართველობის ქვეშ მყოფი სასტუმროების შეიჯარეები არიან დაკავშირებული პირები და მათთან ყოველწლიურად ხდება კონტრაქტების განახლება.

³ სითი ჰოტელ ბათუმს კომპანია მართავდა 2019 წლის აგვისტოდან ოქტომბრის თვემდე, შესაბამისად 2019 წლის შემოსავალიც მხოლოდ 3 თვეს მოიცავს. 2020 წლის მარტიდან კომპანიამ კვლავ განაახლა ხელშეკრულება.

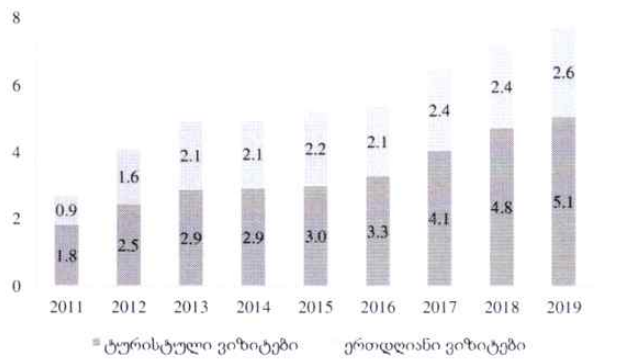
ძირითადი ბაზრები

საქართველოს ტურიზმის სექტორი ძალიან სწრაფად ვითარდება, რაც განპირობებულია 100–ზე მეტ ქვეყანასთან უვიზო მიმოსვლით, მდიდარი კულტურით, მომსახურების გაუმჯობესებითა და მთავრობის მხარდაჭერით (2016 წლიდან დაწყებული რეფორმების ოთხპუნქტიანი გეგმის ერთ-ერთი ძირითადი კომპონენტი სწორედ ტურიზმია). საქართველოს საზღვაო კურორტები, სამედიცინო და გამაჯანსაღებელი კურორტები, ზამთრის სათხილამურო კურორტები, ოთხ სეზონიანი კურორტები, დვინის ტურიზმი, კულტურული ღირსშენაშნაობები და სათამაშო ბიზნესი ტურიზმს აქცევს მომსახურების სფეროს საკვანძო სექტორად.

მსოფლიომ უკვე აღმოაჩინა საქართველო, როგორც პოპულარული ტურისტული მიმართულება, რამეთუ ტურისტების რიცხვი უკვე მნიშვნელოვნად აჭარბებს ქვეყნის შიდა მოსახლეობას, რომელიც 3.7 მილიონს უტოლდება. საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობა (ტურისტები და ერთდღიანი ვიზიტორები) 2011-19 წლების განმავლობაში საშუალოდ 14.0%-ით გაიზარდა და მიაღწია 7.7 მილიონს 2019 წელს. შედეგად, ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები ასევე გაიზარდა საშუალოდ 16.6%-ით 2011-2019 წლებში და 2019 წელს საქართველომ ტურიზმიდან 3.3 მილიარდი აშშ დოლარი მიიღო (+1.4% წ/წ).

საქართველოში არასდროს შემცირებულა ტურისტული შემოსავლები (თუნდაც 2009 და 2015 წლებში) შესადარი ქვეყნებისგან განსხვავებით. 2009 წლის გლობალურმა ფინანსურმა კრიზისმა და 2015 წლის სასაქონლო ფასების შემცირებამ მნიშვნელოვნად შეამცირა ტურიზმის შემოსავლები საქართველოს შესადარ ქვეყნებში, მაშინ როცა ტურიზმის შემოსავლები საქართველოში ბოლო 15 წლის განმავლობაში მუდმივად იზრდებოდა.

გრაფიკი 1: საერთაშორისო ვიზიტორები 2011-2019 წლებში, მლნ ადამიანი



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

გრაფიკი 2: ტურიზმის კონტრიბუცია მშპ-ში 2011-2019 წლებში

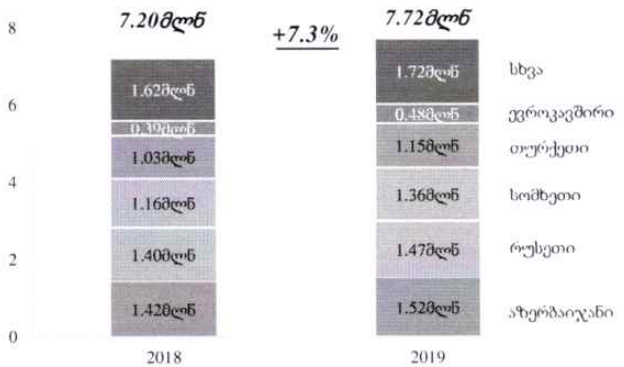


წყარო: ეროვნული ბანკი, ჯეოსტატი, გალტ & თაგარტის კვლევები

2019 წელი საქართველოს ტურიზმის ინდუსტრიის რთული წელი იყო - წელი დაიწყო სეზონური გრიპის შიშით, რამაც 2019 წლის I კვარტალში ვიზიტორების მოკრძალებული, 1.1%-იანი, ზრდა გამოიწვია. თუმცა, ვიზიტორების ზრდა დაჩქარდა 2019 წლის II კვარტალში (+13.0% წ/წ), როდესაც რუსეთიდან ვიზიტორები ძალიან სწრაფად გაიზარდა (+37.5% წ/წ). თუმცა, რუსეთის მიერ პირდაპირი ფრენების აკრძალვამ 2019 წლის ივლისიდან კვლავ შეანელა ვიზიტორთა საერთო ზრდა (+3.9% წ/წ) 2019 წლის III კვარტალში, სანამ ვიზიტორების ზრდა კვლავ არ გაძლიერდა 2019 წლის IV კვარტალში (+12.0% წ/წ). საერთო ჯამში, საერთაშორისო ვიზიტორების (ტურისტები და ერთდღიანი ვიზიტორები) ჯამურმა რიცხვმა 2019 წელს 7.7 მილიონი (+ 7.3% წ/წ) შეადგინა. მათ შორის, ტურისტების რიცხვმა მიაღწია 5.1 მილიონს, რაც 6.8%-იანი ზრდაა - იმაზე მეტი, ვიდრე ფრენის აკრძალვის შემდეგ იყო მოსალოდნელი.

მნიშვნელოვანია რომ, ვიზიტორების სწრაფმა ზრდამ ყაზახეთიდან, ისრაელიდან, უკრაინიდან, ევროკავშირიდან და მეზობელი ქვეყნებიდან (სომხეთი, აზერბაიჯანი, თურქეთი) სრულად აანაზღაურა რუსი ვიზიტორების შემცირება 2019 წლის II ნახევარში (რუსი ვიზიტორების რიცხვი დაეცა 11.1%-ით წ/წ, ხოლო სხვა ქვეყნებიდან ჩამოსული ვიზიტორების რიცხვი გაიზარდა 11.7%-ით წ/წ და შედეგად ჯამურად ვიზიტორების ზრდამ 6.9% წ/წ შეადგინა 2019 წლის II ნახევარში). ევროკავშირის ქვეყნებიდან ჩამოსულ ვიზიტორთა წილი მთლიან ჩამოსვლებში 2019 წელს გაიზარდა 6.3%-მდე (+ 1.03პ წ/წ).

გრაფიკი 3: საერთაშორისო ვიზიტორები (ტურისტი და ერთდღიანი) ქვეყნების მიხედვით



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

გრაფიკი 4: საერთაშორისო ვიზიტორები (ტურისტი და ერთდღიანი) ტიპების მიხედვით



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

საქართველო პოპულარული არჩევანია მეზობელი ქვეყნებითვის. გეოგრაფიული სიახლოვე, უვიზო მიმოსვლა და ახარტული თამაშები არის ის მთავარი მიზეზები, რის გამოც საქართველოში რუსი, სომეხი, აზერბაიჯანელი და თურქი ვიზიტორები ჩამოდებიან. მეზობელ ქვეყნებში 2015-17 წლებში არსებული ეკონომიკური დაბრკოლებები და ვალუტის გაუფასურება აღმოჩნდა დამაჩქარებელი იმისა რომ საქართველოს ტურიზმის სექტორმა თავი დაიმკვიდრა, როგორც იაფმა მიმართულებამ. რუსი ვიზიტორების წვლილი ყველაზე დიდი იყო 2017-2018 წლების ზრდაში, თუმცა 2019 წლის ივლისიდან დაწყებულმა ფრენების აკრძალვამ, რუსი ვიზიტორები შესამჩნევს ვარდნა (-11.1% წ/წ) გამოიწვია 2019 წლის II ნახევარში. თუმცა, სწრაფად გაიზარდა ვიზიტორები რიცხვი სხვა მეზობელი ქვეყნებიდან - აზერბაიჯანმა ყველაზე დიდი წვლილი (+1.43პ) შეიტანა ჯამურ 7.3%-იან ზრდაში.

ტრადიციულად, საქართველოში ვიზიტორთა უმეტესობა დსთ-ს ქვეყნებიდან და თურქეთიდან მოდის, თუმცა გასულ წელს აღსანიშნავი იყო სხვა ბაზრების ზრდაც. დივერსიფიკაციისკენ სწრაფვის შედეგები აშკარაა - წამყვანი ოთხი ქვეყნის (აზერბაიჯანი, სომხეთი, რუსეთი და თურქეთი) წილი 2015 წელს მთლიანი ვიზიტორების 79.6%-ს შეადგენდა, ხოლო 2019 წელს 71.4%-მდე შემცირდა, რადგან მნიშვნელოვნად გაიზარდა ვიზიტორთა რიცხვი ევროკავშირიდან და ახლო აღმოსავლეთიდან.

ახალი ქვეყნებიდან ვიზიტორები მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2019 წელს. ვიზიტორების ზრდა შესამჩნევია იყო უკრაინიდან (+17.3% წ/წ), ისრაელიდან (+30.7% წ/წ) და ყაზახეთიდან (+75.7% წ/წ). 2016 წლის თებერვალში უვიზო რეჟიმის აღდგენის შემდეგ, საქართველოში ირანელი ვიზიტორების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა - თუ 2015 წელს სულ რაღაც 25,000 ვიზიტორი სტუმრობდა საქართველოს, 2017 წელს ეს რიცხვი თითქმის 323 000-მდე გაიზარდა. თუმცა, ირანელი ვიზიტორების რიცხვი მკვეტრად მცირდება 2018 წლის II

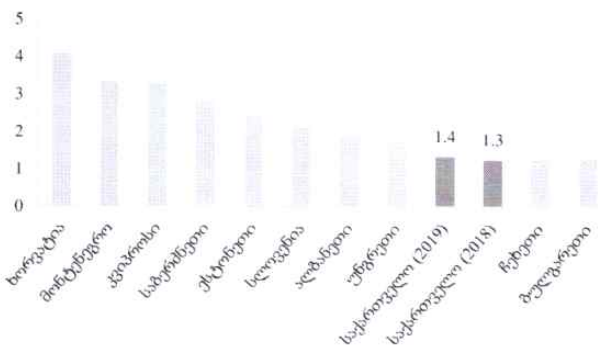
ნახევრიდან. აღსანიშნავია, რომ ირანელი ვიზიტორების რაოდენობა 2019 წელს განახევრდა უსაფრთხოების საკითხების გამო.

ვიზიტორების რიცხვი ევროკავშირის ქვეყნებიდან 25.9%–ით გაიზარდა 2019 წელს და თითქმის 0,5 მილიონი ვიზიტორი შეადგინა - ვიზიტორების შემოდინება გერმანიიდან (+38.1%) და პოლონეთიდან (+32.0%) ამ ზრდის მთავარი განმაპირობებელი იყო. სავარაუდოდ, ეს გამოწვეულია თბილისისა და ქუთაისის საერთაშორისო აეროპორტებიდან საჰაერო კავშირის გაუმჯობესებით.

ვიზიტორების საშუალო დანახარჯები საქართველოში ბევრად ნაკლებია ვიდრე სხვა შესადარ ქვეყნებში. ეს აიხსნება 1) ვიზიტორებში მეზობელი ქვეყნების (სომხეთი, აზერბაიჯანი და თურქეთი) დიდი წილით; და 2) "ნამდვილი ტურისტების" დაბალი წილი და ერთდღიანი ვიზიტორების დიდი რაოდენობა შესადარ ქვეყნებთან შედარებით. მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოში ტურისტების რაოდენობა თითქმის სამჯერ გაიზარდა 2011-19 წლებში, ვიზიტორთა საშუალო ხარჯებმა მხოლოდ 423 აშშ დოლარი შეადგინა 2019 წელს, მაშინ როცა 2011 წელს ეს რიცხვი 352 აშშ დოლარი იყო. ამ ზრდის მიღმა სავარაუდოდ ის დგას რომ 2011 წლიდან საქართველოში ჩამოსული ვიზიტორების მიქსი დივერსიფიცირდა და ამადროულად გაიზარდა დარჩენის საშუალო ხანგრძლივობა. ამრიგად, შესადარ ქვეყნებთან შედარებით, სადაც ვიზიტორები საშუალოდ 500-800 აშშ დოლარს ხარჯავენ, საქართველოში ვიზიტორები უფრო ცოტას ხარჯავენ.

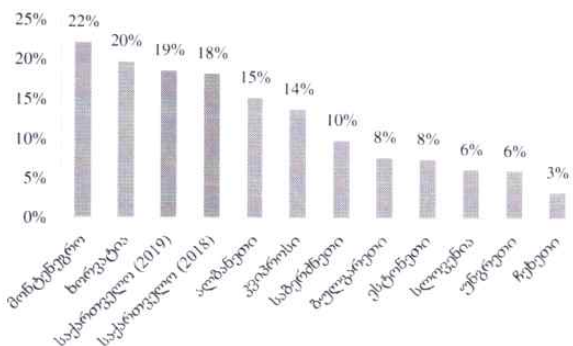
ტურიზმის შემოსავლების მშპ-სთან ფარდობა შედარებით 2018 წელს 18% იყო. ამ ფარდობით, საქართველო მხოლოდ ჩერნოგორიასა (22%) და ხორვატიას (20%) ჩამორჩება.

გრაფიკი 5: ტურისტების ფარდობა მოსახლეობასთან, 2018



წყარო: ტურიზმის მსოფლიო ორგანიზაცია, მსოფლიო ბანკი, გალტ & თაგარტის კვლევები

გრაფიკი 6: ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების ფარდობა მშპ-სთან, 2018

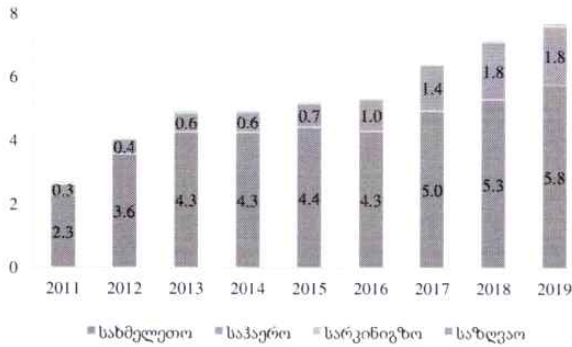


წყარო: ტურიზმის მსოფლიო ორგანიზაცია, მსოფლიო ბანკი, გალტ & თაგარტის კვლევები

საქართველოში ავტომობილო გზით შემოსული ვიზიტორების წილი კვლავ ყველაზე მაღალია (ვიზიტორების 74.8%), მაგრამ საჰაერო გზის შემოსულთა წილი ყველაზე მეტად გაიზარდა 2011-19 წლებში. საზღვაო (ვიზიტორების 0.5%) და სარკინიგზო (ვიზიტორების 1.0%) ტრანსპორტის წილი ძალიან მცირე იყო 2019 წელს. საგზაო სატრანსპორტო საშუალებით ვიზიტორთა შემოდინება დიდწილად განპირობებულია იმით, რომ ვიზიტორთა უმეტესობა საქართველოს მეზობელი ქვეყნებიდან არიან (აზერბაიჯანი, სომხეთი, თურქეთი და რუსეთი). თუმცა, ბაზრების დივერსიფიკაციამ გამოიწვია ტურისტთა გაზრდილი რიცხვის შემოდინება საჰაერო გზით. მაგალითად, 2019 წელს საჰაერო გზით 1.8 მილიონი ვიზიტორი (ვიზიტორების 23.7%) ჩამოვიდა, მაშინ როცა 2011 წელს მხოლოდ 0.3 მილიონი ვიზიტორი (ვიზიტორების 12.6%).

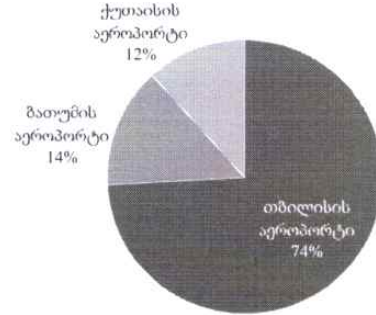
თბილისის საერთაშორისო აეროპორტმა ყველაზე მეტი ვიზიტორი მიიღო 2019 წელს (1.4 მლნ ვიზიტორი, 3.3%-ით შემცირება), შემდეგ მოდის ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტი (0.3 მლნ ვიზიტორი, +7.9% წ/წ) და ქუთაისის საერთაშორისო აეროპორტი, რომელმაც 0.2 მლნ ვიზიტორი მიიღო. (+46.6% წ/წ).

გრაფიკი 7: ვიზიტორები სატრანსპორტო საშუალებების მიხედვით, მლნ



წყარო: სამოქალაქო ავიაციის სააგენტო

გრაფიკი 8: საჰაერო გზით ჩამოსული ვიზიტორების განაწილება აეროპორტების მიხედვით, 2019

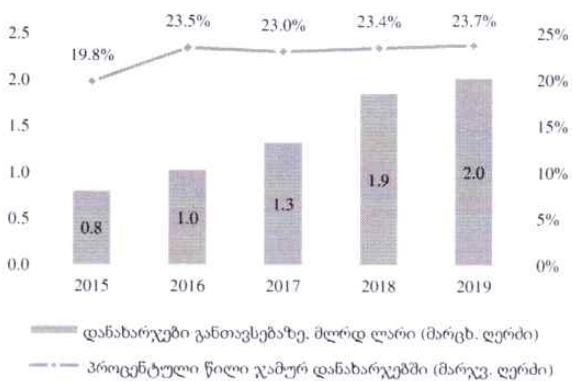


წყარო: სამოქალაქო ავიაციის სააგენტო

განთავსების ობიექტებზე დანახარჯები იზრდება. ვიზიტორთა დანახარჯებმა განთავსებაზე 2019 წელს 2.0 მლრდ ლარს მიაღწია, რაც მთლიანი ხარჯების 23.7%-ს შეადგენდა. განთავსებაზე დანახარჯები 2015-2019 წლებში გაიზარდა 2.5-ჯერ და საკვები & სასმელის შემდეგ მეორე უდიდესი კატეგორიაა ვიზიტორთა დანახარჯებში.

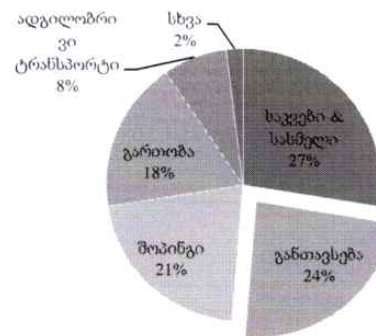
2019 წელს ვიზიტორთა ჯამური დანახარჯები 8.5 მილიარდ ლარს გაუტოლდა, რაც 7.5%-ით წ/წ მეტია წინა წელთან შედარებით. სტუმრები ყველაზე მეტს ხარჯავენ საკვებსა და სასმელზე (მთლიანი ხარჯების 27.5%). საკვებსა და სასმელზე ხარჯვა 2019 წელს 3.4%-ით წ/წ გაიზარდა და 2.3 მილიარდი ლარი შეადგინა. გარდა ამისა, 2019 წელს ვიზიტორთა დანახარჯები გაიზარდა შოპინგზე 11.7%-ით წ/წ და 1.8 მილიარდი ლარი შეადგინა, რაც განპირობებულია ბოლო წლებში თანამედროვე სავაჭრო სივრცეების მომრავლებით.

გრაფიკი 9: ვიზიტორების დანახარჯები განთავსებაზე



წყარო: ჯეოსტატის ვიზიტორების კვლევა

გრაფიკი 10: ვიზიტორების დანახარჯების განაწილება კატეგორიების მიხედვით, 2019



წყარო: ჯეოსტატის ვიზიტორების კვლევა

ვიზიტორების ზრდასთან ერთად შესაბამისი ინვესტიციები ხდება განთავსების ობიექტებში. სასტუმროებსა და რესტორნებში პირდაპირი უცხოურმა ინვესტიციებმა 1.1 მლრდ აშშ დოლარი შეადგინა 2008-9M19 წლების პერიოდში, რაც ჯამური პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების 6.2%-ს შეადგენს. 2009-2013 წლების შენელების შემდეგ, პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები 2014 წლიდან კვლავ იზრდება, რადგან ტურისტების ზრდა და პოზიტიური მოლოდინები სტიმულს იძლევა სასტუმროს განვითარებაში ინვესტიციების ჩასადებად.

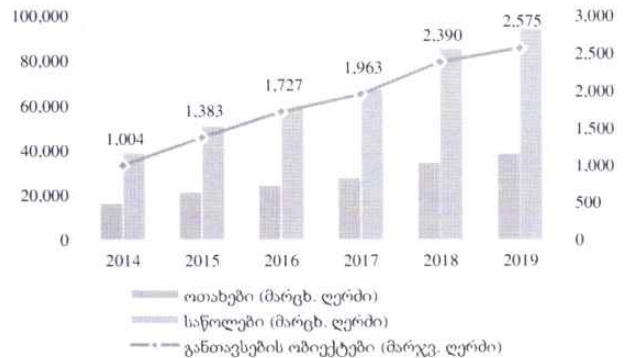
თანმიმდევრულმა ინვესტიციებმა გამოიწვია განთავსების ობიექტების მიწოდების ზრდა. 2019 წლის მდგომარეობით, საქართველოში იყო 2,575 რეგისტრირებული განთავსების ობიექტი (2014 წელს 1,004), 38,915 ოთახი (2014 წელს 16,547) და 94,638 საწოლი (2014 წელს 39,055). განთავსების ობიექტებში ოთახების რაოდენობა 2019 წელს 12.4% -ით გაიზარდა.

გრაფიკი 11: პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები სასტუმროებსა და რესტორნებში



წყარო: ჯეოსტატი

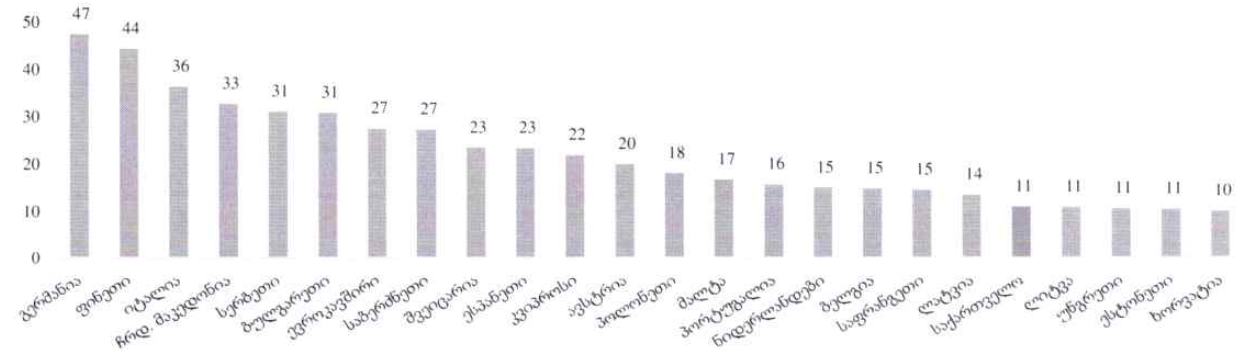
გრაფიკი 12: განთავსების ობიექტების მიწოდება 2014-2019 წლებში



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

განთავსების ობიექტების დეფიციტი აშკარაა მუდმივი ზრდის მიუხედავად. საქართველოში და შესაძარ ქვეყნებში ყოველ 1,000 ტურისტზე საწოლების რაოდენობის შედარების საფუძველზე აღმოჩნდა რომ საქართველოში ეს მაჩვენებელი 2.0-ჯერ დაბალია, ვიდრე მისი შესაძარი ქვეყნების საშუალო მაჩვენებელი, 2018 წლის მონაცემებით. ეს მნიშვნელოვან შესაძლებლობას იძლევა განთავსების ობიექტებში შემდგომი ინვესტიციებისთვის.

გრაფიკი 13: საწოლები ყოველ 1,000 ტურისტზე, 2018

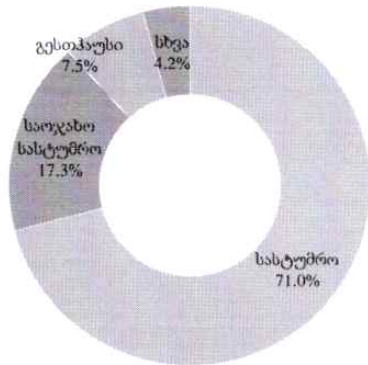


წყარო: ევროსტატი, გალტ & თაგარტის კვლევები

განთავსების ობიექტების ოთახებიდან უმეტესობა სასტუმროებში (27,617 ოთახი ან ჯამური ოთახების 71.0%) გვხვდება. განთავსების ობიექტების სხვა ფორმებს მიეკუთვნება: საოჯახო სასტუმროები (6,740 ოთახი ან ჯამური ოთახების 17.9%), გესტჰაუსები (2,926 ოთახი ან ჯამური ოთახების 8,4%) და სხვა ფორმები (1,632 ოთახი ან ჯამური ოთახების 4.7%).

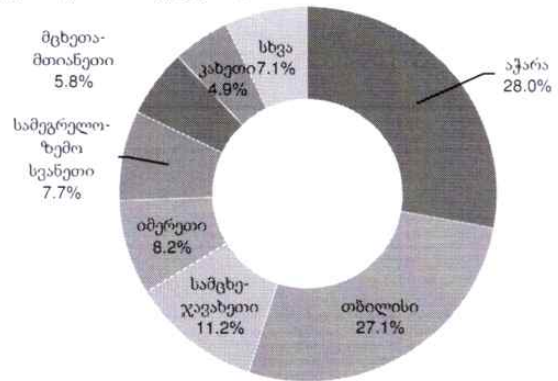
თბილისი და აჭარა ბოლო წლების ყველაზე აქტიური ადგილია განთავსების ობიექტებში ინვესტიციებისთვის. აჭარის რეგიონი განთავსების ობიექტებში არსებული ოთახებით ყველაზე დიდ წილს იკავებს (მთლიანი ოთახების 28.0%), ხოლო თბილისსა (მთლიანი ოთახები 27.1%) და სამცხე-ჯავახეთში (მთლიანი ოთახების 11.2%) ასევე დიდი როლდენობითაა ოთახები განთავსების ობიექტები.

გრაფიკი 14: განთავსების ობიექტების ოთახები ტიპის მიხედვით, 2019



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

გრაფიკი 15: განთავსების ობიექტების ოთახები რეგიონების მიხედვით, 2019



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობისთვის მნიშვნელოვანი მოვლენების აღწერა

ქვემოთ ქრონოლოგიურად არის ჩამოთვლილი ემიტენტის მნიშვნელოვანი ბიზნეს აქტივობები და მოვლენები:

2017 წელი

- იხსნება 415 ოთახიანი სასტუმრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი, მეტრო სითვის კომპლექსის ტერიტორიაზე ბათუმში.

2018 წელი

- სასტუმრო ეიფორია ფართოვდება 415 ოთახიდან 455 ოთახამდე.
- იხსნება კაზინო ეკლიფსი, რომელიც ერთ-ერთი ყველაზე დიდი და პრესტიჟულია რეგიონში
- კომპანია მმართველობის ქვეშ იღებს სასტუმრო ბიზნეს ლეჯენდს. კომპანია აფორმებს კონტრაქტს ტურისტულ სააგენტოსთან, რომელიც უზრუნველყოფს მომხმარებლების პირდაპირ ტრანსპორტირებას სასტუმრო ეიფორია ბათუმში.

2019 წელი

- კომპანია იღებს იჯარით 2011 წელს გახსნილ ხუთვარსკვლავიან სასტუმრო ინტურისტს.
- კომპანია იწყებს ხუთვარსკვლავიანი სასტუმროს, სქია თაუერის მართვას.
- კომპანია იწყებს სასტუმრო აპარტამენტები-ეიფორიას მართვას.

სამომავლო სტრატეგია და მიზნები

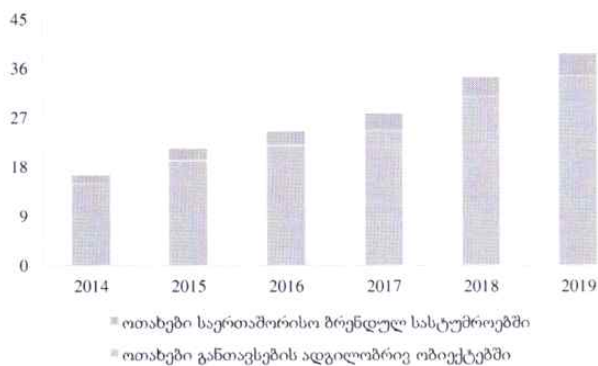
სს მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის მიზანია კიდევ უფრო გააფართოვოს სასტუმროების ქსელი ბათუმში და მის გარეთ. 2020 წლისთვის კომპანია გეგმავს ახალი სასტუმროს - მეტრო სიტი ლეჯენდ ბათუმის იჯარით, მართვის ქვეშ აღებას. სასტუმროს მფლობელი კომპანია ემიტენტის დაკავშირებული პირია. მეტრო სიტი ლეჯენდ ბათუმის მშენებლობა დასრულებულია და მიმდინარეობს დასკვნითი სამუშაოები. სასტუმროს ექნება 590 ნომერი, სპა სალონი ღია და დახურული აუზებით, საკონფერენციო დარბაზი, რესტორნები და ა.შ. სასტუმროს მისამართია: ბათუმი, ლეხ და მარია კაჩინსკები ქ. N3. საკადასტრო კოდია: 05.32.14.099. კონტრაქტის საორიენტაციო დაწყების თარიღია 2020 წლის მეორე ნახევარი.

ემიტენტის კონკურენტული გარემო და ბაზარზე მისი პოზიციის აღწერა

სასტუმროების ბაზარზე საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროები დომინირებენ. ამჟამად, საქართველოში ფუნქციონირებს 33 საერთაშორისო ბრენდული სასტუმრო, სადაც ჯამში 4,257 ოთახია, რომლის უმეტესი ნაწილიც მდებარეობს თბილისში და ბათუმში. საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროების რაოდენობა კიდევ უფრო გაიზარდება, რადგან დაგეგმილია კიდევ 43 სასტუმროს გახსნა 2024 წლამდე, სულ 6,436 ოთახით.

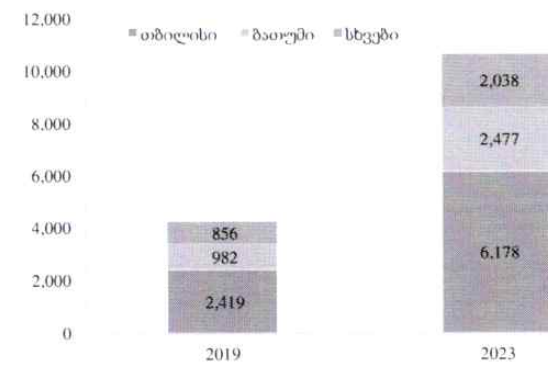
მას შემდეგ, რაც თბილისში კონკურენცია გამძაფრდა, ინვესტორებმა ყურადღება ნაწილობრივ გადაიტანეს რეგიონალური სასტუმროების განვითარებაზე. თუმცა მიუხედავად ამისა, ბრენდირებული სასტუმროების უმეტესი ნაწილი კვლავ თბილისში იქნება 2024 წლისთვის. დაგეგმილი 43 სასტუმროდან, 24-ს აშენება დაგეგმილია თბილისში (3,759 ოთახი), მაშინ როცა 8 სასტუმროს აშენება არის დაგეგმილი ბათუმში (1,495 ოთახი), ხოლო დანარჩენი 11 სასტუმროს აშენება დაგეგმილია საქართველოს სხვა რეგიონებში (1,182 ოთახი).

გრაფიკი 16: განთავსების ობიექტები წარმოშობის მიხედვით



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია, გალტ & თაგარტის კვლევები

გრაფიკი 17: საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროების ოთახები



წყარო: გალტ & თაგარტის კვლევები
შენიშვნა: დაგეგმილი სასტუმროების ვადები ექვემდებარება ხშირ ცვალობადობას

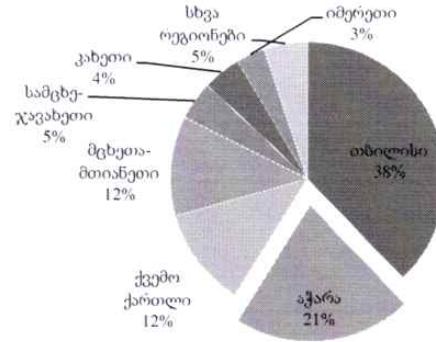
აჭარა საქართველოს მე-2 ყველაზე პოპულარული რეგიონია. თბილისში, რომელსაც ყველაზე მეტი ვიზიტორი სტუმრობს და ყველაზე მზარდი მიმართულებაა, ვიზიტების რაოდენობა 13.2%-ით წ/წ გაიზარდა და 2019 წელს 4.1 მლნ. შეადგინა, ხოლო აჭარაში ვიზიტები გაიზარდა 7.8% -ით წ/წ და 2.3 მლნ შეადგინა. რუსეთის მიერ ფრენების აკრძალვამ მკვეთრად დააზარალა რამდენიმე რეგიონი 2019 წელს, იმოქმედა რა სტუმრების რაოდენობაზე კახეთში (-17.5% წ/წ), სამცხე-ჯავახეთსა (-11.8% წ/წ) და მცხეთა მთიანეთში (-5.8% წ/წ). თუმცა, რუსეთის სანქციებმა აჭარის რეგიონზე მკვეთრი უარყოფითი ეფექტი ვერ იქონია, რადგან ვიზიტორების ზრდის ტემპმა 7.8% შეადგინა.

აჭარის რეგიონში მდებარე განთავსების ობიექტების უმეტესობა ბათუმშია. 2019 წლის ბოლოსთვის აჭარაში სულ 480 განთავსების ობიექტი, 10,878 ოთახი და 26,519 საწოლი იყო. განთავსების ობიექტებში მდებარე ოთახების უმეტესი ნაწილი მოდის ბათუმზე (ჯამური ოთახების 57% ანუ 6,174 ოთახი), მას მოჰყვება ქობულეთი (ჯამური ოთახების 29% ანუ 3,170 ოთახი) და სხვები (ჯამური ოთახების 14% ან 1,534 ოთახი).

გრაფიკი 18: საერთაშორისო ვიზიტორები აჭარაში, 2015-2019



გრაფიკი 19: საერთაშორისო ვიზიტორები რეგიონების მიხედვით, 2019

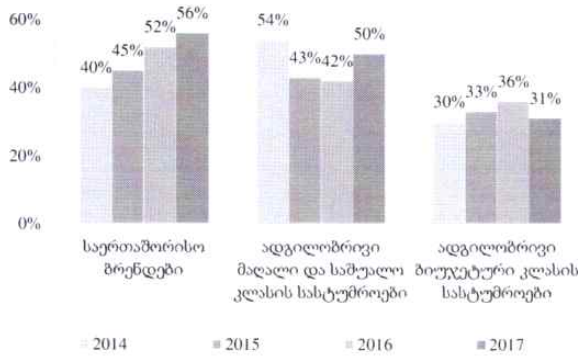


წყარო: ჯეოსტატის ვიზიტორების კვლევა

ბათუმში მდებარე საერთაშორისო ბრენდულ სასტუმროებს აქვთ მაღალი და მზარდი დატვირთულობა. საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროების დატვირთულობის მაჩვენებლები 2017 წელს 56%-მდე გაიზარდა, მაშინ როცა 2014 წელს ეს მაჩვენებელი 40%-ს შეადგენდა. თუმცა ამავდროულად, კონკურენცია ფასებს მნიშვნელოვნად ამცირებს - საერთაშორისო ბრენდების სასტუმროების ADR (საშუალო დღიური ფასი) 2017 წელს შემცირდა 94 აშშ დოლარამდე, მაშინ როცა 2014 წელს 139 აშშ დოლარს შეადგენდა. გაზრდილი დატვირთულობის და ფასების შემცირების გონზე, RevPar-მა (შემოსავლები ერთ ოთახზე) 2014-2017 წლების განმავლობაში თითქმის უცვლელი დარჩა.

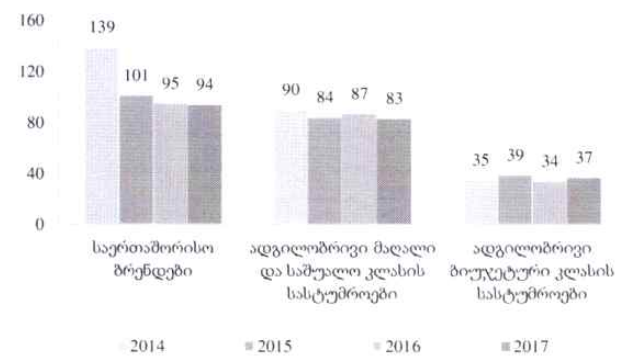
წყარო: ჯეოსტატის ვიზიტორების კვლევა

გრაფიკი 20: სასტუმროების დატვირთულობა ბათუმში



წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი

გრაფიკი 21: სასტუმროების საშუალო დღიური ფასი ბათუმში, აშშ (დღ-ს გარეშე)



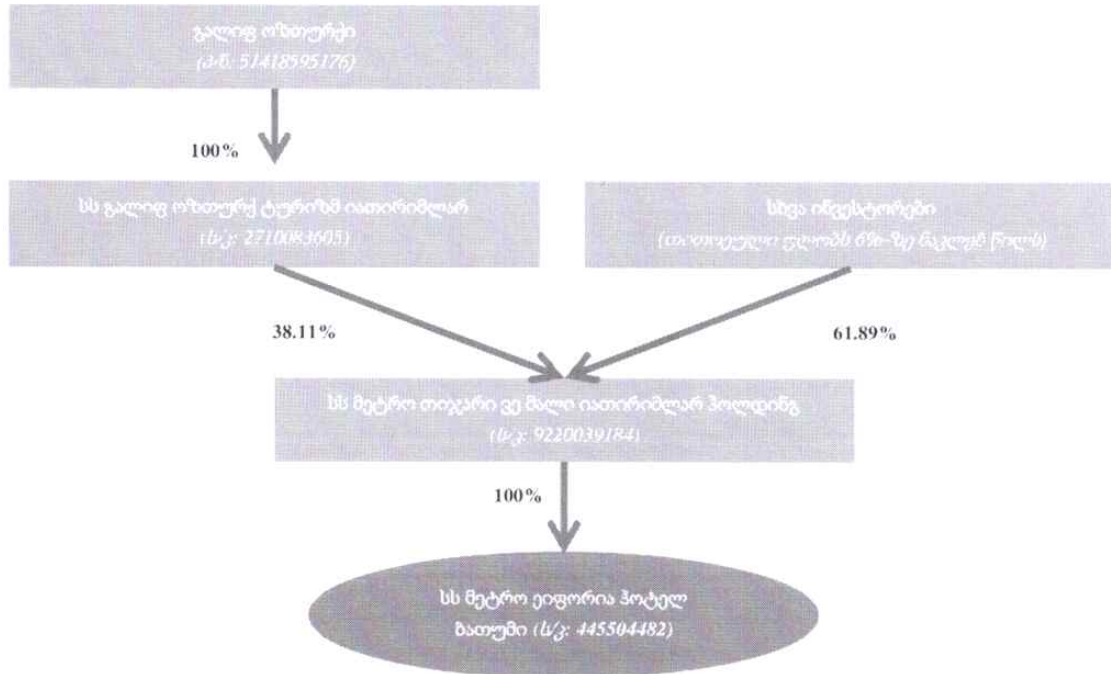
წყარო: კოლიერს ინთერნეიშენალი

ინვესტიციები

ემიტენტს არ განუხორციელებია რაიმე სახის მნიშვნელოვანი ინვესტიცია უკანასკნელი 2 წლის განმავლობაში.

ემიტენტის ორგანიზაციული სტრუქტურა

ქვემოთ წარმოდგენილია ემიტენტის ვერტიკალური ორგანიზაციული სტრუქტურა 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:



ემიტენტი არის „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“.

ახალი და შესწორებული სტანდარტის გამოყენება (ფასს 16, იჯარა)

კომპანიამ ფასს 16 დანერგა 2019 წლის 1 იანვრიდან. აღნიშნული სტანდარტი ცვლის ბასს 17 იჯარას და მეიჯარისათვის აუქმებს საოპერაციო და ფინანსური იჯარების კლასიფიკაციას. მოკლევადიანი იჯარისა და იმ იჯარის გარდა, რომლის საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს, კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აღიარდება აქტივის გამოყენების უფლება და მისი შესაბამისი საიჯარო ვალდებულება. წრფივი საოპერაციო იჯარის ხარჯი იცვლება აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთის ხარჯით (რომელიც საოპერაციო ხარჯების ნაწილში კლასიფიცირდება) და იჯარის ვალდებულებაზე აღიარებული საპროცენტო ხარჯით (რომელიც ფინანსური ხარჯების ნაწილში კლასიფიცირდება).

იჯარის ადრეული პერიოდებისათვის მასთან დაკავშირებული ხარჯები ფასს 16-ის მიხედვით მეტია წინამორბედ ბასს 17-თან შედარებით, თუმცა EBITDA (მოგება საპროცენტო ხარჯის, მოგების გადასახადისა და ცვეთის ხარჯამდე) უმჯობესდება გამომდინარე იქედან, რომ საოპერაციო ხარჯი ნაცვლდება საპროცენტო ხარჯითა და ცვეთის ხარჯით მოგება/(ზარალისა) და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის საპროცენტო ხარჯი კლასიფიცირდება, როგორც საოპერაციო საქმიანობა, ხოლო იჯარის გადახდები განცალკევებულად განიშარტება საფინანსო საქმიანობაში. სტანდარტი მნიშვნელოვნად არ ცვლის იჯარის აღრიცხვის პრინციპებს მეიჯარისათვის.

დანერგვის გავლენა

ფასს 16 დაინერგა მოდიფირებული რეტროსპექტული მიდგომის გამოყენებით, შესაბამისად, შესადარისი ინფორმაცია არ გადასინჯულა.

	1 იანვარი, 2019
იჯარის ვალდებულებები 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	5,866,280
დისკონტის მოცულობა საოპერაციო იჯარის ვალდებულებებზე ზღვრული სასესხოს განაკვეთის (7.8%) გამოყენებით (ფასს 16)	(906,022)
მოკლევადიანი იჯარები, რომლებზეც არ აღიარდა აქტივის გამოყენების უფლება (ფასს 16)	(582,182)
იჯარები, რომლებზეც არ აღიარდა აქტივის გამოყენების უფლება, რადგან საიჯარო აქტივს ჰქონდა დაბალი ღირებულება (ფასს 16)	(7,646)
დაგროვილი ცვეთა 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით (ფასს 16)	(518,526)
აქტივის გამოყენების უფლება (ფასს 16)	3,851,905
იჯარის ვალდებულება	4,370,430
საპროცენტო ხარჯები საიჯარო ვალდებულებაზე	13,105
საიჯარო ვალდებულების გადახდა	(514,005)
იჯარის ვალდებულება - გრძელვადიანი ნაწილი (ფასს 16)	3,869,530

ფინანსური მდგომარეობა

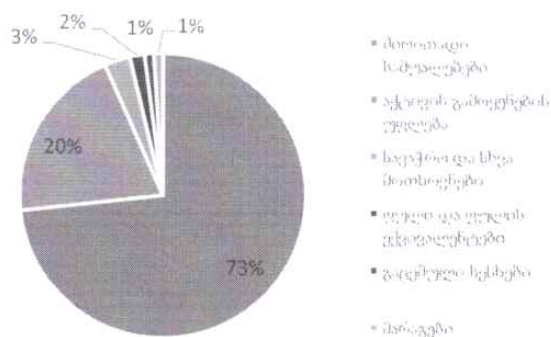
კომპანიის ფინანსური უწყისები გამუდმებულაა შესაბამის თავებში (საბალანსო უწყისი, გვ. 80 მოგება-ზარალის უწყისი, გვ. 81; ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი, გვ. 82)

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2019 (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2018 (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2017 (აუდიტირებული)
ძირითადი საშუალებები	64,135	66,653	59,587
აქტივის გამოყენების უფლება	17,676	-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები	81,811	66,653	59,587
გაცემული სესხები	906	-	276
მარაგები	865	711	168
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,514	3,682	819
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,474	207	2,728
ვალდებულებების გადაცემის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	-	-	2,186
სულ მიმდინარე აქტივები	5,759	4,600	6,178
სულ აქტივები	87,570	71,254	65,765
საწესდებო კაპიტალი	60,530	60,530	60,530
გაუნაწილებელი მოგება	7,902	5,369	3,232
სულ კაპიტალი	68,432	65,899	63,762
საიჯარო ვალდებულებები	11,101	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	11,101	-	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	2,136	4,627	1,429
საგადასახადო ვალდებულებები	409	728	573
საიჯარო ვალდებულებები	5,492	-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	8,037	5,354	2,203
	19,138	5,354	2,203
სულ ვალდებულებები			
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	87,570	71,254	65,765

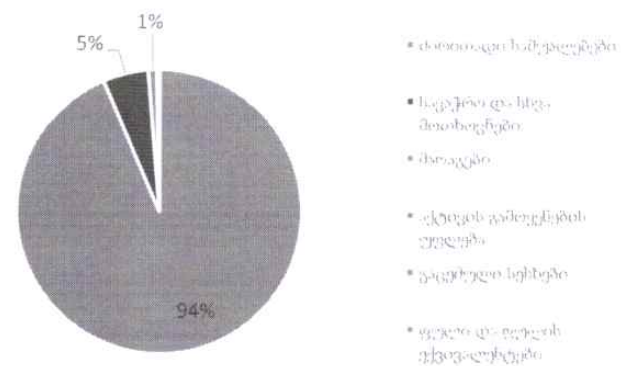
აქტივები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მთლიანი აქტივები 23%-ით გაიზარდა წინა წელთან შედარებით და 87,6 მილიონი ლარი შეადგინა. 2019 წლის დასაწყისში კომპანიის ახალ სააღრიცხვო სტანდარტზე გადასვლის (ფასს 16) შედეგად აქტივების ნაწილში აისახა აქტივის გამოყენების უფლება, რამაც 2019 წლის ბოლოს 17,7 მილიონი ლარი შეადგინა (მთლიანი აქტივების 20.2%). (ახალ სტანდარტთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „ახალი და შესწორებული სტანდარტის გამოყენება“). გარდა ამისა, გაიზარდა ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები (0.2 მილიონი ლარიდან 1.5 მილიონ ლარამდე). ასევე, 2019 წლის ბოლოს დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულმა სესხებმა შეადგინა 0.9 მილიონი ლარი, მაშინ როდესაც 2018 წლის ბოლოს ამ ანგარიშის ნაშთი 0-ს შეადგენდა. ამავე დროს, ეს მატება ნაწილობრივ გააბათილა გადახდილი წმინდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების 32%-იანმა კლებამ, რამაც 2019 წლის ბოლოს 2.5 მილიონი ლარი შეადგინა (3.7 მილიონი ლარი 2018 წლის ბოლოს).

აქტივების განაწილება, 31/12/2019



აქტივების განაწილება, 31/12/2018

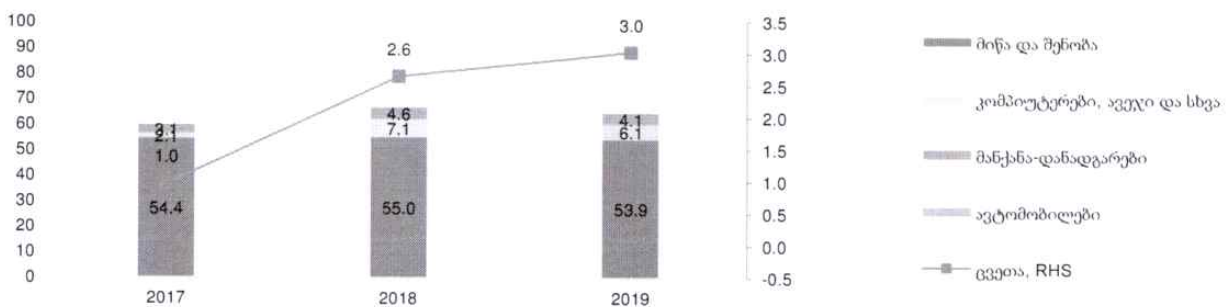


ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების წმინდა ღირებულებამ 2019 წლის ბოლოს მთლიანი აქტივების 73.2% შეადგინა და 2018 წლის 66.7 მილიონი ლარიდან 2019 წელს 64.1 მილიონ ლარამდე შემცირდა. ცვლილება დიდწილად გამოიწვია ძირითად საშუალებებზე დარიცხულმა 2019 წლის ცვეთის ხარჯმა (3.0 მილიონი ლარი). წლის განმავლობაში კომპანიამ შეიძინა დამატებით 0.5 მილიონი ლარის ძირითადი საშუალებები.

2019 წლის ბოლოს მდგომარეობით მთლიანი ძირითადი საშუალებების 84.1% მიწასა და შენობებზე მოდის, კერძოდ, ბათუმში კომპანიის მფლობელობაში არსებულ სასტუმროზე - „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“. სასტუმროს შენობა 60,000 კვ.მ-ია, რომლის ნაწილი გაქირავებულია საოპერაციო იჯარით 5-მდე სხვა და სხვა მოიჯარეზე. 2019 31 დეკემბრის მდგომარეობით გაქირავებული ფართის მოცულობა შეადგენს შესაბამისად 2,925 კვ.მ.

ძირითადი საშუალებები და ცვეთა, მილიონი ლარი



სასტუმროს შენობა რეგისტრირებულია ერთ მთლიან ქონებად და გამოიჯენა შეუძლებელია, ასევე შენობის უმეტესი ნაწილი გამოიყენება სასტუმრო მომსახურების გაწევისა და ადმინისტრაციული საქმიანობის მიზნით, შესაბამისად, მთლიანი შენობა განიხილება მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად და აღირიცხება როგორც ძირითადი საშუალება.

თავდაპირველი აღიარების დროს, ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მოიცავს შესყიდვის ფასს და ნებისმიერ ხარჯს, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანას და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, ასევე აქტივის დემონტაჟის და ადგილმდებარეობის აღდგენის დანახარჯების თავდაპირველ შეფასებას.

ძირითადი საშუალებების მნიშვნელოვანი ნაწილის მიმდინარე და შესადარისი პერიოდების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადები შემდეგია:

- შენობები 50 წელი;
- მანქანა-დანადგარები 10 წელი;
- ავეჯი და სხვა საოფისე ინვენტარი 3-10 წელი;
- ავტომობილები 10 წელი;

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხორციელდება ცვეთის გაანგარიშების მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადის და ნარჩენი ღირებულების გადახედვა და საჭიროების შემთხვევაში, მათი კორექტირება. ძირითადი საშუალებები თავისუფალია იპოთეკისგან.

აქტივის გამოყენების უფლება

2019 წელის იანვრიდან კომპანიამ დანერგა ფასს 16 სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტი ცვლის ბასს 17 იჯარას და მეიჯარისათვის აუქმებს საოპერაციო და ფინანსური იჯარების კლასიფიკაციას. აღიარდება აქტივის გამოყენების უფლება და მისი შესაბამისი საიჯარო ვალდებულება. (ახალ სტანდარტზე დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „ახალი და შესწორებული სტანდარტის გამოყენება“)

სტანდარტი მნიშვნელოვნად არ ცვლის იჯარის აღრიცხვის პრინციპებს მეიჯარისათვის. იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლებას აფასებს თვითღირებულების მოდელის გამოყენებით, რომელსაც გამოაკლდება დაგროვილი ცვეთა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალი და დაკორექტირდება საიჯარო ვალდებულების შეფასების თანხით. გთხოვთ იხილოთ დეტალები ქვეთავში „ახალი აღრიცხვის სტანდარტის დანერგვა“.

კომპანია სასტუმრო მომსახურების გაწევის მიზნით იჯარით იღებს შენობებს. რიგ შემთხვევებში ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ვადის გაგრძელების შესაძლებლობაც. აღნიშნული ქონებების სია შემდეგია: 1) ბიზნეს ლეჯენდი; 2) ინტურისტი; 3) მეტრო სქაი თაუერი; 4) აპარტამენტები-ეიფორია, 5) სითი ჰოტელ ბათუმი.

2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით კომპანიის აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 3.9 მილიონ ლარს, ხოლო ამავე წლის ბოლოს 17.7 მილიონ ლარს. პერიოდის განმავლობაში აქტივის გამოყენების უფლებაზე დარიცხულმა ამორტიზაციის სიდიდემ შეადგინა 4.5 მილიონი ლარი.

სავაჭრო მოთხოვნები

2019 წლის ბოლოს მდგომარეობით წმინდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებმა შეადგინა 2.5 მილიონი ლარი (მთლიანი აქტივების 2.9%), 2018 წლის ბოლოს ანალოგიური მაჩვენებელი 3.7 მილიონი ლარი იყო.

წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები, ჩაშლა, 000 ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო მოთხოვნები	2,732	1,934
სხვა მოთხოვნები	63	444
გაუფასურების ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნებზე	(1,517)	(837)

წმინდა სავაჭრო მოთხოვნები	1,279	1,100
გადახდილი ავანსები	1,235	2,581
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,514	3,682

2019 წლის ბოლოს მთლიანმა სავაჭრო მოთხოვნებმა 2.7 მილიონ ლარს მიაღწია (+41.3% 2018 წელთან შედარებით) აღნიშნული ზრდა ძირითადად გამოიწვია Casino Intourist-ის მიმართ დაგროვილმა გაზრდილმა დებიტორულმა დავალიანებამ. Casino Intourist-ს იჯარით აქვს აღებული JSC Metro Euphoria Hotel Batumi-ს ფართი და ამავე დროს ეს უკანასკნელი უწევს Casino Intourist-ს საკვების მიწოდების (catering) მომსახურებას. სავაჭრო მოთხოვნის ნაზრდი ძირითადად სწორედ ამ მომსახურების გამოა წარმოშობილი.

გაუფასურების ანარიცხი გაიზარდა 1.5 მილიონ ლარამდე 2019 წლის დეკემბრის ბოლოს მდგომარეობით (+81.2% წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით).

სავაჭრო მოთხოვნებისთვის კომპანია იყენებს გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც დაფუძნებულია ვადაგადაცილებულ დღეებზე, კომპანიას აქვს 5 ვადაგადაცილების დონე, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის პროცენტი დაფუძნებულია კომპანიის საოპერაციო სექტორსა და მის წარსულ გამოცდილებაზე.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ცხრილი ვადაგადაცილებისა და პროცენტული მაჩვენებლების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

ვადაგადაცილების დღეები	< 30	31-60	61-90	91-180	> 181	სულ
გაუფასურების ანარიცხის %	2%	5%	25%	50%	100%	
სავაჭრო მოთხოვნები (2019)	918,334	194,336	145,058	44,279	1,430,277	2,732,284
გაუფასურების ანარიცხი (2019)	(18,367)	(9,717)	(36,264)	(22,140)	(1,430,277)	(1,516,765)

2019 წლის ბოლოს მონაცემებით გადახდილმა ავანსებმა შეადგინა 1.2 მილიონი ლარი, 2018 წელს იგივე მაჩვენებელი 2.6 მილიონ ლარს შეადგენდა (-52%). ავანსების დიდი ნაწილი (94.8%) მოდის Metro Business Center-ზე (სასტუმრო ბიზნეს ლეჯენდის მფლობელი კომპანია). 2019 წელს ამ კომპანიის მიმართ არსებული ნაშთი შემცირდა 1.4 მილიონი ლარით, რამაც გამოიწვია ჯამური ცვლილება.

მარაგები

2019 წლის ბოლოს მდგომარეობით მარაგები შეადგენს მთიანი აქტივების 1.0%-ს, თანხობრივად კი 844 ათას ლარს (2018 წლის ბოლოსთან შედარებით გაზრდილია 22%-ით). აღნიშნული ზრდა გამოწვეული იყო სასტუმრო ინვენტარისა (+46%) და სხვა მარაგების (+121%) ზრდით. კომპანიამ 2019 წლის განმავლობაში ჩამოწერა 163,802 ლარის ღირებულების მარაგები (2018: 5,840 ლარი).

ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018	ცვლილება
სასტუმრო ინვენტარი	451,630	310,275	46%
საკვები და სასმელი	338,630	367,371	-8%
სხვა მარაგები	74,549	33,734	121%
სულ სასაქონლო-მატერიალური მარაგები	864,809	711,380	22%

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულის სესხები

2019 წლის ბოლოს მდგომარეობით დაკავშირებულ პირებზე გაცემული სესხების საბალანსო ნაშთმა შეადგინა მთლიანი აქტივების 1.0% (906 ათასი ლარი), (2018 წლის ბოლოს აღნიშნული ანგარიშის ბალანსი 0-ს უდრიდა.) აღნიშნული დავალიანების 13% (119 ათასი ლარი) მოდის „სითი თრეველ ბათუმზე“, ხოლო დანარჩენი 87% (787 ათასი ლარი) – „მეტრო ავრაზია ინვესთმენტ ჯორჯიაზე“. სესხების მიზნობრიობას წარმოადგენდა აღნიშნული კომპანიების მიმდინარე პროექტების დაფინანსება.

ვალდებულებები

კომპანიის ჯამურმა ვალდებულებებმა 2019 წელს 19.1 მილიონი ლარი შეადგინა (2018 წელს 5.4 მილიონი ლარი). ზრდა გამოიწვია კომპანიის მიერ 1 იანვარს ახალ სააღრიცხვო სისტემაზე (ფასს 16) გადასვლამ, რის შედეგადაც 2019 წლის ბოლოს ვალდებულებების ნაწილში აისახა საიჯარო ვალდებულებები 16.6 მილიონი ლარი (მოკლევადიანი ნაწილი 5.5 მილიონი ლარი, გრძელვადიანი ნაწილი 11.1 მილიონი ლარი). კომპანიის ვალდებულებები შემდეგნაირად გამოიყურება:

ვალდებულებები, 000 ლარი	2019	2018
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	2,136	4,627
საიჯარო ვალდებულებები	16,593	-
საგადასახადო ვალდებულებები	409	728
სულ ვალდებულებები	19,138	5,354,362

სავაჭრო ვალდებულებები

კომპანიის სავაჭრო ვალდებულებები მნიშვნელოვნად შემცირდა 2019 წელს (4.2 მილიონი ლარიდან 1.2 მილიონ ლარამდე). კლების ძირითადი მიზეზი იყო 2019 წელს კრედიტორული დავალიანების ნაწილის (2,7 მილიონი ლარი) დაფარვა, რომელიც კომპანიას ქონდა „სს მეტრო ატლას ჯორჯიას“ მიმართ. ეს უკანასკნელი უწევს კომპანიას სასტუმროს ოპერირების მომსახურებას. მართვა-ოპერირების ხელშეკრულების თანახმად გადასახადი, რომელსაც მესაკუთრე („მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“) უხდის მმართველს („სს მეტრო ატლას ჯორჯიას“), შეადგენს თვის მთლიანი შემოსავლის 3%-ს ყოველ თვიურად.

საიჯარო ვალდებულებები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის საიჯარო ვალდებულებები შეადგენს 16,6 მილიონ ლარს (2018 წლის 31 დეკემბერს შეადგენდა 0 ლარს), რისი განმაპირობებელი ფაქტორი არის საიჯარო ვალდებულებები, რომლის აღიარებაც მოხდა 2019 წლის 1 იანვარს ფასს 16-ის დანერგვის შედეგად.

კაპიტალი

კომპანიის სააქციო კაპიტალი 2019 წლის ბოლოს მდგომარეობით შეადგენდა 60.5 მილიონ ლარს.

2017 წლის 31 დეკემბრისთვის კომპანიის გაუნაწილებელმა მოგებამ შეადგინა 3.2 მილიონი ლარი, ჯამურმა კაპიტალმა კი 63.7 მილიონი ლარი. 2018 წლის წმინდა მოგებამ 2.1 მილიონი ლარი შეადგინა, არ მომხდარა დივიდენდის განაწილება, შესაბამისად წლის ბოლოს გაუნაწილებელი მოგება გაიზარდა 5.4 მილიონ ლარამდე. 2019 წლის 1 იანვარს კომპანია გადავიდა ფასს 16 სააღრიცხვო სისტემაზე, რასაც მინიმალური ეფექტი ქონდა გაუნაწილებელი მოგების ცვლილებაზე. 2019 წლის მოგებამ შეადგინა 2.6 მილიონი ლარი, ამ შემთხვევაშიც არ მომხდარა დივიდენდის გატანა, შესაბამისად წლის ბოლოსთვის გაუნაწილებელმა მოგებამ შეადგინა 7.9 მილიონი ლარი, ხოლო ჯამური კაპიტალი 68.4 მილიონ ლარს აღემატებოდა.

ლარი, 000	სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2017 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	60,529	3,231	63,761
წლის მოგება	-	2,137	2,137
გადახდილი დივიდენდი	-	-	-
ბალანსი 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	60,529	5,369	65,899
ფასს 16-ზე გადასვლის ეფექტი	-	(17)	17
ბალანსი 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	60,529	5,351	65,881
წლის მოგება	-	2,550	2,550
გადახდილი დივიდენდი	-	-	-
ბალანსი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	60,529	7,901	68,431

საოპერაციო შედეგები

მოგება-ზარალის უწყისი (შემოკლებული), ('000 ლარი)	დამოუკიდებელი 2019 (აუდირებული)	დამოუკიდებელი 2018 (აუდირებული)	დამოუკიდებელი 2017 (აუდირებული)
შემოსავალი	27,004	18,292	12,567
გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება	(21,857)	(13,419)	(7,032)
მთლიანი მოგება	5,146	4,873	6,634
მთლიანი მოგების მარჟა	19.1%	26.6%	44.0%
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,153)	(2,434)	(2,589)
საოპერაციო მოგება	2,993	2,439	4,045
საოპერაციო მოგების მარჟა	11.1%	13.3%	32.2%
არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	(156)	(227)	199
წმინდა ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი)	(58)	(74)	87
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე	(229)	-	-
წმინდა მოგება	2,550	2,137	3,232
წმინდა მოგების მარჟა	9.4%	11.7%	25.7%

შემოსავლები

კომპანია ბოლო 3 წლის განმავლობაში მნიშვნელოვნად გაიზარდა, რაც კარგად ჩანს შემოსავლების ზრდის დინამიკიდანაც. შემოსავლები გაიზარდა 46.6%-იანი CAGR-ით 2017-2019 წლებში და მიაღწია 27.0 მილიონ ლარს 2019 წელს. კომპანიის შემოსავლები კატეგორიების მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება:

შემოსავლები კატეგორიების მიხედვით, 000 ლარი	2019	2018
შემოსავალი სასტუმროს ნომრებიდან	21,499	8,352
შემოსავალი ტურისტული პაკეტებიდან	2,757	7,136
შემოსავალი საჭმელისა და სასმლის მიწოდებიდან	1,329	1,554
საქონლის რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი	673	-
საიჯარო შემოსავალი	342	329
სხვა შემოსავლები	401	918
სულ შემოსავლები	27,003	18,292

- კომპანიას 2019 წელს მნიშვნელოვნად გაეზარდა სასტუმროს ნომრებიდან მიღებული შემოსავალი (2.6x) და მიაღწია 21.5 მილიონ ლარს.
- წინა პერიოდთან შედარებით მნიშვნელოვნად შემცირდა ტურისტული პაკეტებიდან მიღებული შემოსავალი, რომელმაც 2019 წელს 2.8 მილიონ ლარი შეადგინა. 2019 წლამდე კომპანია ტურისტულ პაკეტებს აწვდიდა არარეზიდენტ სააგენტოებს და შემოსავლების ამ კატეგორიაში ტარდებოდა დღე-საგან გათავისუფლებული ოპერაციები. 2019 წლის ივნისიდან ტურისტული პაკეტების გაყიდვაში ჩაერთო ტუროპერატორი „სს სითი თრეველი“ (დაკავშირებული მხარე). კომპანია მომსახურებას აწვდის „სს სითი თრეველს“, რომელიც შემდეგ ყიდის პაკეტებს სხვა სააგენტოებზე. შესაბამისად, 2019 წლის ივნისიდან კომპანია არ აღრიცხავს ამ შემოსავლებს ტურისტული პაკეტებიდან მიღებული შემოსავლების კატეგორიაში.

- 2019 წლის მდგომარეობით შემოსავლები საქმლისა და სასმლის მიწოდებიდან შემცირდა 14.5%-ით და შეადგინა 1.3 მილიონი ლარი.
- შემოსავლების ზრდაში 7.7%-იანი კონტრიბუცია შეიტანა საქონლის რეალიზაციიდან მიღებულმა შემოსავალმა. აღნიშნულ კატეგორიაში შედის "XO CASINO INTOURIST"-სთვის გაწეული საკვებით მომარაგების მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი. კომპანია აღნიშნულ მომსახურებას არ უწევდა 2019 წლამდე, შესაბამისად შემოსავლების დაგენერირება სწორედ ამ პერიოდიდან იწყება.
- 2019 წლის საიჯარო შემოსავლებმა შეადგინა 343 ათასი ლარი (უმნიშვნელო 3.9%-იანი ზრდა 2018 წელთან შედარებით). აღნიშნულ კატეგორიაში შედის "მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის"- ტერიტორიაზე მდებარე კომერციული ფართების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავლები.

სხვა შემოსავლების ძირითად ნაწილს (98.5%) შეადგენს „ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ სხვა შემოსავლები, რომლებიც წინამდებარე კატეგორიებში არ კლასიფიცირდება

კომპანიის ჯამურმა შემოსავლებმა 2019 წელს შეადგინა 27.0 მილიონი ლარი, რაც 47.6%-ით აღემატება 2018 წლის შემოსავლებს. 2019 წელს იჯარით აიღო „მეტრო სქაი თაუერი“ და „სითი ჰოტელი“, რამაც მნიშვნელოვნად (ჯამურად 17%-ით) გაზარდა კომპანიის შემოსავლები.

- 2019 წლის მდგომარეობით კომპანიის შემოსავლების ძირითადი ნაწილი, 64% მოდიოდა „ეიფორია ჰოტელ ბათუმზე“, რომელიც აღნიშნულ პერიოდში 7.7%-ით გაიზარდა.
- „ინტურისტის“ შემოსავლებმა 2019 წელს კომპანიის მთიანი შემოსავლების 18.8% შეადგინა და 5.0 მილიონი ლარს გადააჭარბა. აღსანიშნავია, რომ სასტუმრომ ოპერირება დაიწყო 2018 წლის ოქტომბერში და ამავე წლის ბოლო კვარტალში შემოსავლებმა შეადგინა 1.0 მილიონი ლარი.
- სასტუმრო „მეტრო სქაი თაუერზე“ მოდის კომპანიის 2019 წლის მთლიანი შემოსავლების 10.7%. აღნიშნული სასტუმრო 2019 წლის აპრილში გაიხსნა და 9 თვის მდგომარეობით შემოსავლებმა 2.9 მილიონი ლარი შეადგინა.
- კომპანია იჯარით ფლობს სასტუმრო „ბიზნეს ლეჯენდსაც“, რომელიც შემოსავლებმა 2019 წელს შეადგინა 948 ათასი ლარი. აღნიშნული სასტუმრო გაიხსნა 2018 წლის ივნისში. 2018 წლის შემოსავლებმა 717 ათასი ლარი შეადგინა. „სითი ჰოტელ ბათუმის“ შემოსავლებმა 2019 წელს შეადგინა 228 ათასი ლარი (კომპანიის შემოსავლების 0.8%)
- კომპანია ასევე იჯარით ფლობს აპარტამენტებს. ამ კატეგორიიდან მიღებულმა შემოსავლებმა 2019 წელს 494 ათასი ლარი შეადგინა (+18.6% 2018 წელთან შედარებით).

სასტუმრო	შემოსავლები, 2018, '000 ლარი	შემოსავლები, 2019, '000 ლარი	ზრდა %	წილი მთლიან შემოსავლებში, 2019
ეიფორია ჰოტელ ბათუმი	16,123	17,366	7.7%	64.3%
ინტურისტი	1,035	5,078	390.5%*	18.8%
მეტრო სქაი თაუერი	-	2,889	-	10.7%
ბიზნეს ლეჯენდი	716	947	32.3%*	3.5%
აპარტამენტები-ეიფორია	416	494	18.6%*	1.8%
სითი ჰოტელ ბათუმი	-	227	-	0.8%
ჯამური შემოსავალი	18,292	27,003	47.6%	100.0%

კომპანიის შემოსავლების დიდი ნაწილი (93%) მოდის სამ სასტუმროზე: „ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“, „ინტურისტი“ და „სქაი თაუერი“. სეზონურობიდან გამომდინარე, ADR გაზაფხულის თვეებში იზრდება, მაქსიმუმს აღწევს ზაფხულში (ივლისი- აგვისტო) და შემოდგომიდან ისევ მცირდება. დატვირთულობის მაჩვენებლის ტრენდი ძირითადად ემთხვევა ADR-ის ცვლილებას. სასტუმროების მაჩვენებლები და შესაბამისი მონაცემები 2019 წლის თვეების მიხედვით შემდგენიარად გამოიყურება (ცხრილში არ არის მოცემული სითი ჰოტელ ბათუმის მონაცემები, რადგან მას მხოლოდ 3 თვე მართავდა კომპანია 2019 წელს):

2019 ძირითადი მაჩვენებლები	ეიფორია ჰოტელ ბათუმი		ინტურისტი		სქაი თაუერი		ბიზნეს ლუჯენდი		აპარტამენტები- ეიფორია	
თვეები	საშუალო დღიური ფასი (ლარი, ADR)	დატვირთვა ლობა %	საშუალო დღიური ფასი (ლარი, ADR)	დატვირთვა ლობა %	საშუალო დღიური ფასი (ლარი, ADR)	დატვირთვა ლობა %	საშუალო დღიური ფასი (ლარი, ADR)	დატვირთვა ლობა %	საშუალო დღიური ფასი (ლარი, ADR)	დატვირთვა ლობა %
იანვარი	147	28.5%	142	18.6%	-	-	66	1.7%	31	28.9%
თებერვალი	141	34.3%	140	23.0%	-	-	75	0.6%	91	27.3%
მარტი	163	32.5%	165	16.6%	-	-	75	2.4%	37	23.1%
აპრილი	168	48.3%	147	50.4%	125	56.6%	98	2.1%	37	26.5%
მაისი	201	40.1%	200	33.3%	166	37.7%	79	13.9%	36	39.7%
ივნისი	229	74.9%	221	72.5%	240	73.3%	121	50.0%	55	56.5%
ივლისი	269	76.4%	268	71.7%	305	70.8%	147	69.3%	61	57.2%
აგვისტო	269	75.3%	296	81.9%	305	79.8%	154	64.4%	68	61.4%
სექტემბერი	252	67.5%	236	66.1%	222	66.9%	34	34.3%	59	46.2%
ოქტომბერი	195	69.6%	186	66.8%	169	47.2%	108	4.5%	45	34.3%
ნოემბერი	185	39.8%	176	29.3%	147	15.5%	75	3.9%	43	36.8%
დეკემბერი	180	42.5%	170	25.2%	148	15.0%	60	5.5%	47	29.8%
საშუალო	200	52.5%	196	46.3%	203	51.4%	91	21.0%	51	39.0%
კლასი	მაღალი კლასი/ადგილობრივი		მაღალი კლასი/ადგილობრივი		საშუალო კლასი/ადგილობრივი		ეკონომ კლასი/ადგილობრივი		ეკონომ კლასი/ადგილობრივი	

გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება

2019 წელს მნიშვნელოვნად შემცირდა მთლიანი მოგების მარჟა (-758 BPS) და შეადგინა 19.1%. მარჟის კლება გამოიწვია გაყიდვებთან შედარებით არაპროპორციულმა გამომუშავებული შემოსავლების თვითღირებულების დანახარჯებმა.

კომპანიის მიერ გამომუშავებული შემოსავლების თვითღირებულება 2019 წელს 62.9%-ით გაიზარდა წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით და შეადგინა 21.9 მილიონი ლარი (2018 წელს ეს მაჩვენებელი 13.4 მილიონი ლარი იყო).

2019 წლის 1 იანვარს კომპანია გადავიდა ახალ სააღრიხვო მეთოდზე, ბასს 16-ზე, რის გამოც საანგარიშო პერიოდის ბოლოს თვითღირებულების ნაწილში გაჩნდა ახალი კატეგორია აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთის ხარჯი. 2019 წლისათვის, აღნიშნულმა ხარჯმა შეადგინა დაახლოებით 4.5 მილიონი ლარი. აღსანიშნავია, რომ აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთის ხარჯის ეფექტის გამორიცხვის შედეგად, 2019 წლის მთლიანი მოგების მარჟა 19.1%-დან 36%-მდე იზრდება. (2018 წლის ანალოგიური მაჩვენებელია 27%).

გარდა ამისა, აღნიშნული ცვლილება გამოიწვია თვითღირებულების განმსაზღვრელი თითქმის ყველა ინდიკატორის ზრდამ (გარდა საიჯარო გადასახადისა), რიცხოვნად თვითღირებულების ზრდაზე ყველაზე დიდი ეფექტი იქონია სასტუმროების ნომრებისა და კვების მომსახურების თვითღირებულების 36.2%-იანმა ზრდამ (3.5 მილიონი ლარიდან 4.8 მილიონ ლარამდე), შრომის ანაზღაურების 34.5%-იანმა ზრდამ (3,2 მილიონი ლარიდან 4,3 მილიონ ლარამდე), კომუნალური გადასახადების 60.9%-იანმა ზრდამ (1,2 მილიონი ლარიდან 2.0 მილიონ ლარამდე). ყველა აღნიშნული ხარჯის ზრდა დაკავშირებულია ორი სასტუმროს დამატებასთან, რომლის

შედეგადაც გაეზარდა აღნიშნული ცვლადი ხარჯები. თვითღირებულების ზრდა განაპირობა ასევე ახალი ქვეკატეგორიის, რეალიზებული საქონლის თვითღირებულების დამატებამ, რომელმაც 2019 წელს 0.8 მილიონი ლარი შეადგინა. 29%-ით გაიზარდა სხვა მიკუთვნებადი ხარჯები, ხოლო მართვის საფასურის ზრდამ 6% შეადგინა, თუმცა რაოდენობრივად ეს ცვლილება უმნიშვნელოა.

გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება, 000 ლარი	2018	2019	წილი, 2019	ზრდა, %
სასტუმროს ნომრებისა და კვების მომსახურების თვითღირებულება	3,538	4,818	22.0%	36.2%
შრომის ანაზღაურება	3,204	4,310	19.7%	34.5%
კომუნალური გადასახადები	1,217	1,958	9.0%	60.9%
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი	2,649	3,027	13.8%	14.2%
აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთის ხარჯი	-	4,481	20.5%	-
საიჯარო გადასახადი	1,699	1,089	5.0%	-35.9%
რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება	-	855	3.9%	-
მართვის საფასური	498	525	2.4%	5.5%
სხვა მიკუთვნებადი ხარჯები	612	791	3.6%	29.3%
სულ გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება	13,419	21,857	100.0%	62.9%

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

კომპანიის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 2019 წელს შემცირდა 11.6%-ით (თანხობრივად 278 ათასი ლარით) 2018 წლის ანალოგიურ ხარჯებთან შედარებით, მიუხედავად IT მომსახურების ხარჯისა და ბანკის საკომისიოების ზრდისა, აღნიშნული შემცირების ძირითადი მიზეზი მოგების გადასახადის 465 ათასი ლარით შემცირება იყო.

საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები, 000 ლარი	2019	2018
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	863	1,328
გაუფასურების ხარჯი	698	837
IT მომსახურების ხარჯი	248	51
ბანკის საკომისიოები	195	47
სხვა საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	146	166
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	2,153	2,430

EBITDAR მარჟა

2019 წელს კომპანიის მოგებამ საპროცენტო, საგადასახადო, ცვეთის, ამორტიზაციისა და იჯარის ხარჯებამდე შეადგინა 11.6 მილიონი ლარი (2018 წელს 6.8 მილიონი ლარი), ხოლო შესაბამისმა EBITDAR მარჟამ 43% (2018 წელს შეადგენდა 37%-ს).

მარჟის კალკულაციის მიზნებისთვის გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულებიდან ამოღებულია ძირითადი საშუალებების ცვეთის, აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთისა და იჯარის ხარჯები.

000 ლარი	2019	2018
საერთო მოგება	5,147	4,873
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი	3,027	2,649

აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთის ხარჯი	4,481	-
საიჯარო გადასახადი	1,089	1,699
საერთო მოგება (Adjusted)	13,745	9,222
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,153)	(2,434)
მოგება საპროცენტო, საგადასახადო, ცვეთის, ამორტიზაციისა და იჯარის ხარჯამდე (EBITDAR)	11,592	6,788

იჯარის ხარჯები

კომპანიის იჯარის ხარჯის აღრიცხვის მეთოდი შეიცვალა 2019 წლის 1 იანვრიდან, როდესაც კომპანია გადავიდა ახალ სააღრიცხვო სისტემაზე, ფასს-16-ზე. 2019 წლამდე კომპანია იჯარის ხარჯებს მთლიანად ითვალისწინებდა თვითღირებულების ნაწილში („საიჯარო ხარჯები“). 2019 წლიდან ახალი სტანდარტის პირობებში აქტივის გამოყენების უფლებას პერიოდის ბოლოს მოიჯარე არიცხავს ცვეთის ხარჯს.(დეტალურად განხილულია არასაოპერაციო ნაწილში). შინაარსობრივად, აღნიშნული სიდიდე წარმოადგენს იჯარის ხარჯს. ეს სიდიდე 2019 წელს 5.6 მილიონ ლარს შეადგენდა, ხოლო 2018 წელს 1.7 მილიონს (+3.3x). წლების მიხედვით აღნიშნული ხარჯები შემდეგნაირად გამოიყურება:

იჯარა და მასთან დაკავშირებული დანახარჯები, 000 ლარი	2019	2018	2017
იჯარის ხარჯი	1,089	1,699	130
აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთის ხარჯი	4,481	-	-
სულ იჯარა და მასთან დაკავშირებული დანახარჯები	5,571	1,699	130

EBITDA მარჟა

2019 წელს კომპანიის მოგებამ საპროცენტო, საგადასახადო, ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯებამდე შეადგინა 6.0 მილიონი ლარი (2018 წელს 5.1 მილიონი ლარი), ხოლო შესაბამისმა EBITDA მარჟამ 22% (2018 წელს შეადგენდა 28%-ს). მარჟის ვარდნა გამოიწვია 2019 წელს გაზრდილმა იჯარის დანახარჯებმა, რაც თავის მხრივ გამოწვეულია ახალი ობიექტების იჯარით აღებით. აღნიშნულ პერიოდში იჯარისა და მასთან დაკავშირებული დანახარჯები 3.3-ჯერ გაიზარდა, ხოლო შემოსავლების ნაზრდმა 47.6% შეადგინა.

მარჟის კალკულაციის მიზნებისთვის გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულებიდან ამოღებულია ძირითადი საშუალებების ცვეთა და რეკლასიფიცირებულია არასაოპერაციო ნაწილში.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია EBITDAR (მოგება საპროცენტო, საგადასახადო, ცვეთის, ამორტიზაციისა და იჯარის ხარჯამდე) და EBITDA-ს მოგება საპროცენტო, საგადასახადო, ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯამდე კალკულაცია.

000 ლარი	2019	2018
მთლიანი მოგება	5,147	4,873
ძირითადი საშუალებების ცვეთის ხარჯი	3,027	2,649
აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთის ხარჯი	4,481	-
საიჯარო გადასახადი	1,089	1,699

მთლიანი მოგება (Adjusted)	13,745	9,222
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,153)	(2,434)
მოგება საპროცენტო, საგადასახადო, ცვეთის, ამორტიზაციისა და იჯარის ხარჯამდე (EBITDAR)	11,592	6,788
საიჯარო გადასახადი	(1,089)	(1,699)
აქტივის გამოყენების უფლების ცვეთის ხარჯი	(4,481)	-
მოგება საპროცენტო, საგადასახადო, ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯამდე (EBITDA)	6,022	5,088

არასაოპერაციო ხარჯები:

არასაოპერაციო შემოსავალი/ (ხარჯი)- 2019 წლის მდგომარეობით შეადგენს 156 ათას ლარს (ჯამური არასაოპერაციო ხარჯების 6%-ს). ამ კატეგორიის ხარჯებში შესულია დაუიდენტიფიცირებელი (დოკუმენტაციის გარეშე) არსებული დანახარჯები.

წმინდა ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი) - მოიცავს საპროცენტო შემოსავლებს და ხარჯებს, ასევე კურსთაშორისი სხვაობიდან მიღებულ შემოსავლებსა და ხარჯებს. წმინდა ფინანსურმა ხარჯმა 2019 წელს შეადგინა 58.5 ათასი ლარი, რაც 21.0%-ით ნაკლებია 2018 წლის ანალოგიურ მონაცემზე.

საპროცენტო ხარჯები საიჯარო ვალდებულებებზე (დისკონტის ხარჯი) – 2019 წლისთვის შეადგენდა 228.6 ათას ლარს. აღნიშნული ხარჯი შინაარსობრივად უკავშირდება კომპანიის მიერ ახალი სააღრიცხვო სისტემის (ფასს 16) დამკვიდრებას. იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, მოიჯარე საიჯარო ვალდებულებას აფასებს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის.

ვინაიდან, იჯარის ხელშეკრულებებში არ არის ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი, შესაბამისად, კომპანიამ ზღვრულ სასესხო განაკვეთად გამოიყენა საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ გამოქვეყნებული საბაზრო სასესხო განაკვეთები ვალუტაში იჯარის ვადის დაწყების თარიღისათვის.

ქონება	მოიჯარე	იჯარის ვადა ⁴	ზღვრული სასესხო განაკვეთი
ბიზნეს ლეჯენდი	სს მეტრო ბიზნეს ცენტრი	59 თვე	7.8%
ინტურისტ ჰოტელ ბათუმი	სს მეტრო ინტურისტ ბათუმი	48 თვე	7.7%
სქაი თაუერ ბათუმი	სს მეტრო სქაი თაუერი	48 თვე	7.5%
აპარტამენტები - ეიფორია	სს მეტრო აერასია გურჯისტან გაირიმენტულ იათირიმ	48 თვე	7.3%

⁴ იმის გათვალისწინებით, რომ მეიჯარეები არიან კომპანიის დაკავშირებული მხარეები, შინაარსის ფორმაზე აღმატებულების პრინციპით, იჯარის ვადად მოხდა არა უშუალოდ ამჟამად მოქმედი კონტრაქტების ვადების გამოყენება, არამედ მენეჯმენტის შეფასების/პროგნოზის, თუ რა ვადით აპირებენ ამ სასტუმროების დაქირავებას

ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისის მიმოხილვა

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
წლის მოგება	2,550	2,137
კორექტირებები	8,338	3,584
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯები - ძირითადი საშუალებები	3,027	2,650
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯები - აქტივის გამოყენების უფლება	4,482	-
ჩამოწერა - ძირითადი საშუალებები	-	23
ჩამოწერა - მარაგები	(164)	-
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციით მიღებული (მოგება) / ზარალი	11	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებს გაუფასურება	680	837
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების გაუფასურება	18	-
კურსთაშორის სხვაობის წმინდა მოგება / (ზარალი)	60	96
საპროცენტო შემოსავალი	(4)	(24)
საპროცენტო ხარჯი	-	2
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	229	-
ცვლილებები საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში	(2,337)	1,209
ცვლილებები მარაგებში	10	(543)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებში	462	(1,610)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებებში	(2,490)	3,207
ცვლილებები საგადასახადო ვალდებულებებში	(319)	154
საოპერაციო საქმიანობიდან გენერირებული ფულადი სახსრები	8,552	6,931
გადახდილი პროცენტი	-	(2)
მიღებული პროცენტი	-	28
გადახდილი პროცენტი საიჯარო ვალდებულებებზე	(293)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები	8,324	6,957
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი სახსრები		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(537)	(9,739)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა	17	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(520)	(9,739)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი სახსრები		
საიჯარო ვალდებულებების გადახდა	(5,582)	-
სესხის გაცემა	(923)	-
გაცემული სესხის ძირითადი თანხის მიღება	-	276
მიღებული სესხის დაფარვა	-	(11)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(6,505)	265
ფული და ფულის ექვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	207	2,728
საკურსო ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	(32)	(4)
ფულისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა ცვლილება	1,299	(2,517)
წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან	1,474	207

საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები

2019 წელს საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები 23.3%-ით გაიზარდა, რაც განპირობებული იყო კორექტირებების ნაწილის მნიშვნელოვანი ზრდით (2019 წელს აქტივის გამოყენების უფლებასთან დაკავშირებული ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯის ზრდით 4.5 მილიონ ლარამდე. 2018 წელს ბასს-16 ის პირობებში ეს ხარჯი არ აღირიცხებოდა).

ფასს 16-ის ეფექტის გამორიცხვით, საოპერაციო საქმიანობიდან გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები შემცირდა 7 მილიონი ლარიდან 4 მილიონ ლარამდე, რაც უმეტეს წილად განპირობებული იყო ცვლილებებით საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში - კერძოდ, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებების კლებით.

საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები

2019 წელს საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები მნიშვნელოვნად შემცირდა და შეადგინა 0.5 მილიონი ლარი (2018 წელს 9.7 მილიონი ლარი). აღნიშნული ცვლილების მიზეზი იყო 2018 წელს ძირითადი საშუალებების 17.0%-იანი (9.7 მილიონი ლარი) ზრდა. 2019 წელს ამ მიმართულებით კომპანიის მიერ მხოლოდ 0.5 მილიონი ლარი დაიხარჯა.

ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები

2019 წელს საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებულმა თანხებმა 6.5 მილიონი ლარი შეადგინა (2018 წელს ამ მიმართულებიდან გენერირებულმა თანხებმა 265 ათასი ლარი შეადგინა). კომპანია 2019 წლის პირველ იანვარს გადავიდა აღრიცხვის ახალ სტანდარტზე (ფასს 16-ზე). გადასვლის შედეგად, შეიცვალა იჯარისა და მასთან დაკავშირებული ხარჯების სისტემა, კერძოდ, ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის საპროცენტო ხარჯი კლასიფიცირდება, როგორც საოპერაციო საქმიანობა, ხოლო იჯარის გადახდები განცალკევებულად განიმარტება საფინანსო საქმიანობაში. 2019 წლის განმავლობაში მოხდა 5.6 მილიონი ლარის საიჯარო ვალდებულების დაფარვა, ასევე 922 ათასი ლარის სესხის გაცემა, რამაც ჯამურად შეადგინა 6.5 მილიონი ლარი.

წინა პერიოდის რეკლასიფიკაცია

ფინანსური ინფორმაციისა და ხარჯების კომპოზიციის უკეთესი წარდგენისათვის კომპანიამ განახორციელა რამდენიმე რეკლასიფიკაცია.

2018 წლის შესადარისი პერიოდისთვის მოხდა შემდეგი რეკლასიფიკაციები:

	2018	რეკლასიფიკაცია	2018, რეკლასიფიცირებული
რეალიზებული საქონლის / გაწეული მომსახურების თვითღირებულება	(7,355,186)	(6,064,289)	(13,419,475)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(4,448,000)	2,017,295	(2,430,705)
ცვეთის ხარჯი	(2,649,654)	2,649,654	-
საექვო მოთხოვნების ხარჯი	(837,223)	837,223	-
არასაოპერაციო მოგება/(ზარალი)	(728,945)	498,051	(230,894)
მოგების გადასახადის ხარჯი	(62,066)	62,066	-

2018 წლის შესადარისი პერიოდისათვის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯებიდან რეკლასიფიცირდა მიწოდებული საქონლის / გაწეული მომსახურების თვითღირებულებაში შემდეგი ხარჯები:

ხარჯის ტიპი	2018
კომუნალური გადასახადები	1,217,237
საიჯარო ქირა	1,699,347
სულ	2,916,584

2018 წლის შესადარისი პერიოდისათვის მოგების გადასახადის ხარჯი 62,066 ლარის ოდენობით რეკლასიფიცირდა და გადავიდა საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

2018 წლის შესადარისი პერიოდისათვის საექვო ვალების ხარჯი 837,223 ლარის ოდენობით რეკლასიფიცირდა საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

2018 წლის შესადარისი პერიოდისათვის ცვეთის ხარჯი 2,649,654 ლარის ოდენობით რეკლასიფიცირდა მიწოდებული საქონლის / გაწეული მომსახურების თვითღირებულებაში.

2018 წლის შესადარისი პერიოდისათვის მართვის საფასური 498,051 ლარის ოდენობით არასაოპერაციო მოგება/(ზარალიდან) რეკლასიფიცირდა მიწოდებული საქონლის / გაწეული მომსახურების თვითღირებულებაში.

2018 წლის შესადარისი პერიოდისათვის წინასწარი საგადასახადო გადახდები 148.967 ლარის ოდენობით ავანსებიდან რეკლასიფიცირდა წმინდა საგადასახადო ვალდებულებებში.

ინფორმაცია კაპიტალისა და სასესხო ვალდებულებების შესახებ

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის არ გააჩნია სასესხო ვალდებულებები.

ფინანსური კოვენანტების მიმოხილვა

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის არ გააჩნია სასესხო ვალდებულებები, შესაბამისად კომპანია სესხებთან დაკავშირებული კოვენანტებით შეზღუდული არ არის.

კაპიტალი

2019 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, კომპანიის გამოცემული ჯამური აქციების რაოდენობა შეადგენდა 60,529,922 (სამოცი მილიონ ხუთასოცდაცხრა ათას ცხრაასოცდაორს) 1 ლარის ნომინალური ღირებულებით, რომელთაგანაც ყველა გადახდილია სრულად.

კომპანიის გამოშვებული აქციები დაყოფილია **A** კლასის 6,052,993 ცალი აქცისა (ნომინალური ღირებულება 6,052,993 ლარი) და **B** კლასის 54,476,929 ცალი აქცისაგან (ნომინალური ღირებულება 54,476,929 ლარი). აქციონერთა კრებაზე, **A** კლასის 1 აქცია უზრუნველყოფს 15 ხმის უფლებას, ხოლო **B** კლასის 1 აქცია უზრუნველყოფს 1 ხმის უფლებას. ამასთანავე, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები აირჩევიან მხოლოდ A კლასის აქციათა მფლობელების მიერ.

სასტუმროს მენეჯმენტის საქმიანობის რეგულირება საქართველოში

საქართველოში არ არის საჭირო სპეციალური ნებართვები სასტუმროს გახსნაზე, მაგრამ მშენებლობის ნებართვა საჭიროა. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა II, III, IV კლასის შენობებისთვის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიერ.

კომპანიის დარეგისტრირება სწრაფი და მარტივია. კომპანიის დარეგისტრირება ხდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ერთ დღეში.

უცხოელებს არ სჭირდებათ სპეციალური სამუშაო ნებართვები. თითქმის 100 სხვადასხვა ქვეყნის მოქალაქეებს შეუძლიათ საქართველოში შემოსვლა ვიზის გარეშე.

2010 წელს, საქართველოს მთავრობამ დაარსა თავისუფალი ტურისტული ზონები ქობულეთში, ანაკლიასა და განმუხურში. ინვესტორებს შესთავაზეს მიწის ნაკვეთები სიმბოლურ ფასად, 1 ლარად, ხოლო საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, სასტუმროს ბიზნესი გათავისუფლებულია ქონებისა და მოგების გადასახადებიდან 2026 წლამდე. მთავრობა ასევე უზრუნველყოფს:

ა) სასტუმროს შენობასთან დაკავშირებული შესაბამისი ინფრასტრუქტურა (გაზი, წყალი, საკანალიზაციო სისტემა, ელექტროენერჯია) იქნება კარგ მდგომარეობაში ან საჭიროების შემთხვევაში აშენდება ახალი ინფრასტრუქტურა;

ბ) აშენებული და შენარჩუნებული იქნება სასტუმროსთან მისასვლელი გზები;

გ) თითოეული სასტუმროს ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთი იქნება კეთილმოწყობილი

დ) მშენებლობის ნებართვა გაიცემა გამარტივებული წესით

მენეჯმენტი და მმართველობა

კომპანიის მნიშვნელოვან, სტრატეგიულ გადაწყვეტილებებს, კანონით და წესდებით დადგენილი წესით იღებს აქციონერთა საერთო კრება. კომპანიისთვის მნიშვნელოვანი (წესდების 7.6 მუხლით დადგენილი და პროსპექტში ქვეთავ „აქციონერთა საერთო კრება“ გამჟღავნებული) გადაწყვეტილების მიღებას, გენერალურ დირექტორსა და დირექტორებზე ზედამხედველობას და კონტროლს, კანონით და ამ წესდებით დადგენილი წესით, ახორციელებს აქციონერთა კრების მიერ არჩეული სამეთვალყურეო საბჭო. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები აირჩევიან (A) ჯგუფის აქციონერების მიერ. კომპანიის დირექტორი პასუხისმგებელია კომპანიის ყოველდღიურ მართვაზე, გარდა იმ ფუნქციებისა, რომელიც აქციონერთა საერთო კრების და სამეთვალყურეო საბჭოს კომპეტენციებში შედის. სამეთვალყურეო საბჭოს ნიშნავს აუდიტის კომიტეტის წევრებს.

აქციონერთა საერთო კრება (საერთო კრება)

საერთო კრება არის კომპანიის უმაღლესი მმართველი ორგანო და საქართველოს კანონმდებლობისა და კომპანიის დებულების თანახმად, უფლებამოსილია, მიიღოს გადაწყვეტილებები, მათ შორის, თუმცა არა მარტო, შემდეგ საკითხებთან დაკავშირებით:

- მიიღოს ცვლილებები სააქციო საზოგადოების წესდებაში;
- მიიღოს გადაწყვეტილება საზოგადოების რეორგანიზაციის ან ლიკვიდაციის შესახებ; დანიშნოს სალიკვიდაციო კომისია და დაამტკიცოს სალიკვიდაციო ბალანსი. მიიღოს გადაწყვეტილება ფილიალების და წარმომადგენლობითი ოფისების შექმნისა და ლიკვიდაციის შესახებ.
- მიიღოს ან უარყოს სამეთვალყურეო საბჭოს ან დირექტორების წინადადება მოგების გამოყენების შესახებ, ხოლო როცა ეს ორგანოები ვერ იძლევიან ერთიან წინადადებას – მიიღოს გადაწყვეტილება წმინდა მოგების გამოყენების შესახებ;
- მხოლოდ (A) ჯგუფის აქციონერებმა მიიღონ გადაწყვეტილება სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნის შესახებ.
- მხოლოდ (A) ჯგუფის აქციონერებს შეუძლიათ აირჩიონ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ან გამოიწვიოს ისინი სამეთვალყურეო საბჭოდან, განსაზღვროს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის არჩევის ვადა;
- დაამტკიცოს დირექტორებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშები;
- გადაწყვიტოს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა შრომის ანაზღაურების საკითხი;
- აირჩიოს და გაათავისუფლოს გარე აუდიტორი;
- მიიღოს გადაწყვეტილებები სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორების წინააღმდეგ სასამართლო პროცესში მონაწილეობის შესახებ, ამ პროცესისათვის წარმომადგენლის დანიშვნის ჩათვლით;
- მიიღოს გადაწყვეტილებები საზოგადოების ქონების შეძენის, გასხვისების (ან ერთმანეთთან დაკავშირებული ასეთი გარიგებების) ან დატვირთვის შესახებ, რომელთა ღირებულება შეადგენს საზოგადოების აქტივების ღირებულების ნახევარზე მეტს, გარდა ისეთი გარიგებებისა, რომლებიც წარმოადგენს ჩვეულ სამეწარმეო საქმიანობას.
- ყველა სხვა საკითხზე გადაწყვეტილებას იღებს სამეთვალყურეო საბჭო ან დირექტორი თავისი კომპეტენციის ფარგლებში. აქციონერთა კრებას შეუძლია თავისი უფლებამოსილების ნაწილის დელეგირება მოახდინოს სამეთვალყურეო საბჭოზე, მაგრამ საჭიროების შემთხვევაში მიიღოს გადაწყვეტილება ყველა იმ საკითხზე რომელიც შედის მის უფლებამოსილებაში.

დებულების თანახმად, საერთო კრებას ყოველწლიურად იწვევს სამეთვალყურეო საბჭო არა უგვიანეს 2 თვისა საზოგადოების წლიური ბალანსის შედგენიდან.

საერთო კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მასზე წარმოდგენილია ხმების ნახევარზე მეტის მქონე აქციონერები. თუ კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ თავმჯდომარის მიერ განსაზღვრულ ვადაში მოიწვევა ახალი კრება, რომელიც გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მასზე წარმოდგენილია ხმების არანაკლებ 25%-ის მქონე აქციონერები. თუ კრება კვლავ არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ თავმჯდომარის მიერ განსაზღვრულ ვადაში მოიწვევა ახალი კრება, რომელიც გადაწყვეტილებაუნარიანია წარმოდგენილი ხმის მქონე პარტნიორის (პარტნიორების) რაოდენობის მიუხედავად.

სამეთვალყურეო საბჭო

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო შედგება მინიმუმ სამი (3) წევრისგან. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ნიშნავს და ათავისუფლებს აქციონერთა საერთო კრება. სამეთვალყურეო საბჭოს თითოეული წევრი აირჩევა ერთი (1) წლის ვადით. თუმცა, ამ ვადის გასვლის შემდეგ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების უფლებამოსილება გრძელდება მომდევნო საერთო კრებამდე, თუ ახალი სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი არ არის არჩეული.

სამეთვალყურეო საბჭოს ამოცანებსა და კომპეტენციებში შედის, მაგრამ არ შემოიფარგლება, შემდეგი:

- კომპანიის დირექტორის დანიშვნა და გათავისუფლება და დირექტორის საქმიანობის ზედამხედველობა;
- კომპანიასთან დაკავშირებული პოლიტიკის და მარეგულირებელი დოკუმენტების დამტკიცება და შესწორება;
- დირექტორის წლიური ანგარიშის განხილვა და მოგების განაწილება;
- კომპანიის წარმოდგენა სასამართლო პროცესზე დირექტორის წინააღმდეგ;
- წლიური ბიუჯეტის დამტკიცება.

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები

კომპანიის აქციონერთა 2020 წლის 14 იანვრის გადაწყვეტილების შესაბამისად, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებად დაინიშნენ ბ-ნი ჰამდი სალამ, ქ-ნი სენა თექინაი და ქ-ნი ქრისტიანა გაგარკინა. ქ-ნი სენა თექინაი აღნიშნულ თარიღამდე იკავებდა კომპანიის დირექტორის თანამდებობას. აქციონერთა ამავე გადაწყვეტილების თანახმად, კომპანიის დირექტორად დაინიშნა ქ-ნი ესმა ზანდარაძე. აღნიშნული ცვლილებები განხორციელდა, იმ მიზნით, რომ კომპანია შესაბამისობაში ყოფილიყო მოთხოვნებთან, რომლებიც კომპანიის აქციების საქართველოს საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებასთან არის დაკავშირებული. კერძოდ, შეიქმნა აუდიტის კომიტეტი, რომლის თავმჯდომარის პოზიციაზეც დაინიშნა აუდიტის კომიტეტის დამოუკიდებელი წევრი.

ქრისტიანა გაგარკინა - სამეთვალყურეო საბჭოსა და აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე

ქრისტიანა გაგარკინა მეტრო ჯგუფს 2017 წელს შემოერთდა ოპერაციების მენეჯერის თანამდებობაზე. მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის თანამდებობამდე, იგი ორი წლის მანძილზე იკავებდა გენერალური დირექტორის მოადგილის პოზიციას.

ქალბატონ ქრისტიანას განათლება ქალაქ მოსკოვის, ვიქტორ ტალახინის სახელობის პროფესიულ ინსტიტუტში აქვს მიღებული.

ქალბატონი ქრისტინა ასევე აუდიტის კომიტეტის დამოუკიდებელი წევრია და აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარის პოზიციასაც იკავებს.

სენა თექინაი - სამეთვალყურეო საბჭოსა და აუდიტის კომიტეტის წევრი

სენა თექინაი სამეთვალყურეო საბჭოს წევრობამდე „სს ეიფორია მეტრო ბათუმი“-ს გენერალური მენეჯერის პოზიციას იკავებდა. მანამდე ის იყო ფსიქოლოგი ანკარას კოლეჯში, სადაც 2.5 წელი მუშაობდა სკოლამდელი ასაკის ბავშვების განვითარებასა და ადამიანების მენეჯმენტზე. ქალბატონი სენა ასევე არის სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი და აუდიტის კომიტეტის წევრი.

ქალბატონ სენას აქვს ტილიმის უნივერსიტეტის ბაკალავრის დიპლომი ფსიქოლოგიაში, რომელიც 2015 წელს მოიპოვა. შემდეგ წელს კი მან დაიწყო სწავლა შუა აღმოსავლეთის ტექნიკურ უნივერსიტეტში სოციალური ფსიქოლოგიის განხრით.

ჰამდი სალამ - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

ჰამდი სალამ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი და ამავდროულად კომპანიის გენერალური მენეჯერია 2017 წლის იანვრიდან. იგი 2015-დან 2016 წლის ჩათვლით იყო „მეტრო ავრაზია ინვესთმენტ ჯორჯია“-ს ინვესტიციების სპეციალისტი, მანამდე კი მუშაობდა თურქეთის სავაჭრო-სამრეწველო პალატაში სპეციალისტის პოზიციაზე.

ბატონმა ჰამდიმ 2012 წელს აიღო პოლიტიკური მეცნიერებებისა და ისტორიის ბაკალავრის დიპლომი რატგერსის უნივერსიტეტში.

სოფიკო ლუტიძე - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

სოფიკო ლუტიძე სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის პოზიციას 2020 წლიდან იკავებს, ხოლო მეტრო ჯგუფში 2015 წლიდან მოღვაწეობს - მთავარი ბუღალტრის პოზიციაზე.

ქალბატონმა სოფიკომ ბაკალავრის დიპლომი ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტში, სოციალური მეცნიერებებისა და ბიზნესის ფაკულტეტზე აიღო. ქალბატონი სოფიკო ასევე არის აუდიტის კომიტეტის წევრი.

კომპანიის მენეჯმენტი

ჰამდი სალამ - დირექტორი

ჰამდი სალამ კომპანიის გენერალური მენეჯერის პოზიციას 2017 წლის იანვრიდან იკავებს. იგი 2015-დან 2016 წლის ჩათვლით იყო „მეტრო ავრაზია ინვესთმენტ ჯორჯია“-ს ინვესტიციების სპეციალისტი, მანამდე კი მუშაობდა თურქეთის სავაჭრო-სამრეწველო პალატაში სპეციალისტის პოზიციაზე.

ბატონმა ჰამდიმ 2012 წელს აიღო პოლიტიკური მეცნიერებებისა და ისტორიის ბაკალავრის დიპლომი რატგერსის უნივერსიტეტში.

ესმა ზანდარაძე - დირექტორი

ესმა ზანდარაძე მეტრო ჰოლდინგს 2017 წელს შემოუერთდა და თავდაპირველად სს „მეტრო ავრაზია ინვესტმენტ ჯორჯიას“ ფინანსური დირექტორის ასისტენტის პოზიციას იკავებდა. ხოლო მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის დირექტორი 2019 წლის დეკემბრიდან გახდა.

ქალბატონმა ესმამ 2012 წელს აიღო პოლიტიკური მეცნიერებებისა და საერთაშორისო ურთიერთობების ბაკალავრის დიპლომი სტამბოლის უნივერსიტეტში.

ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ბასს (IAS) 24-ის (დაკავშირებულ მხარეთა განმარტებითი შენიშვნები) მიხედვით, მხარეები დაკავშირებულად ითვლება, თუ ერთ მხარეს აქვს უნარი, გააკონტროლოს მეორე მხარე ან მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მეორე მხარის ფინანსურ და საოპერაციო გადაწყვეტილებებზე. თითოეული შესაძლო ურთიერთკავშირის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ სამართლებრივ ფორმას.

დაკავშირებულმა მხარეებმა შეიძლება დადონ ისეთი გარიგებები, როგორსაც არ დადებდნენ არდაკავშირებული მხარეები და დაკავშირებულ მხარეებს შორის დადებული გარიგებები შეიძლება არ დაიდოს იმავე პირობებითა და თანხებით, როგორც დაიდებოდა გარიგებები არადაკავშირებულ მხარეებს შორის. დაკავშირებულ მხარეებთან დადებული ყველა გარიგება, რომელიც ქვემოთ არის განხილული, განხორციელდა საბაზრო პირობებით.

	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
სავაჭრო მოთხოვნები		
დაკავშირებული მხარე	1,121,872	2,567,804
გაცემული სესხები		
დაკავშირებული მხარე	906,066	-
სავაჭრო ვალდებულებები		
დაკავშირებული მხარე	437,898	3,785,586

საბალანსო უწყისი

კომპანიის საბალანსო უწყისი წარმოდგენილია ქვემოთ:

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2019 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2018 (აუდირებული)	31 დეკემბერი 2017 (აუდირებული)
ძირითადი საშუალებები	64,135	66,653	59,587
აქტივის გამოყენების უფლება	17,676	-	-
სულ გრძელვადიანი აქტივები	81,811	66,653	59,587
გაცემული სესხები	906	-	276
მარაგები	865	711	168
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,514	3,682	819
ფული და ფულის ექვივალენტები	1,474	207	2,728
ვალდებულებების გადაცემის შედეგად წარმოშობილი მოთხოვნები	-	-	2,186
სულ მიმდინარე აქტივები	5,759	4,600	6,178
სულ აქტივები	87,570	71,254	65,765
საწესდებო კაპიტალი	60,530	60,530	60,530
გაუნაწილებელი მოგება	7,902	5,365	3,232
სულ კაპიტალი	68,432	65,895	63,762
საიჯარო ვალდებულებები	11,101	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	11,101	-	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანებები	2,136	4,627	1,429
საგადასახადო ვალდებულებები	409	728	573
საიჯარო ვალდებულებები	5,492	-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	8,037	5,354	2,203
სულ ვალდებულებები	19,138	5,354	2,203
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	87,570	71,254	65,765

მოგება-ზარალის უწყისი

კომპანიის მოგება-ზარალის უწყისი წარმოდგენილია ქვემოთ:

მოგება-ზარალის უწყისი, ('000 ლარი)	2019 (აუდიტირებული)	2018 (აუდიტირებული)	2017 (აუდიტირებული)
შემოსავალი	27,004	18,292	12,567
გამომუშავებული შემოსავლის თვითღირებულება	(21,857)	(13,419)	(7,032)
მთლიანი მოგება	5,146	4,873	6,634
მთლიანი მოგების მარჟა	19.1%	26.6%	44.0%
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	(2,153)	(2,434)	(2,589)
არასაოპერაციო შემოსავალი / (ხარჯი)	(156)	(227)	199
წმინდა ფინანსური შემოსავალი / (ხარჯი)	(58)	(74)	87
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებაზე	(229)	-	-
წმინდა მოგება	2,550	2,137	3,232
წმინდა მოგების მარჟა	9.4%	11.7%	25.7%

ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი

კომპანიის ფულადი ნაკადების მოძრაობის უწყისი წარმოდგენილია ქვემოთ:

ათასი ლარი	31 დეკემბერი 2019 (აუდიტირებული)	31 დეკემბერი 2018 (აუდიტირებული)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან		
წლის მოგება	2,550,263	2,137,322
კორექტირებები	8,338,445	3,584,002
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯები - ძირითადი საშუალებები	3,027,161	2,649,655
ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯები - აქტივის გამოყენების უფლება	4,481,755	-
ჩამოწერა - ძირითადი საშუალებები	-	23,118
ჩამოწერა - მარაგები	(163,802)	-
ძირითადი საშუალებების რეალიზაციით მიღებული (მოგება) / ზარალი	10,721	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანებს გაუფასურება	679,542	837,223
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების გაუფასურება	18,491	-
კურსთაშორის სხვაობის წმინდა მოგება / (ზარალი)	60,366	96,456
საპროცენტო შემოსავალი	(4,367)	(24,262)
საპროცენტო ხარჯი	-	1,812
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	228,578	-
ცვლილებები საოპერაციო აქტივებსა და ვალდებულებებში	(2,336,613)	1,209,209
ცვლილებები მარაგებში	10,373	(543,108)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებებში	462,250	(1,609,891)
ცვლილებები სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებებში	(2,490,294)	3,207,857
ცვლილებები საგადასახადო ვალდებულებებში	(318,942)	154,351
საოპერაციო საქმიანობიდან გენერირებული ფულადი სახსრები	8,552,092	6,930,533
გადახდილი პროცენტი	-	(1,812)
მიღებული პროცენტი	-	28,172
გადახდილი პროცენტი საიჯარო ვალდებულებებზე	(292,843)	-
საოპერაციო საქმიანობიდან გენერირებული წმინდა ფულადი სახსრები	8,323,517	6,956,893
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი სახსრები		
ძირითადი საშუალებების შეძენა	(536,619)	(9,739,331)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა	16,922	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(519,697)	(9,739,331)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი სახსრები		
საიჯარო ვალდებულებების გადახდა	(5,582,399)	-
სესხის გაცემა	(922,687)	-
გაცემული სესხის ძირითადი თანხის მიღება	-	276,070
მიღებული სესხის დაფარვა	-	(10,631)
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები	(6,505,086)	265,439
ფული და ფულის ექვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით	207,260	2,728,218
საკურსო ცვლილების ეფექტი ფულსა და ფულის ექვივალენტებზე	(31,818)	(3,959)
ფულისა და ფულის ექვივალენტების წმინდა ცვლილება	1,298,734	(2,516,999)
წმინდა ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან	1,474,176	207,260

დივიდენდების პოლიტიკა

დივიდენდები გადახდის იქნება თითოეული აქციონერის პროპორციული წილის შესაბამისად, აქციონერთა კრების გადაწყვეტილებით. აქციონერების წილი მოგებაში განისაზღვრება აქციითა რაოდენობისა და კლასის შესაბამისად. შესატანები, რომლებიც სრულად არ არის შეტანილი, მონაწილეობენ მოგების განაწილებაში შენატანის სიდიდის პროპორციულად.

კომპანიას არ გაუცია დივიდენდი 2017 წლიდან 2019 წლის ჩათვლით.

სასამართლო დავები

პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის კომპანიის მნიშვნელოვანი სასამართლო დავები წარმოდგენილია ქვემოთ. იმ სასამართლო დავების ჯამური სადაო თანხის ოდენობა, რომელთა შესახებ დეტალური ინფორმაცია არ არის ქვემოთ მოცემული, არ აღემატება 5,000 (ხუთი ათას) ლარს.

დავა N1

მოსარჩელე: სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“

მოპასუხე: შპს „ფიურეზა ლაუნდრი“ (სკ 445514337)

სადაო თანხის ოდენობა: 129,560 ლარი

დავის შინაარსი: 2019 წლის 13 მაისს სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში შპს „ფიურეზა ლაუნდრი“-ს მიმართ (წარმოებაში მიიღო 2019 წლის 16 მაისს) და მოითხოვა მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

2018 წლის მაისის თვიდან 2019 წლის მაისის თვემდე მოპასუხემ მოსარჩელეს გაუწია მომსახურება, რაც გამოიხატებოდა სარეცხის გარეცხვა, გაშრობა, გაუთოება, დაკომპლექტებასა და შეფუთვაში. ხსენებულ პერიოდში მოპასუხის მიერ გაწერილი იქნა 57 საგადასახადო ანგარიშფაქტურა, სულ 519,412.63 ლარის ოდენობით.

სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“-ს მენეჯმენტის მოთხოვნის საფუძველზე, 2019 წლის 01 აპრილიდან 30 აპრილამდე ჩატარებული იქნა სასტუმროს დასუფთავების დეპარტამენტისა და სამრეცხაოს აუდიტორული შემოწმება, რომელიც მოიცავდა 2016, 2017 და 2018 წლის პერიოდს. შემოწმებით დადგინდა, რომ ფაქტურებში დაფიქსირებული მომსახურების რაოდენობა და სახეობა არ ემთხვეოდა რეალურად გაწეული მომსახურების ოდენობასა და სახეობას. საერთო ჯამში, მოპასუხის შპს „ფიურეზა ლაუნდრი“-ს მხრიდან მოსარჩელე სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“ მიყენებული იქნა 129,560.08 ლარის ზიანი. სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 14 მაისის განჩინების საფუძველზე, ყადაღა დაედო მოპასუხე ორგანიზაციის შპს „ფიურეზა ლაუნდრი“-ს საბანკო ანგარიშებს 129,560 ლარის ფარგლებში.

სტატუსი: პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის, კომპანია ელოდება სასამართლო სხდომის ჩანიშნვას.

დავა N2

მოსარჩელე: შპს „TECHNO SERVICE“ (სკ 445405455)

მოპასუხე: სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“

სადაო თანხის ოდენობა:

დავის შინაარსი: შპს „TECHNO SERVICE“-ის მიერ კანონით გათვალისწინებულ ვადაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოში აღძრული იქნა სარჩელი, რომლის თანახმადაც 2017 წლის ივლისის თვიდან მოსარჩელეს სს „ლეჯენდ ჰოტელ ბათუმი“ (სს „ეიფორია ჰოტელ ბათუმის“ ძველი დასახელება), უწევდა მომსახურებას, რაც გამოიხატებოდა სასტუმროს სარეცხის გარეცხვა, გაშრობა, გაუთოება, დაკომპლექტებასა და შეფუთვაში.

საქმიანი ურთიერთობა გაგრძელდა 2018 წლის აპრილის თვის ჩათვლით პერიოდში, რა დროსაც მოსარჩელემ მოპასუხეს გაუწია 559,808.4 ლარის მომსახურება, საიდანაც მოპასუხის მიერ ანაზღაურებული იქნა 435,005.39 ლარი, შესაბამისად მოსარჩელე ითხოვს 124,803.01 ლარის ანაზღაურებას.

2019 წლის 18 ივლისს სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“-ს მიერ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში წარდგენილ იქნა შესაგებელი, სადაც სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგ გარემოებათა გამო: 2019 წლის აპრილის თვეში სს „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“-ს მენეჯმენტის მოთხოვნის საფუძველზე ჩატარებული იქნა მოპასუხის კუთვნილი სასტუმრო „ეიფორიის“ დასუფთავების დეპარტამენტისა და სამრეცხაოს აუდიტორული შემოწმება, რა დროსაც დადგინდა, რომ ფაქტურებში დაფიქსირებული მომსახურების რაოდენობა და სახეობა არ ემთხვეოდა რეალურად გაწეულ მომსახურებას. გაწეულ მომსახურებაზე საგადასახადო ანგარიშფაქტურები იყო გაზრდილი და შესაბამისად თანხები ზედმეტად იყო გადახდილი. აღნიშნული ფაქტი დადასტურებული იქნა ასევე მოწვეული დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის მიერ.

დავის სტატუსი: პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის კომპანია ელოდება სასამართლო სხდომის ჩანიშვნას.

ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა

2020 წლის 11 მარტს COVID-19 („კორონავირუსი“) ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციის მიერ პანდემიად გამოცხადდა. პროსპექტის დამტკიცების თარიღისათვის, ვირუსით ინფიცირებული მოქალაქეები ყავს მსოფლიოს 190-ზე მეტ ქვეყანას, მათ შორის საქართველოს.

მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს მთავრობა აქტიურ ზომებს იღებს ვირუსის გავრცელების შესაჩერებლად და მის მიერ გამოწვეული პოტენციური ნეგატიური შედეგების შესამცირებლად და კომპანიაც მაქსიმალურად ასრულებს საქართველოს მთავრობისა და ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციის რეკომენდაციებს, არსებობს რისკი იმისა, რომ მიმდინარე მოვლენებს შესაძლოა ჰქონდეს კომპანიაზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი უარყოფითი გავლენა. აღნიშნული შესაძლოა გამოიხატოს ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების ტემპის შენელებაში, ასევე კომპანიის საქმიანობის მნიშვნელოვნად შეფერხებაში, გამომდინარე იქიდან, რომ სტუმართმასპინძლობის სექტორზე სავარაუდოდ პანდემიის შედეგები საკმაოდ მძიმედ აისახება.

კომპანიამ მისი მართვის ქვეშ არსებული ოთხი სასტუმრო: „მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“, „ინტურისტი“, „სითი ჰოტელი“ და „ბიზნეს ლეჯენდი“ სახელმწიფოს დაუთმო საკარანტინო სივრცეების მოწყობის მიზნით.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია კარანტინის მიზნებისთვის სასტუმროების გადაცემის პირობები:

სასტუმროს დასახელება	კარანტინის მიზნებისთვის გადაცემის თარიღი	1 ნომრის ფასი, ლარი	კარანტინის მიზნებისთვის გადაცემული ოთახების რაოდენობა 2020 წლის აპრილის თვის მანძილზე
ეიფორია ჰოტელ ბათუმი	20 მარტი 2020	30 (15 აპრილამდე პერიოდში 40)	7,788
ინტურისტი	22 მარტი 2020	30 (15 აპრილამდე პერიოდში 40)	2,721
ბიზნეს ლეჯენდი	14 მარტი 2020	30 (15 აპრილამდე პერიოდში 40)	1,845
სითი ჰოტელ ბათუმი	12 მარტი 2020	30 (15 აპრილამდე პერიოდში 40)	1,280

სასტუმროების კარანტინის მიზნებისთვის გადაცემის ვადა განსაზღვრული არ არის და გრძელდება საჭიროებისამებრ. სახელმწიფოს მიერ ემიტენტისთვის შესაბამისი თანხის გადახდა ხდება ყოველთვიურად.

2019 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე არ მომხდარა ემიტენტთან ან მისი ჯგუფის ფინანსურ ან კომერციულ საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა მნიშვნელოვანი ცვლილება.

ემიტენტის სადამფუძნებლო სტრუქტურაში დაგეგმილი ცვლილებების აღწერა

ემიტენტს გამოზნული აქვს წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების შემდგომ მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით აქციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.

ამისათვის, საქართველოს საფონდო ბირჟის დებულების თანახმად, ემიტენტი უნდა აკმაყოფილებდეს აქციების ლისტინგის პირობებს (ლისტინგის დებულება, დანართი 1). აღნიშნული პირობების მე-9 პუნქტის თანახმად, აქციები უნდა აკმაყოფილებდნენ თავისუფალი ბრუნვის კოეფიციენტს - B ლისტინგის კატეგორიის შემთხვევაში, აქციების არანაკლებ 5% უნდა იყოს თავისუფალ ბრუნვაში.

ზემოთაღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნებისთვის, კომპანიის აქციონერმა მიიღო გადაწყვეტილება, რომ პროსპექტის დამტკიცების შემდგომ საქართველოს საფონდო ბირჟისათვის აქციების სავაჭროდ დაშვების თხოვნით მიმართვამდე გაყიდოს აქციების 4.5% სს მეტრო ავრასია ინვესტმენტ ჯორჯიაზე და აქციების 0.5% სს მეტრო ატლას ჯორჯიაზე. ორივე კომპანია ემიტენტის დაკავშირებული მხარეა.

ზემოთ აღნიშნული გარიგების ფასის დასადგენად ემიტენტმა წარადგინა კომპანიის შეფასების ანგარიში, რაც თურქეთის კანონმდებლობით არის მოთხოვნილი. შეფასების ანგარიში 2020 წლის თებერვალში იყო მომზადებული და მის თანახმად, კომპანიის აქციის ფასად განისაზღვრა 9.75 თურქული ლირა (4.34 ლარი, ეროვნული ბანკის 25.06.2020 თარიღის კურსის შესაბამისად). შეფასების ანგარიშისა (ატვირთულია თურქულ ენაზე) და სხვა დამატებითი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ თურქეთის საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდი www.borsaistanbul.com.

მეტრო ეიფორია ბათუმის მიერ პროსპექტში განსაზღვრული ფორმით საქართველოში აქციების საჯარო შეთავაზებით არ ირღვევა ემიტენტზე ან/და მის მშობელ კომპანიაზე დაწესებული მოთხოვნები.

კაპიტალი

2019 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 60,529,922 (სამოცი მილიონ ხუთასოცდაცხრა ათას ცხრაასოცდაორ) ლარს.

საზოგადოების კაპიტალი დაყოფილია აქციებად. კაპიტალი შედგენს 60,529,922 (სამოცი მილიონ ხუთასოცდაცხრა ათას ცხრაასოცდაორ) ცალი აქცია. 1 აქციის ნომინალური ღირებულება განისაზღვრება 1 (ერთი) ლარით.

აქციები იყოფა ორ A და B ჯგუფად - 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებულია (A) ჯგუფის 6,052,993 ცალი (6,052,993 ლარის ღირებულებით) და (B) ჯგუფის 54,476,929 ცალი (54,476,929 ლარის ღირებულებით).

A კლასის 1 აქცია უზრუნველყოფს 15 ხმის უფლებას, ხოლო **B** კლასის 1 აქცია უზრუნველყოფს 1 ხმის უფლებას. ამასთანავე, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები აირჩევიან მხოლოდ A კლასის აქციათა მფლობელების მიერ.

აქციონერთა უფლებები და ვალდებულებები:

კომპანიას ყავს ერთი აქციონერი სს „მეტრო თიჯარი ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგ“

კომპანიის აქციონერს უნდა ჰქონდეს და დაეკისროს წესდებითა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლებები და ვალდებულებები.

თანაბარ პირობებში, შესაბამისი კლასის აქციონერებს უნდა ჰქონდეთ თანაბარი უფლებები და ვალდებულებები.

ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებს უფლება აქვთ პირადად ან წარმომადგენლის მეშვეობით დაესწონ აქციონერთა საერთო კრებას და მონაწილეობა მიიღონ კენჭისყრაში;

აქციონერებს უფლება აქვთ მონაწილეობა მიიღონ მოგების განაწილებაში და მიიღონ დივიდენდები მათ მფლობელობაში არსებული აქციების რაოდენობის პროპორციულად;

აქციონერებს უფლება აქვთ განკარგონ საკუთარი აქციები კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

კომპანიის ლიკვიდაციის შემთხვევაში აქციონერებს უფლება აქვთ მიიღონ იმ ქონების წილი ან მისი ღირებულება, რომელიც დარჩება კრედიტორებთან ანგარიშსწორების შემდეგ (მათი სალიკვიდაციო ქვოტა) მათი წილის პროპორციულად;

მას შემდეგ რაც კომპანია გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო, რომლის აქციებიც დაშვებულია სავაჭროდ საფონდო ბირჟაზე, ნებისმიერ აქციონერს უფლება აქვს, მიიღოს ინფორმაცია ანგარიშვალდებული საწარმოს დირექტორების ან დირექტორთა საბჭოს წევრების და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების მიერ საწარმოდან მიღებული ხელფასის და სხვა სახის შემოსავლების შესახებ. აქციების საერთო რაოდენობის 5%-ის ან მეტი მფლობელებს, უფლება აქვთ მოითხოვონ სამეურნეო მოქმედებების ან მთლიანი წლიური ბალანსის სპეციალური შემოწმება, თუ მათ გააჩნიათ საფუძვლიანი ეჭვი რაიმე დარღვევის თაობაზე. აღნიშნული მოთხოვნა წარდგენილ უნდა იქნას წერილობითი ფორმით სამეთვალყურეო საბჭოსთვის.

ნებისმიერი კლასის აქციების 5%-ის მფლობელი აქციონერები ან აქციონერთა ჯგუფი უფლებამოსილია მოითხოვონ აქციონერთა რიგგარეშე კრების ჩატარება. მოთხოვნა წერილობით უნდა იქნეს წარდგენილი და შეიცავდეს დღის წესრიგის საკითხებს, რომელთა შინაარსი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს

კანონმდებლობას და გონივრულ შესაბამისობაში უნდა იყოს საზოგადოების მიზნებსა და საქმიანობის ხასიათთან.

ნებისმიერი კლასის აქციათა 5%-ის მფლობელ აქციონერებს უფლება აქვთ, სააქციო საზოგადოების შესაბამისი მმართველობის ორგანოსგან მოითხოვონ ამ საზოგადოების სახელით დადებული გარიგებების ასლები ან/და დასაღები გარიგებების შესახებ ინფორმაცია ან/და გარიგებებთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების ასლები.

აქციონერებს შეუძლიათ გამოიყენონ თავიანთი ხმის უფლება საკუთარი ინტერესებისათვის გარდა იმ შემთხვევებისა როცა მოსალოდნელი გადაწყვეტილება შეეხება მათთან გარიგების დადებას;

აქციონერები ვალდებული არიან უზრუნველყონ მათი შესაბამისი შენატანების შეტანა კომპანიის საწესდებო კაპიტალში, რათა აქციების შესაბამისი რაოდენობა რეგისტრირებული იქნას მათ სახელზე;

აქციონერები ვალდებული არიან დაიცვან წესდებით განსაზღვრული პირობები;

საერთო კრება

აქციონერთა წლიური კრების მოწვევა ხდება დირექტორის მიერ - ყოველწლიურად, საზოგადოების წლიური აუდიტირებული ბალანსის შედგენიდან არაუგვიანეს ორი თვისა. კრების ჩატარების დრო, მისამართი და დღის წესრიგი აქციონერებმა უნდა შეიტყონ კრების ჩატარებამდე არანაკლებ 20 დღით ადრე კანონმდებლობით დადგენილ ბეჭდვითი ორგანოს ან მოსაწვევის (მათ შორის ელექტრონული ფორმის ოფიციალური შეტყობინების) საშუალებით. სხვა შემთხვევებში ტარდება რიგგარეშე საერთო კრება დირექტორების ან სამეთვალყურეო საბჭოს ან ამ კანონით განსაზღვრულ სხვა შემთხვევაში – აქციონერების მოთხოვნით. სამეთვალყურეო საბჭო ადგენს საერთო კრების სააღრიცხვო დღეს, რომელიც არ შეიძლება იყოს კრების მოწვევამდე 45 დღეზე ადრე და კრების მოწვევის გამოცხადების თარიღზე გვიან. აქციონერთა კრებაში მონაწილეობის უფლება აქვთ მხოლოდ იმ აქციონერებს, რომლებსაც აქციაზე საკუთრების უფლება ჰქონდათ სააღრიცხვო დღისთვის.

საერთო კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მასზე წარმოდგენილია ხმების ნახევარზე მეტის მქონე აქციონერები. თუ კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ კრების მოიწვევა წესდებით დაგენილი წესის შესაბამისად.

საერთო კრება იღებს გადაწყვეტილებას შემდეგ საკითხებზე: ცვლილებები სააქციო საზოგადოების წესდებაში, საზოგადოების რეორგანიზაციის ან ლიკვიდაციის შესახებ; ფილიალების და წარმომადგენლობითი ოფისების შექმნისა და ლიკვიდაციის შესახებ, სამეთვალყურეო საბჭოს ან დირექტორების წინადადება მოგების გამოყენების შესახებ, ხოლო როცა ეს ორგანოები ვერ იძლევიან ერთიან წინადადებას – იღებს გადაწყვეტილებას წმინდა მოგების გამოყენების შესახებ, დირექტორებისა და სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშების დამტკიცება, საზოგადოების ქონების შეძენის, გასხვისების (ან ერთმანეთთან დაკავშირებული ასეთი გარიგებების) ან დატვირთვის შესახებ, რომელთა ღირებულება შეადგენს საზოგადოების აქტივების ღირებულების ნახევარზე მეტს, გარდა ისეთი გარიგებებისა, რომლებიც წარმოადგენს ჩვეულ სამეწარმეო საქმიანობას, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა შრომის ანაზღაურების საკითხი, გარე აუდიტორის არჩევა-გათავისუფლება. ხოლო, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების არჩევა-გამოიწვევა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის არჩევის ვადის განსაზღვრის უფლებამოსილება გააჩნია მხოლოდ (A) კლასის აქციათა მფლობელებს.

დომინანტი აქციონერი

დომინანტად ითვლება აქციონერი ან ერთად მოქმედი აქციონერთა ჯგუფი, რომელსაც აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა, გადაწყვეტი ზეგავლენა მოახდინოს სააქციო საზოგადოების საერთო კრების კენჭისყრის შედეგზე.

თუ დომინანტი აქციონერი/პარტნიორი განზრახ გამოიყენებს თავის დომინანტურ მდგომარეობას ამ საზოგადოების საზიანოდ, მან დანარჩენ პარტნიორებს უნდა გადაუხადოს შესაბამისი კომპენსაცია.

აქციათა სავალდებულო მიყიდვა

საზოგადოების ხმების 95%-ზე მეტის მქონე აქციონერს უფლება აქვს, სამართლიან ფასად გამოისყიდოს სხვა აქციონერთა აქციები, რის შესახებაც გადაწყვეტილება გამოაქვს სასამართლოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად. მიყიდველმა აქციონერმა, სასამართლოსადმი მიმართვამდე არა უგვიანეს 1 თვისა ბეჭდვით ორგანოში უნდა გამოაქვეყნოს თავისი განცხადებას აქციათა სავალდებულო მიყიდვის თაობაზე და მიუთითოს ინფორმაცია გამოსყიდვის მიზეზების, პირობებისა და პროცედურების შესახებ.

სასამართლოს მიერ დადგენილ გამოსყიდვის სააღრიცხვო თარიღამდე არაუგვიანეს 5 დღისა აქციათა ყველა რეგისტრირებულ მფლობელს, რომელთა ვინაობა და ადგილსამყოფელი ცნობილია, მიეწოდება ინფორმაცია აქციების სავალდებულო მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილების, გამოსყიდვის სააღრიცხვო თარიღისა და ძირითადი პროცედურების თაობაზე, ხოლო აქციათა რეგისტრირებული მფლობელებისათვის, რომელთა ვინაობა ან/და ადგილსამყოფელი უცნობია, აღნიშნულ ინფორმაციას აქვეყნებს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრულ საერთო-სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის ბეჭდვით ორგანოში.

გამოსყიდვის სააღრიცხვო თარიღიდან აქციათა გამოსყიდვის პროცედურების დასრულებამდე წყდება ამ აქციებთან დაკავშირებული ყველა ოპერაცია, გარდა გამოსყიდვასთან დაკავშირებული პროცედურებისა. მიყიდველი ყველა დარჩენილიაქციის გამოსასყიდ თანხას უვადოდ განათავსებს დანარჩენ აქციონერთა სასარგებლოდ გახსნილ სპეციალურ ანგარიშზე ბანკში, ცენტრალურ დეპოზიტართან ან საბროკერო კომპანიასთან, რომელსაც მიყიდველი გადასცემს გამოსყიდვის რეესტრს, რომლის მიხედვითაც მოხდება აღნიშნული სპეციალური ანგარიშიდან თანხების გაცემა მიყიდველისგან დამატებითი თანხმობის მიღების გარეშე.

აქციათა გამოსყიდვა

აქციონერს უფლება აქვს, კანონით დადგენილი წესით საზოგადოებას მოსთხოვოს თავისი აქციების შეფასება და გამოსყიდვა, თუ მან საერთო კრებაზე მხარი არ დაუჭირა ისეთ გადაწყვეტილებას, რომელიც ლახავს აქციონერის უფლებებს, ან ეხება საწარმოს რეორგანიზაციას. აღნიშნულთან დაკავშირებით საერთო კრების მოწვევის შესახებ შეტყობინებაში დეტალურად უნდა აღწეროს გადასაწყვეტი საკითხი, მასთან დაკავშირებული გამოსყიდვის მოთხოვნის უფლება და მისი განხორციელების წესი.

აქცია უნდა იქნეს გამოსყიდული მისი საბაზრო ღირებულებით, რომელიც ჩამოყალიბებული იყო საერთო კრების მოწვევის შესახებ განხორციელებული შეტყობინების გაცხადებიდან წინა დღეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა აქციათა დაბალი ლიკვიდურობის გამო ან სხვა მიზეზებით კანონით დადგენილია აქციათა სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის სხვა წესი. აქციების გამოსყიდვის თანხა გადახდილი უნდა იქნეს გადაწყვეტილების მიღებიდან არა უგვიანეს 30 დღისა. იმ შემთხვევაში თუ აქციონერი არ ეთანხმება გადაწყვეტილებას უფლებამოსილია მართოს სასამართლოს ამ გადაწყვეტილების შეტყობინებიდან 14 დღის განმავლობაში.

სავალდებულო სატენდერო შეთავაზება

იმ შემთხვევაში თუ აქციონერი ან შეთანხმების საფუძველზე მოქმედ აქციონერთა ჯგუფი შეიძენს აქციათა პაკეტს, რის შედეგადაც აკონტროლებს სააქციო საზოგადოების ხმათა საერთო 1/2-ზე მეტს, იგი ვალდებულია, ამ ფაქტის დადგომიდან არა უგვიანეს 45 დღისა განახორციელოს კანონით გათვალისწინებული სატენდერო შეთავაზება ყველა დარჩენილი აქციის გამოსყიდვის თაობაზე, ან იმავე ვადაში ჩამოიყვანოს მისი კონტროლის ქვეშ არსებული ხმების საერთო რაოდენობის 1/2-ზე ქვევით. გარდა იმ შემთხვევისა როცა: ხმათა საერთო რაოდენობის 1/2-ზე მეტი მიყიდველის ხელში აღმოჩნდა შესაბამისად განხორციელებული სატენდერო

შეთავაზებით, რომელშიც ის ყველა დარჩენილი აქციის გამოსყიდვას სთავაზობდა სხვა აქციონერებს ან პირი აღნიშნულ აქციებს ფლობს სხვა პირის ან პირების სასარგებლოდ, მათ შორის. ასეთ შემთხვევაში სავალდებულო სატენდერო შეთავაზების ვალდებულება ეკისრება პირს ან შეთანხმების საფუძველზე მოქმედ პირთა ჯგუფს, რომელიც პირდაპირ ან არაპირდაპირ აკონტროლებს სააქციო საზოგადოების ხმათა საერთო რაოდენობის 1/2-ზე მეტს.

სავალდებულო სატენდერო შეთავაზების დროს აქციის გამოსასყიდ ფასს ადგენს აუდიტორი ან საბროკერო კომპანია. შეფასების ხარჯები ანაზღაურდება მყიდველის მიერ. სატენდერო შეთავაზების დასრულებამდე მყიდველს არა აქვს მისი კონტროლის ქვეშ არსებული, 50%-ზე მეტი ხმების საერთო კრებაზე გამოყენების უფლება.

ინტელექტუალური საკუთრება

ნებისმიერი და ყველა ინფორმაცია, გამოგონება, დიზაინი, მეთოდები, სავაჭრო სახელი ან სავაჭრო ნიშანი, რომელიც წარმოქმნილი და განვითარებულია საზოგადოების მიერ (შემდგომში: „**ინტელექტუალური საკუთრება**“) იქნება საზოგადოების ექსკლუზიურ საკუთრებაში. თითოეული აქციონერი მიიღებს იმგვარ ზომებს, რაც საჭიროა იმისათვის, რათა საზოგადოების უფლებები ინტელექტუალურ საკუთრებასთან დაკავშირებით დაცული იყოს და ავალდებულებს ნებისმიერ პირს ან საწარმოს, რომლებიც მომსახურებას უწევენ საზოგადოებას, და აქვს ინტელექტუალური საკუთრების გამოყენების უფლება, რათა ხელი მოაწერონ შეუცვლელ ვალდებულებას, რომ დაუყოვნებლივ გადასცენ საზოგადოებას, პირველივე მოთხოვნის საფუძველზე, ყველა უფლება და წილი ინტელექტუალურ საკუთრებაში.

კონფიდენციალურობა

თითოეულმა აქციონერმა (შემდგომში: „**მიმღები მხარე**“) უმკაცრესი კონფიდენციალურობით უნდა შეინახოს კონფიდენციალური ინფორმაცია (როგორც ამგვარი ტერმინი შემდგომში არის განმარტებული), რომელიც ეკუთვნის ან რომელსაც ფლობენ სხვა აქციონერები ან საზოგადოება (შემდგომში: „**გამამჟღავნებელი მხარე**“). აღნიშნული მიზნებისთვის კონფიდენციალური ინფორმაცია ნიშნავს ყველა არასაჯარო ინფორმაციას, რაც შეზღუდვების გარეშე, მოიცავს: ყველა ინფორმაციას, მონაცემს, ტექნოლოგიას, ნოუ-ჰაუსს, გამოგონებას, აღმოჩენას, დიზაინს, პროცესებს, ფორმულირებებს, მოდელებს, ფასებს, მარკეტინგს, მიმწოდებლებს და გაყიდვების მონაცემებს, კლიენტებისა და სავარაუდო ან პოტენციური კლიენტების ვინაობას და მოთხოვნებს, საქმიანობის წარმოების მეთოდებს, მარკეტინგულ ოპერაციათა შესახებ ინფორმაციას, და/ან სავაჭრო და საქმიანობის საიდუმლოებებს, რომელიც შეიძლება გადაეცეს ან სხვაგვარად გაუმჟღავნდეს მიმღებ მხარეს გამამჟღავნებელი მხარის მიერ ან მისი სახელით ან რასაც მიმღები მხარე მიიღებს გამამჟღავნებელი მხარის მიერ. მიმღები მხარე არ გამოიყენებს კონფიდენციალურ ინფორმაციას რაიმე სხვა მიზნით, გარდა იმისა, რაც მოცემულია წინამდებარე წესდებაში და არ გაუმხელს რაიმე კონფიდენციალურ ინფორმაციას რომელიმე პირს გამამჟღავნებელი მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მიმღები მხარე ავალდებულებს თითოეულ ასეთ ადამიანს იმოქმედოს მიმღები მხარის ვალდებულებათა შესაბამისად.

ვალდებულებები, რომლებიც მოცემულია ზედა აბზაცში, არ ვრცელდება ინფორმაციაზე, რომელიც (ა) წარმოადგენს ან გახდება საჯარო ინფორმაცია რაიმე სხვა მიზეზით, გარდა წინამდებარე წესდების დარღვევისა; (ბ) ცნობილი იყო მიმღების მხარისთვის მის გამჟღავნებამდე, როგორც ზემოთ ითქვა, იმის გათვალისწინებით,

რომ გამდავანებისთანავე, მიმღები მხარე აცნობებს ამგვარ ფაქტს გამამჟღავნებელ მხარეს და წერილობით დაადასტურებს, რომ ამგვარი ფაქტი ცნობილი იყო მიმღები მხარისათვის; (გ) კანონიერად არის გადაცემული ან გამჟღავნებული მიმღების მხარისთვის მესამე მხარის მიერ, რომელსაც არ გააჩნია კონფიდენციალურობის ვალდებულება გამამჟღავნებელი მხარის მიმართ; (დ) მიმღებმა მხარემ უნდა გაამჟღავნოს ნებისმიერი მოქმედი სამართლის ან კანონის თანახმად ან აგრეთვე საფონდო ბირჟის წესების და პროცესუალური ნორმების მიხედვით, რომელიც ვრცელდება მიმღებ მხარეზე ან მის ფილიალებზე; ან (ე) ეხება ექსკლუზიურად საზოგადოების საქმიანობას ან ბიზნესს.

კონკურენციის აკრძალვა

არცერთმა აქციონერმა, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, არ უნდა გაუწიოს კონკურენცია საზოგადოების ბიზნეს საქმიანობას მანამ, სანამ ამგვარი მხარე არის საზოგადოების აქციონერი, გარდა საჯარო ვაჭრობის კომპანიებში პასიური ინვესტიციების განხორციელებისა, რომელთა ოდენობაც არ აჭარბებს ამგვარი კომპანიების განადგობული კაპიტალის არაუმეტეს 5%-ს. ზემოხსენებული შეზღუდვა ვრცელდება საქართველოში და მის ფარგლებს გარეთ, ნებისმიერ ტერიტორიაზე, სადაც საზოგადოება აწარმოებს თავის სამეწარმეო საქმიანობას ან აწარმოებს აქტიურ მოლაპარაკებებს, თორმეტი თვის მანძილზე იმ თარიღამდე, როდესაც ამგვარმა მხარემ შეწყვიტა აქციონერობა.

საზოგადოების რეორგანიზაცია

საზოგადოების რეორგანიზაცია ხორციელდება აქციონერთა საერთო კრების გადაწყვეტილებით. ამგვარი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, რეორგანიზაციისა და შესაბამისი რეგისტრაციების პროცედურების აღსრულება, ზედამხედველობა და კონტროლი დაეკისრება სამეთვალყურეო საბჭოს.

სავალდებულო რეორგანიზაცია ჩატარდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

საზოგადოების რეორგანიზაცია მოიცავს მის შესაძლო შეერთებას, დაყოფას, განცალკევებას ან იურიდიული სტატუსის შეცვლას მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

საზოგადოების ლიკვიდაცია

გადაწყვეტილება საზოგადოების ლიკვიდაციის შესახებ მიიღება საერთო კრების ან სასამართლოს მიერ, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში, ლიკვიდაციის სპეციფიკური მიზეზების მითითებით.

თუკი საზოგადოება ხდება ვალაუფალი, სამეთვალყურეო საბჭო დაუყოვნებლივ, არასათანადო გაჭიანურების გარეშე, მაგრამ არაუგვიანეს 3 სამუშაო დღისა შეატყობინებენ აქციონერებს და მიუთითებენ რაიმე გეგმას ლიკვიდაციის მიზეზების აღმოსაფხვრელად. აღნიშნულ საკითხზე მოიწვევა საგანგებო საერთო კრება, რომლითაც აქციონერებმა უნდა შეიმუშავონ ვალაუფალობის მიზეზების აღმოფხვრის გეგმები ან გადაწყვიტონ დირექტორების აღჭურვა შესაბამისი უფლებამოსილებით, რათა მათ შეავსოს გაკოტრების განაცხადი, პეტიცია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

თუ მიიღება გადაწყვეტილება ლიკვიდაციის შესახებ, აქციონერთა საერთო კრება დანიშნავს ლიკვიდაციის კომისიას ან ლიკვიდატორს.

იმ შემთხვევაში თუ ლიკვიდაციის პროცედურები სრულდება სასამართლოს მიერ, ლიკვიდაციის კომისია (ლიკვიდატორი) დაინიშნება უფლებამოსილი მოსამართლის მიერ.

ლიკვიდაციის პერიოდში საზოგადოების ხელმძღვანელობას განახორციელებს ლიკვიდაციის კომისია (ლიკვიდატორი).

ლიკვიდაცია ჩატარდება საქართველოს იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით და, აგრეთვე, შესაბამისი სალიკვიდაციო გეგმებით, რომელიც მიღებული და დამტკიცებულია საერთო კრების და/ან კრედიტორების და/ან სასამართლოს მიერ.

აუდიტის კომიტეტი

აუდიტის კომიტეტი შეიქმნა სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. აუდიტის კომიტეტის ძირითადი ფუნქციაა შიდა აუდიტისა და კომპანიის გარე აუდიტორების ფუნქციონირების ხელშეწყობა. აუდიტის კომიტეტი შედგება სამი წევრისაგან, რომელსაც ნიშნავს სამეთვალყურეო საბჭო. აუდიტის კომიტეტში შედის ერთი სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი. აუდიტის კომიტეტის სხვა წევრებს ასევე ნიშნავს კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო.

აუდიტის კომიტეტის ფუნქციაა:

- ზედამხედველობა გაუწიოს:
 - ფინანსური ანგარიშგების შედგენის პროცესს
 - ხარისხის კონტროლის, რისკების მართვის და საჭიროების შემთხვევაში ფინანსური ინფორმაციის შიდა აუდიტის ეფექციანობას.
- ფინანსური ანგარიშგების/კონსოლიდირებული ანგარიშგების აუდიტის განხორციელებას ხარისხის კონტროლის სისტემის მონიტორინგის ანგარიშში ასახული დასკვნების გათვალისწინებით.
- აუდიტორის/აუდოტორული ფირმის დამოუკიდებლობას შესაბამის სფეროში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად

აუდიტის კომიტეტი კომპლექტდება კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად.

დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებიც ნახსენებია/მითითება არის გაკეთებული რეგისტრაციის დოკუმენტში

რეგისტრაციის დოკუმენტში ნახსენებია შემდეგი დოკუმენტები:

- აუდიტორული ფინანსური ანგარიშგებები - 2018 და 2019 წლები
- კომპანიის წესდება;

ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით -2,279 ათასი ლარი იყო (31/12/2018: -754 ათასი ლარი), რაც ბიზნესის ბუნებიდან გამომდინარე, ნორმატიულია. აღსანიშნავია, რომ 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საბრუნავ კაპიტალზე მნიშვნელოვანი ეფექტი ჰქონდა ახალ ფასს 16 სტანდარტის დანერგვას, რის შედეგადაც კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები გაიზარდა 5,492 ლარით. ამ მონაცემის ეფექტის გამორიცხვით, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 3,214 ათასი ლარი იყო. (ახალ სტანდარტზე დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ ქვეთავი „ახალი და შესწორებული სტანდარტის გამოყენება“).

კომპანიის მიმდინარე და ლიკვიდური (ლიკვიდური აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან) კოეფიციენტები სტაბილურია, 0.72 და 0.34 იყო 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შესაბამისად. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იგივე კოეფიციენტი 0.86 და 0.24-ს უდრიდა, შესაბამისად.

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული პირების ინტერესების აღწერა

კომპანიის ფინანსური მრჩეველია სს „გალტ & თაგარტი“ - (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0179, აღმაშენებლის გამზ. N79, ტელ: (995 32) 2444-132 (995 32) 24401-111; ელ-ფოსტა: st@ggt.ge (შემდგომში „ფინანსური მრჩეველი“, „მრჩეველი“).

ფინანსური მრჩეველის ანაზღაურება მოცემული ტრანზაქციისთვის არ აღემატება 300,000 ლარს.

ინტერესთა კონფლიქტი

კომპანიასა და ფინანსურ მრჩეველს შორის არ არის ინტერესთა კონფლიქტი, მხარეები არ წარმოადგენენ დაკავშირებულ და/ან აფილირებულ კომპანიებს.

ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე

ემიტენტს გამოზნული აქვს წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების შემდგომ მიმართოს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით აქციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე.

ფასიანი ქაღალდების მფლობელების მიერ წილის გასხვისება

ფასიანი ქაღალდების გაყიდვის შეთავაზებას ახორციელებს სს მეტრო თიჯარი ვე მალი იატირიმლარ ჰოლდინგ (საიდენტიფიკაციო კოდი 92220039184; რეგისტრირებული მისამართი: 171, ბიუკდერე გამზირი, შიშლი, სტამბოლი, თურქეთი. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სს მეტრო თიჯარი ვე მალი იატირიმლარ ჰოლდინგ არის სს მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმის აქციების 100%-ის მფლობელი (2018: 100%).

შესათავაზებელია B ჯგუფის 54,476,929 ცალი, ხმის უფლების მქონე აქცია, რომელთაგან 100%-ის მფლობელია სს მეტრო თიჯარი ვე მალი იატირიმლარ ჰოლდინგი.

აქციების გაყიდვაზე შეზღუდვა არ არის.

წილის განზაგება

კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი სს „მეტროთიჯარი ვე მალი იატირიმლარ“-ის კაპიტალში წილისა და ხმის უფლების შედარება და ასევე 2019 წლის 31 დეკემბრისათვის ერთ აქციაზე გაანგარიშებული წმინდა აქტივების კოეფიციენტი და აქციაზე საბაზრო ფასის კოეფიციენტის შედარება საჯარო შეთავაზებამდე და საჯარო შეთავაზებით განხორციელებული ცვლილების შემდეგ მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

	საჯარო შეთავაზებამდე	საჯარო შეთავაზებით განხორციელებული ცვლილების შემდეგ ⁵
სააქციო კაპიტალში წილი	100%	10%
ხმის უფლება	არსებული ხმების 100%	არსებული ხმების 62.5%
ერთ აქციაზე გაანგარიშებული წმინდა აქტივების კოეფიციენტი (2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, (აქტივებს მინუს ვალდებულებები, გამოშვებულ აქციებთან)	1.13	1.13

⁵ დათვლილია იმ დაშვებით, რომ მოხდება 54,476,929 ცალი, B კლასის აქციის საჯარო გასხვისება;

ფასიანი ქალაქების დაბეგვრა საქართველოში

ქვემოთ მოცემული ინფორმაცია წარმოადგენს ფასიან ქალაქებთან დაკავშირებული ძირითადი საგადასახადო საკითხების ზოგად აღწერას. შესაბამისად, აღნიშნული არ წარმოადგენს აქციებთან დაკავშირებული საგადასახადო საკითხების ამომწურავ შეფასებას. აქციების პოტენციურმა შემძენებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ საგადასახადო მრჩეველებთან აქციების შეძენასთან, ფლობასთან და გასხვისებასთან დაკავშირებით, ასევე დივიდენდის და/ან სხვა შემოსავლების მიღების შესახებ და ამგვარი ქმედებების საგადასახადო შედეგების თაობაზე. მიმოხილვა ეფუძნება წინამდებარე პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის მოქმედ კანონმდებლობას, რომელიც შეიძლება შეიცვალოს აღნიშნული თარიღის შემდეგ. ამ თავში წარმოდგენილი ინფორმაცია და ანალიზი შეეხება მხოლოდ საგადასახადო საკითხებს და პოტენციურმა ინვესტორებმა არ უნდა გამოიყენონ ეს ინფორმაცია ან ანალიზი სხვა სფეროებში, მათ შორის აქციებთან დაკავშირებული ტრანზაქციების ნამდვილობასთან მიმართებით.

დივიდენდის დაბეგვრა გადახდის წყაროსთან

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, „აქციების“ მფლობელებისათვის, თუ ასეთი მფლობელები წარმოადგენენ რეზიდენტ ან არარეზიდენტ ფიზიკურ პირებს ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებს, გადახდილი დივიდენდი ექვემდებარება გადახდის წყაროსთან დაბეგვრას 5 (ხუთ) პროცენტის განაკვეთით. გარდა ამისა, ზემოთ მითითებული გადახდის წყაროსთან დაბეგრილი დივიდენდი არ ჩაითვლება ამ პირის ერთობლივ შემოსავალში და შემდგომ დაბეგვრას არ ექვემდებარება.

„აქციების“ მფლობელი რეზიდენტი იურიდიული პირისთვის, რომელიც არ ექვემდებარება დაბეგვრას მოგების განაწილებისას, გადახდილი დივიდენდი გადახდის წყაროსთან არ იბეგრება და დივიდენდების მიმღები საწარმოს მიერ არ ჩაირთვება ერთობლივ შემოსავალში. „აქციების“ მფლობელი რეზიდენტი იურიდიული პირისთვის, რომელიც ექვემდებარება დაბეგვრას მოგების განაწილებისას, გადახდილი დივიდენდი გადახდის წყაროსთან არ იბეგრება და დაიბეგრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად, ასეთი იურიდიული პირის მიერ მოგების განაწილებისას (15%-იანი განაკვეთით).

საქართველოში მიღებული დივიდენდის წყაროსთან დასაკავებელ გადასახადზე შესაძლოა ასევე გავლენა იქონიოს საქართველოსა და არარეზიდენტი აქციონერის რეზიდენტობის ქვეყანას შორის არსებულმა ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ.

აქციების გასხვისების დაბეგვრა

რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული წილობრივი ფასიანი ქალაქის მიწოდებით მიღებული შემოსავალი გათავისუფლებულია დაბეგვრისაგან საქართველოს რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის.

თუ ზემოხსენებული საგადასახადო შეღავათი არ ვრცელდება, აქციის გასხვისებისას შესაძლოა წარმოიშვას შემდეგი საგადასახადო ვალდებულებები:

- აქციის მფლობელი არარეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ აქციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა

არარეზიდენტი იურიდიული პირების მოგება (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) 15 პროცენტის განაწილებით. თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი იურიდიული პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის ანგარიშგება და გადახდა საგადასახადო ორგანოში ან თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ეს კომპანია იქნება პასუხისმგებელი ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე. საქართველოში მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

- აქციის მფლობელი არარეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ აქციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა

არარეზიდენტი ფიზიკური პირების შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტის განაწილებით. თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი ფიზიკური პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის ანგარიშგება და გადახდა საგადასახადო ორგანოში ან, თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ეს კომპანია იქნება პასუხისმგებელი ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე. საქართველოში მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

გამონაკლისები შეიძლება გავრცელდეს აქციების ცალკეულ მფლობელებზე, თუ ისინი აქციებს ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

- აქციების მფლობელი რეზიდენტი იურიდიული პირების მიერ აქციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა

რეზიდენტი იურიდიული პირის, რომელიც არ ექვემდებარება დაბეგვრას მოგების განაწილებისას, მიერ აქციების გასხვისებისას მიღებული ნამეტი შემოსავალი (საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) ჩაირთვება მის ერთობლივ შემოსავალში. საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირის, რომელიც ექვემდებარება დაბეგვრას მოგების განაწილებისას, მიერ აქციების გასხვისებისას მიღებული ნამეტი შემოსავალი (საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად, მოგების განაწილებისას (15%-იანი განაკვეთით).

- აქციების მფლობელი რეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ აქციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა

რეზიდენტი ფიზიკური პირების შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტის განაკვეთით. თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ის იქნება პასუხისმგებელი წყაროსთან შესაბამისი გადასახადების დაკავებაზე.

გამონაკლისები შეიძლება გავრცელდეს აქციების ცალკეულ მფლობელებზე, თუ ისინი აქციებს ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

აქციების რეალიზაცია (მიწოდება) თავისუფლდება დამატებული ღირებულების გადასახადისგან საქართველოში.

დანართი #1

წესდება

სააქციო საზოგადოება

„მეტრო ეიფორია ჰოტელ ბათუმი“
(ახალი რედაქცია)

დამტკიცებულია აქციონერთა საერთო კრების მიერ

ბათუმი

2020

სააქციო საზოგადოება „მეტრო ავრასია ჰოტელი ბათუმი“ (საზოგადოება „მეტრო ავრასია ჰოტელი ბათუმი“) დაარსდა 2017 წლის აპრილის 11-ს. სააქციო საზოგადოება „მეტრო ავრასია ჰოტელი ბათუმი“-ს შტაბ-ბინა მდებარეობს ქ. ბათუმი, გუგულის ქუჩა N1. სააქციო საზოგადოება „მეტრო ავრასია ჰოტელი ბათუმი“-ს მისამართული მისამართი დასახელებაა: „სააქციო საზოგადოება „მეტრო ავრასია ჰოტელი ბათუმი“ -ს შტაბ-ბინა, ქ. ბათუმი, გუგულის ქუჩა N1.“

მუხლი 1. საზოგადოების საბელწოდება და მისამართი

- 1.1 საზოგადოების სრულ საბელწოდებაა: სააქციო საზოგადოება „მეტრო ავრასია ჰოტელი ბათუმი“
- 1.2 საზოგადოება ინტელისერვად იწოდება როგორც „METRO EUPHORIA HOTEL BATUMI“ JSC
- 1.3 საზოგადოების იურიდიული მისამართია: საქართველო, ბათუმი, გუგულის ქუჩა N1.
- 1.4 საზოგადოების მაილია: finance@metroavrasya.ge

მუხლი 2. საზოგადოების სამართლებრივი სტატუსი

საზოგადოება წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე დაფუძნებულ „შეარმეთა შენახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს. მისი ორგანიზაციული - სამართლებრივი ფორმია სააქციო საზოგადოება.

მუხლი 3. საზოგადოების მიზნები და ძირითადი საქმიანობა

- 3.1 საზოგადოების ძირითადი მიზანია, საქმიანობის სრულყოფილად განხორციელება და აქციონერთათვის მოგების მოტანა.
- 3.2 საზოგადოების ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს: უძრავი ქონების მართვა-განკარგვა, ტურეპერატორული საქმიანობის განხორციელება, ტურიზმის სფეროში მემავალი მომსახურებების ფორმირება და მიწოდება.
- 3.3 საზოგადოება უფლებამოსილია განხორციელოს საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული ნებისმიერი სამეწარმეო საქმიანობა, რომელიც პირდაპირ თუ არაპირდაპირ უმსახურებს საზოგადოების ინტერესებს.
- 3.4 საზოგადოებამ შეიძლება განხორციელოს ნებისმიერი ისეთი საქმიანობა, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ნებართვას ან ლიცენზიას, მხოლოდ დადგენილი წესით გაცემული აშვარის სპეციალური ნებართვის (ლიცენზიის) მიღების შემდეგ.

მუხლი 4. საზოგადოების კაპიტალი

- 4.1 საზოგადოების საწესდებო კაპიტალი შეადგენს 60 529 922 (სამოცი მილიონ ხუთასოცდაცხრა ათას ცხრაასოცდაორ) ლარს.
- 4.2 საზოგადოების კაპიტალის ყოველი ცვლილება (შემცირება, გაზრდა) წარმოადგენს მხოლოდ აქციონერთა საერთო კრების უფლებამოსილებას თუ შემდგომში აქციონერთა კრება სხვაგვარად არ გადაწყვეტს ამ საკითხს. ახლადგამომცემული აქციის პირველადი განთავსების ფასი არ უნდა იყოს მის ნომინალურ ღირებულებაზე ნაკლები.
- 4.3 საზოგადოება ვალდებულია აწარმოოს აქციონერთა რეესტრი, რომელშიც აღინიშნება აქციონერთა სახელები (სახელწოდებები), მისამართები, აქციათა რაოდენობა, ტიპი და ნომერი, ნომინალური ღირებულება, გამოშვების თარიღი, ნომინალური ღირებულება და შესყიდვის ფასი აქციათა გასხვილება არ ჩაითვლება დასრულებულად მათი აქციონერთა რეესტრში საბოლოოდ დარეგისტრირებამდე.

მუხლი 5. საზოგადოების აქციები

- 5.1 საზოგადოების კაპიტალი დაყოფილია აქციებად. კაპიტალი შედგება 60 529 922 (სამოცი მილიონ ხუთასოცდაცხრა ათას ცხრაასოცდაორი) ცალი აქციისგან. 1 აქციის ნომინალური ღირებულება განისაზღვრება 1 (ერთი) ქართული ლარით.
- 5.2 აქციათა ჯგუფები, რომლებიც წარმოადგენს გამომშვებულ კაპიტალს, შედგება (A) კლასის მფლობელზე რეგისტრირებული 6 052 993 ცალი აქციის ღირებულების 6 052 993 ქართული ლარისაგან და (B) კლასის მფლობელზე რეგისტრირებული 54 476 929 ცალი აქციის ღირებულების 54 476 929 ქართული ლარისაგან.

- * აქციონერთა მატრულური აქციათა კლასის მიხედვით განიასწავლება შემდეგნაირად: (A) კლასის აქციათა პროცენტულობა - 10.1% (B) კლასის აქციათა პროცენტულობა - 89.9%
- A კლასის აქციათა 100% აქციების მფლობელი - სს „მეტრო თიჯარი ვე მალეი ნატირიმლარი პოლდინგ“ (საოცნებო რეგისტრაციო ნომერი - 5.20039184)
- B კლასის აქციათა 100% აქციების მფლობელი - სს „მეტრო თიჯარი ვე მალეი ნატირიმლარი პოლდინგ“ (საოცნებო რეგისტრაციო ნომერი - 5.20039184)
- 5.2. აქცია არის ვაჭრობის საშუალებელი კაპიტალის გასართყვად კლასის აქციონერთა სააქციო საზოგადოებაში აღდგენილების მარტივობის საქონელის მართვაში აქციონერთა მფლობელების სააქციო საზოგადოებაში
- 5.4. აქციათა რეესტრი შეარსდება და მოუვიდებელი რეესტრატორის აქციათა მართვის საბუღალტრო უწყისების საფუძველზე კანონმდებლობით დადგენილ წესით და საბუღალტრო უწყისების რეესტრში ცვლილებები შესაძებ აქციონერთა კალენდრული დაგეგმილი ანგარიშების განხორციელებას აქციონერს უფლება აქვს შეამოწმოს აქციონერთა რეესტრი, რათა დაარწმუნდეს, რომ იგი შეტანილია რეესტრში. საჭიროების შემთხვევაში აქციონერს უფლება აქვს მოითხოვოს არასწორი ჩანაწერების შესწორება.
- 5.5. აქციების გადაყვანა ხდება აქციათა რეესტრში შესაბამისი ცვლილების შეტანით, რომელიც დამოწმებული უნდა იყოს რეესტრის წარმომბაზე უფლებამოსილი პირის მიერ.
- 5.6. საზოგადოების კაპიტალი დაყოფილია (A) და (B) კლასის აქციებად.
- 5.7. აქციონერთა კრებაზე, (A) კლასის 1 აქცია უზრუნველყოფს 15 ხმის უფლებას, ხოლო (B) კლასის 1 აქცია უზრუნველყოფს 1 ხმის უფლებას.
- 5.8. ამ მუხლით გათვალისწინებული აქციათა კლასების გარდა, აქციონერთა საერთო კრების გადაწყვეტილებით სააქციო საზოგადოებამ შესაძლებელია გაითვალისწინოს სხვა კლასის აქციების არსებობაზე ასევე საზოგადოებას უფლება აქვს კანონმდებლობით დადგენილი წესის მიხედვით გამოუშვას ნებისმიერ სახის ფასიანი ქაღალდები ან/და აქციებში კონვერტირებადი სხვა ფასიანი ქაღალდები.
- 5.9. აქციონერს უფლება აქვს საზოგადოებას მოსთხოვოს თავისი აქციების შეფასება და გამოსყიდვა კანონმდებლობით დადგენილი წესითა და შემთხვევებში.

მუხლი 6. საზოგადოების მართვა

- 6.1. კანონითა და ამ წესდების 7.6. პუნქტით დადგენილ გადაწყვეტილებებს იღებს აქციონერთა საერთო კრება.
- 6.2. საზოგადოებისთვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილების მიღებას, გენერალურ დირექტორსა და დირექტორებზე უდამხედველობას და კონტროლს, კანონით და ამ წესდებით დადგენილი წესით, ახორციელებს აქციონერთა კრების მიერ არჩეული სამეთვალყურეო საბჭო. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები აირჩევიან (A) კლასის აქციათა მფლობელების მიერ.
- 6.3. საზოგადოების მიზდინარე საქმიანობის ხელმძღვანელობას ახორციელებს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დანიშნული დირექტორი/დირექტორები.

მუხლი 7. აქციონერთა საერთო კრება

- 7.1. აქციონერთა წლიური კრების მოწვევა ხდება დირექტორის მიერ - ყოველწლიურად საზოგადოების წლიური ბალანსის შედგენიდან არაუგვიანეს ორი თვისა კრების ჩატარების დრო, მისამართი და დღის წესრიგი აქციონერებმა უნდა შეიტყონ კრების ჩატარებამდე არანაკლებ 20 დღით ადრე. კანონმდებლობით დადგენილ ბუფერითი ორგანოს ან მოსაწვევის (მათ შორის ელექტრონული ფორმის ოფიციალური მეტყობინების) საშუალებით. სხვა შემთხვევებში ტარდება რიგგარეშე საერთო კრება დირექტორების ან სამეთვალყურეო საბჭოს ან კანონით განსაზღვრულ სხვა შემთხვევაში - აქციონერების მოთხოვნით. სამეთვალყურეო საბჭო ადგენს საერთო კრების საადრესტო დღეს, რომელიც არ შეიძლება იყოს კრების მოწვევამდე 45 დღეზე ადრე და კრების მოწვევის გამოცხადების თარიღზე გვიან. აქციონერთა კრებაში მონაწილეობის უფლება აქვთ მხოლოდ იმ აქციონერებს, რომლებსაც აქციაზე საკუთრების უფლება აქონდათ სააქციო რეგისტრაციის დღისთვის.
- 7.2. სააქციო საზოგადოების აქციონერთა კრება მოიწვევა საზოგადოების იურიდიულ მისამართზე ან სატრთველოს ტერიტორიის ნებისმიერ სხვა ადგილზე, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ, კრების მოწვევის შესახებ აქციონერებისათვის მოსაწვევის გაგზავნიდან 20 დღის შემდეგ. კრების მოწვევის შესახებ მეტყობინებასთან ერთად უნდა გამოქვეყნდეს დღის წესრიგი და დირექტორებისა და

15.4. ამ წესდების განხილვისას, სადაც არც ერთი კომუნალური ან სხვაგვარი კომუნიაკაცი ან გზავნილები რომელიც საკალაღებულო ან ნებადართულია, უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით და იმისი გადაწყვეტა და ჩაითვალოს, რომელიც უფრო ხელსაყრელია მოსახლეობისთვის. ამ შემთხვევაში, სადაც არც ერთი კომუნალური ან სხვაგვარი კომუნიაკაცი ან გზავნილები რომელიც საკალაღებულო ან ნებადართულია, უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით და იმისი გადაწყვეტა და ჩაითვალოს, რომელიც უფრო ხელსაყრელია მოსახლეობისთვის.

15.5. ლიცენზიის მფლობელმა უნდა უზრუნველყოს, რომ მისი მოწყობის საფუძველზე, სადაც არც ერთი კომუნალური ან სხვაგვარი კომუნიაკაცი ან გზავნილები რომელიც საკალაღებულო ან ნებადართულია, უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით და იმისი გადაწყვეტა და ჩაითვალოს, რომელიც უფრო ხელსაყრელია მოსახლეობისთვის.

15.6. ლიცენზიის მფლობელმა უნდა უზრუნველყოს, რომ მისი მოწყობის საფუძველზე, სადაც არც ერთი კომუნალური ან სხვაგვარი კომუნიაკაცი ან გზავნილები რომელიც საკალაღებულო ან ნებადართულია, უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით და იმისი გადაწყვეტა და ჩაითვალოს, რომელიც უფრო ხელსაყრელია მოსახლეობისთვის.

მუხლი 16. სხვადასხვა

- 16.1. **შეტყობინებები**, ყველა შეტყობინება ან სხვაგვარი კომუნიაკაცია ან გზავნილები რომელიც საკალაღებულო ან ნებადართულია, უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით და იმისი გადაწყვეტა და ჩაითვალოს, რომელიც უფრო ხელსაყრელია მოსახლეობისთვის.
- 16.2. **უფლებანი უარის თქმა**, წინამდებარე წესდების დებულებათა დარღვევასთან დაკავშირებით რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე უარის თქმა ან არ განხორციელება, მიუხედავად იმისა არიან თუ არა სადამსჯელი სხვა აქციონერები, არ ჩაითვალება. შემდგომ დარღვევასთან დაკავშირებით მოქმედებაზე უარის თქმად, მიუხედავად იმისა, ეს დარღვევა მსგავსია თუ განსხვავდება წინასგან.
- 16.3. **შეიძლება ან მოდიფიცირება**, წინამდებარე წესდება არ შეიძლება მოდიფიცირებულ იქნეს წერილობითი ფორმის გარეშე, ნებისმიერი სხვა ფორმით, რომელიც ხელმოწერილი უნდა იყოს მხარეების მიერ.
- 16.4. **უფლებანი მონაცვლე**, წინამდებარე წესდება მოქმედება მხარეების სასარგებლოდ და შესასრულებლად სწავლადებულია დაკავშირებული მხარეებისა და საზოგადოების აქციონერებისთვის და ასევე მათი კანონიერი წარმომადგენლების, უფლებამონაცვლეებისა და ნებადართული ექსპერტებისათვის.
- 16.5. **მოქმედი სასარგებლო და იურისდიქცია**, წინამდებარე წესდება შედგენილია და განმარტდება საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საერთაშორისო კერძო სასარგებლო მსახურების ნორმებზე მითითების გარეშე, და თითოეული მხარე შეუძლებელია უთანხმობა და ექვემდებარება საქართველოს კონსტიტუციური სასამართლოების ექსკლუზიურ იურისდიქციას ყველა საკითხზე, რაც უკავშირდება წინამდებარე წესდების დებულებებს. ამრიგად, მხარეები თანხმდებიან, რომ სხვა სასამართლოს არ ექნება იურისდიქცია წესდებისთან დაკავშირებულ რაიმე საკითხის ირგვლივ.
- 16.6. **განხილვადობა**, იმდენად, რამდენადაც მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, რომელიც დებულება შეიძლება აღმოჩნდეს განხორციელებადი, იგი შეიძლება იგვიან ან შეტყობინებულ შემთხვევაში, სხვა დებულებები რჩება ძალაში, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ რაიმე დებულების განხორციელებლობით ან მისი შემდგომი დებულების შედეგებით ვერ მიიღწევა წესდების ძირითადი მიზნები.
- 16.7. **ნებისმიერი განსხვავება** რაც შეიძლება გამოვლინდეს ამ წესდების დებულებასა და მოქმედ კანონმდებლობას შორის, მოწესრიგდება კანონმდებლობის შესაბამისად.
- 16.8. ამ წესდების ამოქმედებისთანავე სრულად კარგავს იურიდიულ ძალას წესდების ძველი რედაქცია.
- 16.9. ამ წესდების რომელიმე დათქმის/ების ბათილობა არ იქონიებს გავლენას წესდების სხვა დებულებების/ების ნამდვილობაზე.
- 16.10. წინამდებარე წესდება ძალაშია მისი ხელმოწერისთანავე.

საზოგადოებრივი აქტიურობის განყოფილება,
სა „ტექნიკური უსაფრთხოების მოქმედების მიზნით“ და დარეგულირების

Handwritten signature
პაპიაძე ალექსანდრე (3/5 4001485 1000)

Handwritten signature
ქანია ზინედინაძე (3/5 61007025600)

თანდართული: ნინო გოგოძე (3/5 26001034112) *Handwritten signature*

საქართველოს ელექტრონული საკომუნიკაციოების
სამსახური
თარიღი - 18 აგვისტო 2024
საქართველო

Handwritten signature
241 მ. გომიანი

TUZUK
ANONİM ŞİRKETİ
"METRO EUPHORIA HOTEL BATUMI"
(YENİ BASKI)

HİSSEDARLAR GENEL KURULU TARAFINDAN ONAYLANMIŞTIR

BATUM

2020

Gürcistan mevzuatına uygun olarak tescil edilmiş tüzel kişi "METRO EUPHORIA HOTEL BATUM ANONİM ŞİRKETİ"-nin isoteradan "şirket" hissedarları gibi tuzuk'e ingiretör'e kuralla hissedarlar olarak kendi işkilerinin bazı yönleri düzenlemeyi talep ediyolar.

Madde 1. Şirketin Unvanı ve Adres:

- 1.1. Şirketin tam adı: "METRO EUPHORIA HOTEL BATUM" ANONİM ŞİRKETİ.
- 1.2. Şirketin İngilizce adı: "METRO EUPHORIA HOTEL BATUM" JSC.
- 1.3. Şirketin resmi adres: Gogoli Sokak No:1, Batum/Gürcistan.
- 1.4. Şirketi E-mail adresi: finance@metroavrsya.ge

Madde 2. Şirketin yasal statüsü

Şirket Gürcistan mevzuatına uygun olarak kurulan, Gürcistan Ticaret kanununa uygun olarak tescil edilen tüzel kişi olup onun kurumsal - yasal şekli Anonim Şirkettir.

Madde 3. Şirketin Amaçları ve Ana Faaliyetleri

- 3.1. Şirketin ana amacı faaliyetini tam olarak gerçekleştirerek kendi hissedarlarına kazanç sağlamaktır.
- 3.2. Şirketin ana faaliyet alanları:
 - gayrimenkul mal yönetme, tur operatör faaliyetlerini gerçekleştirmek, turizm alanına giren hizmet formasyonu oluşturulması ve temini.
- 3.3. Şirket Gürcistan mevzuatıyla izin verilen ve şirketin menfaatleriyle dolaylı veya dolaysız olarak ilgili her türlü ticari faaliyeti gösterme hakkına sahiptir.
- 3.4. Şirket, özel izin veya lisans gerektiren faaliyetleri, sadece belirlenen kuralla verilen bu gibi özel izin (lisans) aldıktan sonra gerçekleştirebilir.

Madde 4. Şirketin Sermayesi

- 4.1. Şirketin anasermayesi 60 529 922 (altmış milyon bezyüymidokuz bin dokuzyüzyirmi iki) Lari'dir.

4.2. Şirket sermayesini, her türlü değişiklikler (arttırma veya azaltma), sadece hissedarların genel toplantısı aracılığıyla gerçekleştirebilir. Sınıfları hissedarları toplantısında aksi bir kararın olmaması için ökarılan senetlerin ilk verilişinde bedeli nominal değerinden az olmamalıdır.

4.3. Şirket, içinde hissedarların adları (ünvanları), adresleri, senet miktarları, tipleri ve alım bedelleri belirtilecek olan bir kayıt işlemlerini yürütmekle yükümlüdür. Hissedarlar sicilinde tam olarak tescil edilmeden, hisselerin satışı sonuçlandırılması sayılmayacaktır.

Madde 5. Şirketin Hisseleri

5.1. Şirketin sermayesi hisse adetleri şeklinde ayrılmıştır. Şirket sermayesi 60 529 922 (altmış milyon beşyüzyirmidokuz bin dokuzyüzyirmi iki) hisse adedinden oluşmaktadır. 1 hisse adedinin nominal değeri 1 (bir) Gürcistan Lari'dir.

5.2. Ökarılan sermayeyi teşkil eden hisse adet grupları, (A) sınıfın sahibi adına kayıtlı 6 052 993 adet hisse değerinden oluşan 6 052 993 adet hisse adedinden ve (B) sınıfın sahibi adına kayıtlı 54 476 929 adet hisse değerinden oluşan 54 476 929 adet hisse adedinden oluşmaktadır.

Hissedarların yapısı hisselerin sınıfına göre aşağıdaki gibi belirlenmektedir: A sınıfın hisse yüzdesel oranı %10.1 B sınıfın hisselerin yüzdesel oranı %89.9

A sınıfın Hisselerin % 100 Hisse sahib - "METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR HOLDİNG" A.Ş. (ID No: 9220039184)

B sınıf Hisselerin % 100 Hisse sahib - "METRO TİCARET VE MALİ YATIRIMLAR HOLDİNG" A.Ş. (ID No: 9220039184)

5.3. hisse senedi, anonim şirkette ortağa karşı hak ve yükümlülüklerini onaylayan, materyalize olmayan kıymetli kağıttır.

5.4. hisse senet kayıdı, mevzuatta öngörülen kural ve şartlara uygun olarak, kendisiyle olan sözleşme ilişkilerine dayanarak, bağımsız kayıt işletmeni tarafından yürütülür. Kayıta değişiklik yapacak olan hissedarın bu durumu şirkete bildirmesi gereklidir. Hissedar, sicilde kayıt edilmiş olduğundan emin olması için hissedarlar sicilini kontrol etme hakkına sahiptir. Hissedar, Gerekli olduğu durumlarda, sicil kaydındaki yanlışlıkların düzeltilmesini talep etme hakkına sahiptir.

5.5. senetlerin verilmesi, kayıt işlemlerinde yetkili olan kişi tarafından hisse senedi sicilinde ilgili değişiklikler yapılarak gerçekleşir.

5.6. şirketin anasermayesi, (A) ve (B) sınıf hisse senedinden oluşmaktadır.

5.7. hissedarlar toplantılarında (A) sınıf 1 senede 15 oy hakkını sağlamaktadır (B) sınıfının 1 hisse senedi ise 1 oy hakkını sağlamaktadır.

5.8. bu maddede belirtilen hisse sınıfları dışında, hissedarların genel toplantısı kararına dayanarak Anonim Şirket, diğer sınıf hisse senetlerinin var olmasının da gözönüne bulundurulması Aynı zamanda şirket mevzuatta öngörülen kurallara uygun olarak, her türlü kıymetli kağıtları veya senetlere dönüştürülebilir diğer kıymetli kağıtları çıkarma hakkına sahiptir.

5.9. hissedar, şirketten, mevzuatta öngörülen kurallara uygun olarak, mevzuatta öngörülen durumlarda, kendi hisse senetlerinin değerlendirilmesini ve geri satın alınmasını talep edebilir.

Madde 4. Şirket Yönetimi

6.1. Kanun ve işbu tüzüğün 7.6 fıkrasıyla belirlenen kararlar hissedarlar genel kurulu tarafından alınır.

6.2. şirket için önemli kararların verilmesi, genel müdür ve müdürler gözetimi ve kontrolü, kanun ve işbu tüzüğe uygun olarak, hissedarlar toplantısında seçilen Gözetim Kurulunca gerçekleşir. Aynı zamanda yönetim kurulu üyeleri (A) sınıfın hisse sahipleri tarafından belirlenir.

6.3. Şirketin faaliyetinin yönetimi, gözetim kurulu tarafından atanan müdür/müdürler tarafından gerçekleşir.

Madde 7. Hissedarlar Genel Toplantısı

7.1. Hissedarlar yıllık Genel toplantısı, yıllık olarak müdür tarafından çağırılır. Şirketin yıllık bilançosunun oluşturulmasından en geç iki ay içerisinde, Toplantı düzenleme tarihi, adresi ve gündemi hakkında hissedarların toplantı düzenlemeden 20 (yirmi) gün önce, mevzuatta öngörülen ve belirtilen basın kuruluşu veya davetiye (bunlar arasında elektronik ortamdaki resmi bildiri) aracılığıyla haberdar edilmesi gerekmektedir. Diğer durumlarda, müdür veya gözetim kurulu veya kanunda belirtilen diğer durumlarda - hissedarların talepleriyle olağanüstü toplantı düzenlenir. Gözetim kurulu, toplantı çağırılmadan 45 günden erken ve toplantı çağrı ilan tarihinden geç olmaması kaydıyla, genel toplantı kayıt gününü belirler. Hissedarlar toplantısına katılma yetkisi, kayıt günü için hisseler üzerinde mülkiyet yetkileri bulunan hissedarlara aittir.

7.2. anonim şirketi hissedarlar toplantısı, şirketin hukuki adresine veya Gürcistan Hudutları dahilindeki herhangi bir yerde olmak üzere, toplantı çağırılması ile ilgili davetiyelerin hissedarlara

gönderildiği tarihten 20 gün sonra, gözetim kurulu tarafından gerçekleştirilen toplantı çağrılmaması ile ilgili tebligat ile birlikte kararın alınması için gündem ve maddeler ile gözetim kurulunun referansları da yayımlanmalıdır. Toplantı çağırılması ile ilgili tebligatlara, toplantı düzenlenmesinden önce 10 gün içerisinde hissedarın toplantıya katılım hakkını kontrol etmediği belirlenen prosedürlerin tanımı da eklenmelidir.

7.3. Hissedar, toplantı çalışmasında, kimlik belgesi ile toplantıya sunulan/ibraz edilen hisse sicil verilerine dayanarak yer almaktadır.

7.4. genel toplantı çalışması, gözetim kurulunca yönetilir, gözetim kurulunun olmaması durumunda yardımcı, yardımcısının olmadığı durumda ise - müdürlerden biri tarafından yönetilir.

7.5. genel toplantısında, yarısından fazla oy sahiplerinin bulunması durumunda karar alınabilir. Toplantının karar alınabilir durumda olmaması halinde, başkan tarafından belirlenen sürede, aynı gündem geçerli olmak kaydıyla, bu maddenin 7.1. fıkrasında öngörülen prosedürün gereğince yeni toplantı çağırılır, bu toplantıda en az %25 oy sahibi hissedarın bulunması durumunda toplantı karar alınabilir niteliktedir. Toplantının yine karar alınabilir nitelikte olmaması durumunda, başkan tarafından belirlenen sürede, aynı gündem geçerli olmak kaydıyla, bu maddenin 7.1. fıkrasında öngörülen prosedürün gereğince yeni toplantı çağırılır, ve katılan oy sahibi hissedarların sayısına bakılmaksızın, toplantıda karar alınabilecektir.

7.6. Genel Toplantı Hakları:

- a. Anonim şirketin tüzüğünde değişiklikler gerçekleştirebilir.
- b. Şirketin reorganizasyonu/yeniden yapılanması veya tasfiyesi hakkında karar alabilir, tasfiye komisyonunu atayabilir ve tasfiye bilançosunu onaylayabilir. Şubeler ve temsilci ofislerin oluşturulması ve tasfiye edilmesi ile ilgili kararlar alabilir.
- c. Kar kullanımı ile ilgili Gözetim kurulu veya müdürlerin tekliflerini kabul veya reddedebilir, bu organların toplu bir teklifi verememeleri durumunda ise, temiz kar kullanımı ile ilgili karar alabilir.
- d. Sadece A sınıfın hisse sahipleri Gözetim kurulunun oluşturulması ile ilgili karar alabilir (gözetim kurulunun oluşturulmasının "girişimciler hakkındaki Gürcistan kanununda" öngörüldüğü durumlar hariç).

61
65
67
69

e. Madde A sınıfı hisse sahipleri Gözetim kurulu üyelerini seçebilir veya gözetim kurulu üyelerinden çıkarabilir, gözetim kurulu üye seçimi süresini belirleyebilir.

f. Müdür ve gözetim kurulu hesaplarını onaylayabilir.

g. Gözetim kurulu üyelerinin iş tazminatı konusunu belirleyebilir.

h. Diy denetçiyi seçebilir ve azletir.

ı. Gözetim kurulu ve müdürlere karşı, mahkeme prosedürüne yer alma konusunda, bu prosedür için temsilci atama konusu dahil hakkında karar alabilir.

l. Olağan işletim faaliyetlerini temsil eden anlaşmalar hariç olmak üzere, değerleri şirket aktiflerinin değerinin yarısından fazla değerinde Şirket malının alınması, satılması (veya birbirlerine bağlı bu gibi anlaşmalar) veya yüklenmesi hakkında kararlar alabilir.

k. Diğer bütün konular hakkında, kendi yetkiler kapsamında olmak üzere gözetim kurulu veya müdürler karar verir. Hissedarlar kurulu, kendi yetkilerinin bir kısmını gözetim kuruluna devredebilir, fakat gerekl durumlarda, kendi yetki kapsamına giren bütün konularda karar alabilir.

7.7. Bu maddenin 7.6. fırasının "a", "b" ve "c" altfıkralarında belirtilen kararların alınması için,

katılan oy sahibi ortakların %75'inden fazlasının nayı gerekmektedir, bu maddenin 7.6

fıkrasında belirtilen bütün diğer kararların alınması için ise, katılan oy sahibi ortakların

%50'sinden fazlasının onayı gerekmektedir.

8. Gözetim Kurulu

8.1: Hissedarlar toplantıları arasındaki dönemde şirket için önemli kararlar, hissedarlar tarafından seçilen gözetim kurulu tarafından verilir.

8.1.1. Gözetim kurulu seçme kuralı:

- en az %1 A sınıfı hisse sahibi hissedarlar gözetim kurulunda seçilmek için kendi adayları çıkarabilirler. %1 hisse sahibi sadece bir aday çıkarma hakkına sahiptir. hisse miktarına orantılı olarak üye aday çıkarılabilir.

- Gözetim kurulun seçimi kapalı oylama ile yapılır.

- Hissedar kendi oy hakkını sadece gözetim kurulu üye aday lehine kullanabilir (onun aleyhine oy kullanmak yasaktır);

- Gözetim kurulu seçimlerine aday kişilerin sayısı seçilecek üye sayısından az veya eşit olması durumunda bir oy alan bütün adaylar gözetim kuruluna alınır. Fakat aday sayısının belirlenen sayıdan fazla olması durumunda gözetim kurulu üyesi olarak sadece fazla oy alan adaylar seçilir.

8.1.2. madde A sınıfı hissedarların herhangi bir değişiklik olması durumunda yürürlüğe girer.

A sınıfı hissedarı tek yerle olduğundan 8.1.1. maddesine göre kurulu tek taraflı fakat 8.1.3. gözetim kurulu A sınıfı hissedarlar tarafından seçilen 4 üyeli oluşur. Gözetim kurulu üye sayısını genel kurul belirlenir. Gözetim kurulu olarak seçilen kişiler:

1. Sn. **Hamdi SAĞLAM** (TC Vatandaşı, K/N 46414857526, Adres: 50. Yı. mah. 2008 Sokak No:3312, Sütlüce/İstanbul/Türkiye)

2. Sn. **Sena TEKİNAY** (TC Vatandaşı, K/N 20524000508, Pasaport No, U 20312416 Adres: Gökkuş Sokak No:92, Şelale sitesi, 1D blok daire 18, Ankara/Türkiye)

3. Sn. **KRISTINA GAGARKINA** (Rusya Vatandaşı K/N 75 4684104 adres: Leh ve maria Kachinski sokak No:1a D blok, daire D1705)

4. Sn. **SOPIKO LUTIDZE** (Gürcistan vatandaşı k/n: 61001049170, adres:Ninoshvili 58 daire 52)

Gözetim kurulunun bütün üyeleri, bir yıl süre ile seçilirler, fakat bu süre geçtikten sonra genel toplantı çağrılana kadaryetkiler devam etmektedir. Üyenin tekrar seçilmesi kısıtlı değildir. Genel toplantı tarafından herhangi bir zamanda Süreden önce seçilmesi mümkündür. Üyelerin hepsi, kendi beyanına dayanarak, istediği zaman görevden çekilebilir.

- herhangi bir kişi gözetim kurulu üyesi olabilir. Gözetim kurulu üyesi (üyeleri), İfu anonim şirketin müdürü (müdürleri) de olabilir.

8.3. gözetim kurulu, kendi oluşumundan, bir başkan ve başkan yardımcısını seçer. Karar alınmadığı takdirde, gizli oylama seçilmelidir, adayların eşit oyları olması taktirde, onlardan yaş büyük olanı başkan seçilecektir.

8.4. anonim şirketi gözetim kurulu başkanı, aynı zamanda bu şirketin de müdürü olamaz.

8.6. başkan (kendisinin olmadığı zamanlarda - başkan yardımcısı), toplantıları çağırır, gündemi belirler. Tutanak, başkan veya toplantı sekreteri tarafından düzenlenir.

8.5. gözetim kurulu toplantıları, en az çeyrek yılda bir kere yapılır. Toplantı çağırılması, yazılı olmak üzere, en az 8 gün önce, muhtemel gündemiyle yapılmalıdır. Gözetim kurulu üyeleri, farklı üyelerle temsil edilmiş olabilir, bir üye - bir başka üyeden fazla temsil edemez.

8.6. gözetim kurulu, en az üyelerinden yarısı katılıyor ise karar verilebilir niteliktedir. Gözetim kurulunun karar verilebilir nitelikte olmaması durumunda, başkan (olmaması durumunda - yardımcısı), en az 8 gün içerisinde yeni toplantı çağrısı yapacaktır, bu toplantıda üyelerin en az %25 bulunması durumunda toplantı karar alınabilir niteliktedir. Toplantının yine karar alınabilir nitelikte olmaması durumunda, gözetim kurulu üyeleri iptal olur ve başkan (olmaması durumunda - yardımcısı) genel toplantıyı çağırır.

8.7. Gözetim kurulu Görevleri ve Yetkiler

- a. Gözetim kurulu, her müdürün faaliyetini kontrol eder.
- b. Gözetim kurulu, istediği zaman, müdürlerden şirketin faaliyet raporunu talep eder.
- c. Gözetim kurulu, şirketin mali belgelerini kontrol edebilir, aynı zamanda mali tablolar, özellikle şirketin kasası ve değerli kağıtları ve malın durumunu kontrol edebilir. Gözetim kurulu bu görevi gerçekleştirmek üzere diğer üyeleri veya belirlenen hilâkîşiler görevlendirir.
- d. Şirketin gerekli duyması halinde, Gözetim kurulu, hissedarların toplantısını çağırır.
- e. Gözetim kurulu, yıllık raporları, kar paylaşım teklifini kontrol edip bunun hakkında genel toplantısına bildirecektir. Gözetim kurulu, belgede, geçen yönetim yıl içerisinde, şirket yönetimini nasıl ve ne boyutta kontrol ettiğini, yıllık rapor ile faaliyet raporunun hangi bölümünü kontrol ettiği ve bu kontrol işleminin sonuçlarının önemli derecede değişmesine yol açıp açmadığını belirtecektir.
- f. Müdürleri görevlendirir ve görevden alır, aynı zamanda bunlarla sözleşmeyi akdeder ve fesheder.

8.8 sadece gözetim kurulu fonksiyonları aşağıdaki gibidir:

- a. İşletim politikası ile ilgili genel prensiplerin tespit edilmesi,
- b. Şirket yapısının belirlenmesi, temel yönleri ile etkili planların belirlenmesi,
- c. Hissedarlar toplantısından önce onaylanan yıllık bütçe gözönüne alınarak, Şirketin işletim ve kalkınma masraf boyutu ve çalışmanın ekonomik normatiflerinin belirlenmesi,
- d. Şirketin iç yönetmeliği/ faaliyet ile ilgili finans- işletme alanı düzenleyen hükümler, kurallar, talimatlar projelerinin onaylanması,
- e. Şirket tarafından kullanılacak sınırlı tarifeler ve faiz oranlarının belirlenmesi ve onaylanması,
- f. Kurulu üyelerinden, Şirketin gözetim kurulu başkanı ve başkan yardımcısının seçilmesi
- g. Müdürlerin görevlendirilmesi ve azledilmesi,
- h. Şirketin mevcut faaliyetinin değerlendirilmesi,
- i. Müdürün çalışmasının kontrol altına alınması,

8.9. Gözetim kurulu, sadece hissedarların kararına dayanarak, kendi haklarının bir kısmını müdürlere devredebilir.

8.10. Müdürlerin fonksiyonları, gözetim kuruluya verilemez.

8. Denetim komitesi

8.11. şirketin yönetim kurulunda mevzuatla belirlenen kurala 3 kişiden oluşan denetim komitesinin oluşmasına zikredilen kurumun fonksiyonu iç audit ve şirketin iç auditleri fonksiyonun kolaylaştırmasıdır.

8.21. audit komitenin fonksiyonu aşağıda verilen durumların denetim yapmasıdır:
mali hesaplamaların oluşturma süreci
kalite kontrolü, risklerin yönetimi ve gerektiği durumda mali bilgilerin iç auditin etkinliğidir.

8.31. mali hesaplamaların/konsolide mali hesaplama auditin yapılmanın kalite kontrolü sisteminin gözetim raporunda yer alan sonuçlar öngörülerek olacaktır.

8.41. auditin/audit firmanın bağımsızlığı ilgili alanında yürürlükte olan mevzuatına göre

8.5.1. audit komitenin kuruluşu mevzuatla belirlenen kuralına göre olacaktır.

8. Yönetim Kurulu

9.1. Yönetim kurulu üyeleri/müdürler gözetim kurulunun kararına istinaden görevlerine tayin edilir ve azledilir.

9.2. Müdürler tüzüğe veya gözetim kurulu tarafından onaylanan iç yönetmeliğe uygun olarak hareket ederler.

9.2.1. Tüzüğe göre genel kurul ve şirketin gözetim kurulunun incelemesine tabi olan konuları önceden incelerler, bununla ilgili uygun bilgileri, teklif ve karar projeleri hazırlarlar.

9.2.2. Şirketin operasyonel faaliyetlerini onaylatıp organize etmektedirler.

9.2.3. hissedarlar toplantısı ve şirketin gözetim kurulu kararlarının yerine getirilmesini sağlamaktadırlar.

9.2.4. şirketin yapısal altbirimi ile ilgili hüküm projelerini hazırlamaktadırlar.

9.2.5. Personeli seçme, eğitme, çalıştırma ve ödeme konuları kendi yetki ve bütçe çerçevesinde karar alırlar.

9.2.6. Şirketin kadrolu personelin yürürlükteki mevzuatına, Gürcistan kıymetli evrakların piyasasının düzenleyen devlet organ kurallarına, şirketin iç yönetmeliğine, iş hükümleri ve talimatlarına uymalarını denetler.

9.2.7. Hissedarlar genel toplantıları ve gözetim kurulu kararları yönetimi alt almaları için genel kurul tarafından devredilmiş olan şirketin faaliyeti için gerekli olan bütün konularını kendi yetki kapsamı dahilinde çözümlenmektedirler.

9.3. Maduriler şirketin en üst idari kişileridir.

9.4. Şirketin müdürü, tüzükle gözetim kurulu tarafından verilen vekalet çerçevesinde ve kendisiyle yapılan sözleşme çerçevesinde, üçüncü kişilerle ilişkilerde şirketin esas temsilcisidir, şirket müdürü şirket adına müzakereler yapar ve sözleşmeler akdeder.

9.5. Müdür şirketin faaliyetlerini yönetir ve şirketin amaçları doğrultusunda, genel kurul ve gözetim kurulun yetkilerine girmeyen her konuda karar alma yetkisine sahiptir:

- a) Şirketin mevcut faaliyetlerini şirketin ticari politikasına ve prensiplerine uygun olarak yürütür ve denetler.
- b) Şirketin yıllık bütçesinin, plan bilançosunun, kar-zarar planını, ayrıca yatırım planını gerçekleştirilmesini denetler.
- c) Vekalet olmadan şirket adına hareket eder, şirketi her türlü ilişkilerde temsil eder. Vekalet verir, karar alır ve şirket adına karar alır, personeli kadro gereği işe alır veya işten çıkarır.
- d) Belgelerin hazırlanmasını ve genel kurul ve şirketin gözetim kuruluna karar vermek için ibraz edilmesini sağlar. Bu kurullar tarafından alınan kararın uygulanmasını denetler.
- e) Tüzük ve/veya kanuna uygun olarak, Doğrudan hissedarlar toplantısı veya şirketin gözetim kurulunun yetki kapsamına giren fonksiyonlar haricinde (bu gibi konuların çözülmesi için şirketin ilgili kuruluşların onayını almaktadır), Şirketin amaçlarının gerçekleştirilmesi için gerekli olan her türlü faaliyeti gerçekleştirir.
- f) Şirket adına karar alma ve şirketi üçüncü kişilerle temsil için (2) iki müdürün imzası gerekmektedir.

Madde 10. Kar Dağıtımı

10.1. Hissedarların kardaki pay hisselerinin miktarına ve sınıfına göre belirlenir. Sermayeye tamamen ödenmemiş olan ödemelerde, kar dağıtımında yaptıkları ödeme boyutuna oranlı olarak katılırlar.

10.2. Kar pay paylaşım hakkında kararı hissedarlar topluluğu tarafından alınmaktadır.

Madde 11. Telif Hakları

Madde 14. Şirketin Yeniden Yapılandırması

14.1. Şirketin yeniden yapılandırılması hissedarların Genel Kurulun kararıyla yapılır. Bu gibi kararın alınması durumunda yeniden yapılandırma ve ilgili tescil işlemleri uygulanma döneminde kontrol görevi müdüre verilir.

14.2. Zorunlu yapılandırma Gürcistan mevzuatıyla belirlenen durumda ve kurala yapılır.

14.3. Şirketin yapılandırması yurtdışındaki mevzuatına uygun olarak onun birleştirme, bölme, ayırma veya hukuki statüsünün değiştirilmesini kapsar.

Madde 15. Şirketin Tasfiyesi

15.1. Şirketin tasfiyesi ile ilgili karar Gürcistan mevzuatıyla belirlenen durumlarda, tasfiye için gerekli sebepleri belirtilerek Genel Kurul veya mahkeme tarafından alınır.

15.2. Şirketin iflas etmesi durumunda, müdürler (müdür) derhal, uygun olmayan gecikme yapmadan fakat en geç 3 işgünü içerisinde hissedarlara bildirip tasfiye sebepleri gidermek için bir planı belirtirler. Bu konu hakkında olağanüstü Genel Kurul toplanır ve bu toplantıda hissedarlar iflas sebeplerinin giderilmesi için bir plan oluşturur veya tasfiye işlemlerin Gürcistan mevzuatına uygun olarak ilgili dilekçeyle başlatılması için yetkili olması konusunda karar verecekler. Genel Kurulun tasfiye kabul etmemesi durumunda, kendisi müdüre tazminat verip yasal yükümlülükler konusunda bertaraf edeceklerdir.

15.3. Tasfiye konusunda karar alınması durumunda Genel Kurul tasfiye komisyonu veya tasfiyeciyi tayin eder.

15.4. Tasfiye işlemlerin mahkeme tarafından sürdürülmesi durumunda, tasfiye komisyon (tasfiyeci) yetkili hakim tarafından tayin edilir.

15.5. Tasfiye süresince şirketin yönetimi tasfiye komisyon (tasfiyeci) tarafından yapılır.

15.6. Tasfiye, Gürcistan'ın o sırada geçerli olan mevzuatla öngörülen kuralla ve ayrıca, Genel Kurul ve/veya alacaklı ve/veya mahkeme tarafından alınan ve onaylanan ilgili tasfiye planına göre yapılır.

Madde 16. Diğer

6506/2008
15.02.2008
BANKA
15.02.2008

16.1. **Bildirimler** Zorunlu veya iste verilen bütün bildirimler veya diğer dokümanlar yazılı olarak yapılır ve bildirimler gönderildikten itibaren alıcının birinci normal çalışma gününde teslim edilmesi ve vaktiyle girme kabul edilir. Faks veya e-posta vasıtasıyla 18.1. maddesi ile belirtilen alıcının faks numarasına veya e-posta veya gönderi yoluyla teslim edilmesi durumunda teslim tarihinden itibaren alıcının ilk çalışma gününde teslim edilmiş kabul edilir. 18.1. maddede belirtilen şartlarına uygun olarak alıcının veya başka tarafların bildireceği adrese kurye veya başka özel gönderi ile teslim edilmesi durumunda alıcının 5. Çalışma gününde kayıtlı posta ile teslim edilmiş kabul edilir.

16.2. **Hakkı Reddetme**, işbu tüzük hükümlerinin ihlali ile ilgili olarak herhangi bir davranışta bulunmayı, başka hissedarların bilgisi olup olmadığına bakılmaksızın reddetme veya yerine getirmeme durumu, sonraki ihlallerin öncesinden aynı veya farklı olmasına rağmen ilgili davranışların reddi olarak kabul edilir.

16.3. **Düzeltilme**, işbu tüzükte değişiklik sadece yazılı olarak ve tarafların imzalarıyla yapılabilir.

16.4. **Halef**, işbu tüzük tarafların lehine geçerli olup onun yerine getirilmesi ilgili taraflar için ve şirketin hissedarları ve ayrıca onların hukuki haleflerin, mirasçı ve izin verilen hak alanlar için yerine getirilmesi zorunludur.

16.5. **Geçerli Hukuk ve Mevzuat**, işbu tüzük, uluslararası özel hukuki normlarına bakılmaksızın Gürcistan mevzuatına dayanarak oluşturuldu ve açıklanır. Ayrıca her bir taraf, işbu tüzüğün hükümleri ile ilgili konularda Gürcistan Tiflis yetkili mahkemelerin yetkisine bağlı kalacağını gayri kabili rücu kabul etmektedir. Ayrıca, taraflar tüzükle ilgili konular için başka mahkemelerin yetkili olmayacağına anlaşıyorlar.

16.6. **Ayrıt Etmek**, yürürlükteki mevzuat gereğince herhangi bir hükmün geçersiz kalması durumunda, bu hüküm benzer veya aynı hüküm ile değiştirilir. Bu gibi durumda, herhangi bir hükmün gerçekleştirilmemesi veya onun yerine alınan hüküm neticesinde tüzüğün ana amaçlarına ulaşamayacağı durumlar hariç diğer hükümler geçerlidir.

16.7. İşbu tüzüğün hükümleri ile yürürlükte olan mevzuat arasındaki farklılıklar, mevzuat gereğince düzeltilecektir.

16.8. İşbu tüzük yürürlüğe girmesinden sonra eski tüzük tamamen geçeriz olacaktır.

175 071 000000
00000 000000
00000 000000
00000 000000
00000 000000

169- Bu maddədəki heç bir hüququn hüquqlərini saxlamas- qisqaltıqlıca
hükmün/hüquqların gəncəliyinə əkiləvəməz.

16-10- İstü rəzük, imarandığı tarixdən itibaren gəçerlidir

Halka açık adına

İSG "METRO EUPHORIA HOTEL BATUMI" MÜDÜRLƏRİ

Hamdi Sağlam (k/n 46414857526)

Esmə Zəndaradə (k/n 61007006609)

Tercumə: Nino Gogodze (k/n 26001034112)

som arsh or



"METRO EUPHORIA HOTEL BATUMI" A.Ş.

HİSSEDARIN KARARI

31 Haziran 2020

№ 10 179

er: İstanbul, Türkiye

tnh: 10 HAZİRAN 2020

"METRO EUPHORIA HOTEL BATUMI" A.Ş. (V/N 445504482, resmi adres: Gogoli sokak No:1, Batumi/Gürcistan) temsilen %100 hisse sahibi hissedarı:

(1) "METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR HOLDING" A.Ş. (V/N 9220039184, resmi adres: Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171, Metrocity A Blok kat 17, Şişli, İstanbul/Türkiye) temsilen yönetim kurulu üyeleri Sn. FATMA ÖZTÜRK GÜMÜŞSU (TC vatandaşı, K/N 51298599110, Doğum tarihi: 18.03.1986, adres: Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Metrocity A Blok No:171 Kat:17, Şişli, İstanbul/Türkiye) ve Sn. ÇAĞLA ÖZTÜRK (TC vatandaşı, K/N 51268600198, Doğum tarihi: 14.09.1991, adres: Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Metrocity A Blok No:171 Kat:17, Şişli, İstanbul/Türkiye), şirket sermayesinin %100 hisse sahibi;

Aşağıdaki kararlar aldı:

1. Gürcistan Ulusal Sicil Dairesine şirketin tüzüğünün yeni versiyonun ibraz edilmesine
2. Ayrıca, İşbu kararın ve şirketin yeni tüzüğünün tescil için ibraz görevinin "METRO EUPHORIA HOTEL BATUMI" A.Ş. müdürlerinden Hamdi SAĞLAM (TC Vatandaşı, K/N 46414857526) ve ESMA ZANDARADZE (K/N 61007006609) verilmesine karar verildi.

"METRO EUPHORIA HOTEL BATUMI" A.Ş. Tek hissedarı

"METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR HOLDING" A.Ş.

Sn. FATMA ÖZTÜRK GÜMÜŞSU

Sn. ÇAĞLA ÖZTÜRK

BEŞİTAS 25. NOTERİ OSMAN SAĞLAM
YERİNE İMZA YETKİLİ BAŞKATİP
YUSUF ÇAKIR



No 10179

NOTERİ
SAĞLAMLEVENT LEVENT
SÖN 56/A-B BEŞİKTAŞ
İSTANBUL
Tel: +902122792722
Fax: +902122792724

Dışarıda hazırlanan ve onay için noterliğimize getirilen bu işlem (N.K.90.m) altındaki imzaların 9220039184 vergi numaralı METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 16/04/2028 geçerlilik tarihli, A10R46295 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı Galip, ana adı Bedriye, doğum tarihi 18/3/1986 olan ve halen Acarlar Mah. 1. Cad. No: 35 / 1 Beykoz / İSTANBUL adresinde bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 51298599110 T.C. kimlik numaralı FATMA ÖZTÜRK GÜMÜŞSU ile 9220039184 vergi numaralı METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 04/12/2028 geçerlilik tarihli, A15R93435 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı Galip, ana adı Bedriye, doğum tarihi 14/9/1991 olan ve halen Acarlar Mah. 82 Sk. No: 12 / 1 Beykoz / İSTANBUL adresinde bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 51268600198 T.C. kimlik numaralı ÇAĞLA ÖZTÜRK isimli kişilere ait olduğunu işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen BÜYÜKDERE CAD. METRO CITY İŞ MERKEZİ A BLOK NO:171 K:17 ŞİŞLİ İSTANBUL adresinde huzurumda alındığını, onaylarım, Onbir Haziran İki bin yirmi, Perşembe günü 11/06/2020

DAYANAK: BEŞİKTAŞ 25. Noterliği'nden 03/08/2018 tarih ve 23986 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden METRO TİCARİ VE MALİ YATIRIMLAR HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına 13/06/2018 tarihinden itibaren Müştereken - 3 yıl süre ile temsile FATMA ÖZTÜRK GÜMÜŞSU, ÇAĞLA ÖZTÜRK isimli kişilerin yetkili olduğu görüldü.

BEŞİKTAŞ 25. NOTERİ
Osman SAĞLAMYerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Yusuf ÇAKIR

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

1. Ülke/Country/Pays/Staat/TURKIYE - LA TURQUIE

bu resmi belge/This public document/Le présent acte public/Dieses Zeugnis wurde

2. Yusuf ÖAKIR tarafından imzalanmıştır./Has been signed by/a été signé par/durch
unterschrieben

3. İmzaiyanın sıfatı Başkatip'dir./Acting in the capacity of/Agissant en qualité de/Titel des
Unterzeichneten

4. Beşikaş 25 Notalığı'nın mühür/damgasını taşımaktadır-bears the seal/stamp of-/est revêtu du
sceau/timbre de-trägt Siegel/Stempel von

TASDİK / CERTIFIED / ATTESTE / BEGLAUBIGUNG:

5. Beşikaş Kaymakamlığı' da/at/à/in

6. 11.06.2020 günü/the/le/Am

7. V.H.K.I. Funda BOZGEDİK tarafından/by/par/durch den/die

8. No : 58153 ile tasdik edilmiştir./No./sous No./unter Nr.

9. Mühür - Damga/Seal-stamp/Sceau-
timbre/Siegel-Stempel

10. İmza/Signature/Signature/Unterschrift



სს „მეტრო ეიფორია პოტელ ბათუმი“-ს

აქციონერის გადაწყვეტილება

ბილი: თურქეთი, სტამბოლში

თარიღი: 2020 წლის 10 ივნისი

სს „მეტრო ეიფორია პოტელ ბათუმი“-ს (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 445504482, იურ. მისამართი: საქართველო, ქ. ბათუმი, გოგოლის ქ., №1), წარმოდგენილი მისი წილთა 100%-ის მფლობელი აქციონერების მიერ:

(1.) სს „მეტრო თიჯარი ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგ“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 9220039184, იურ. მისამართი: თურქეთი, ქ. სტამბოლი, შიშლი, ესენთეფეს დასახლება, ბუიუქდერეს გამზირი, მეტროსითი ა ბლოკი N171, სართული 17), წარმოდგენილი მისი დირექტორთა საბჭოს წევრების ქ-ნი ფათმა ოზთურქ გუმუშუსა (თურქეთის მოქალაქე, პ/ნ 51298599110, დაბადების თარიღი: 18.03.1986, მისამართი: თურქეთი, ქ. სტამბოლი, შიშლი, ესენთეფეს დასახლება, ბუიუქდერეს გამზირი, მეტროსითი ა ბლოკი N171, სართული 17) და ქ-ნი ჩაღლა ოზთურქის (თურქეთის მოქალაქე, პ/ნ 51268600198, დაბადების თარიღი: 14.09.1991, მისამართი: თურქეთი, ქ. სტამბოლი, შიშლი, ესენთეფეს დასახლება, ბუიუქდერეს გამზირი, მეტროსითი ა ბლოკი N171, სართული 17) მიერ, რომელიც ფლობს „კომპანიის“ აქციას 100%-ს;

ბილი შეხვედვი გადაწყვეტილება:

1. გადაწყდა, რომ „კომპანიის“ წესდების ახალი რედაქცია წარედგინოს საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს
2. გადაწყდა, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილების და „კომპანიის“ წესდების ახალი რედაქციის სარეგისტრაციოდ წარდგენა დაევალოს სს „მეტრო ეიფორია პოტელ ბათუმი“-ს დირექტორებს: ბ-ნ პამდი საღლამსა (თურქეთის მოქალაქე, პ/ნ 46414857526) და ქ-ნ ესმა ზანდარაძეს (პ/ნ 61007006609).

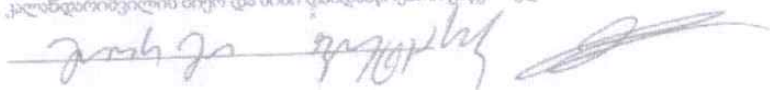
სს „მეტრო ეიფორია პოტელ ბათუმი“-ს ერთადერთი აქციონერი,

სს „მეტრო თიჯარი ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგ“-ს დირექტორები,

ქ-ნი ფათმა ოზთურქ გუმუშუს /ხელმოწერილია/

ქ-ნი ჩაღლა ოზთურქ /ხელმოწერილია/

მე, თარჯიმანი გიორგი ფუტყარაძე, სრულყოფილად ველომ რა თურქულ ენას, გადავთარგმნე აღნიშნული დოკუმენტი თურქული ენიდან ქართულ ენაზე და ვიძლევი ზუსტი და სწორი თარგმანის გარანტიას. არასწორი თარგმანის შემთხვევაში ჩემი პასუხისმგებლობის შესახებ ვაფრთხილებული ვარ ნოტარიუს ხათუნა კალანდარიშვილის მიერ და მისი დანდასწრებით ვაწერ ხელს



თურქეთის რესპუბლიკა

მათ მიერ მოწოდებულ დოკუმენტზე ხელწერის ნამკვილობის დამოწმება
N 10179
თარიღი: 11.06.2020

ბეშიქთაშის 25-
ნოტარიუსი
ოსმან საღლამ

ქ. სტამბოლი,
ბეშიქთაშ, 1.
ლევანთ
ლევანთის
გამზირი N35/ა-ბ,
ტელ: +902122792722
ფაქსი:
+902122792724

ამ სანოტარიო აქტის (ნ.კ. 90. მბ) ბოლოს არსებული ხელმოწერები, ეკუთვნის სს „მეტრო თიჯარი – ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგ“-ის (ს/ნ 9220039184) უფლებამოსილ წარმომადგენელს ფათმა ოზთურქ გუმუშუს (თანახმად თრ შსს-ს მიერ გაცემული პირადობის მოწმობისა მოქმედების ვადა 16/04/2028 წლამდე, სერიის ნომერი A10R46295, რომლის მიხედვითაც მამის სწახელი: გალიფ, დედის სახელი: ბედირიე, დაბადების თარიღი: 18/03/1986, მცხოვრები: ქ. სტამბოლი, ბეიქოზ, აჯარლარის დასახლება, 1-ი გამზირი N35/1, მისი განცხადებით იცის წერა კითხვა, პირადი N51298599110) და სს „მეტრო თიჯარი ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგ“-ის (ს/ნ 9220039184) უფლებამოსილ წარმომადგენელს ჩალლა ოზთურქს (თანახმად თრ შსს-ს მიერ გაცემული პირადობის მოწმობისა მოქმედების ვადა 04/12/2028 წლამდე, სერიის ნომერი A15R93435, რომლის მიხედვითაც მამის სახელი: გალიფ, დედის სახელი: ბედირიე, დაბადების თარიღი: 14/9/1991, მცხოვრები: ქ. სტამბოლი, გუნგორენ, თოზქოფარანის დასახლება, ქორუს ქუჩა N8/28, მისი განცხადებით იცის წერა კითხვა, პირადი N51268600198) რომლებმაც ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი, რომელიც განხორციელდა თურქეთი, ქ. სტამბოლი, შიშლი, ესენტეფეს დასახლება, ბუიუქდერეს გამზირი, მეტროსითი ა ბლოკი N171, სართული 17, სადაც ვიმყოფებოდი შიწვევით და ვამოწმებ აღნიშნულ ხელმოწერებს. ორიათას ოცი წლის თერთმეტი ივნისი, ხუთშაბათი 11/06/2020წ.

საფუძველი: ბეშიქთაშის 25-ე ნოტარიუსის მიერ 03/08/2018 წელს დამოწმებული N23986 სს „მეტრო თიჯარი ვე მალი იათირიმლარ ჰოლდინგ“-ის ხელწერების საფუძველზე ირკვევა, რომ ფათმა ოზთურქ გუმუშუ და ჩალლა ოზთურქს 13/06/2018 წლიდან სამი წლის ვადით ენიჭება ერთობლივი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება.

ბეშიქთაშის 25-ე ნოტარიუსი ოსმან საღლამ
ხელმოწერაზე უფლებამოსილი მდივანი იუსუფ ჩაქირ
ხელმოწერილი და ბეჭედასმულია

მე, თარღიმანი გიორგი ფუტკარაძე, სრულყოფილად ვვლომ რა თურქულ ენას, გადაეთარგმნე აღნიშნული დოკუმენტი თურქული ენიდან ქართულ ენაზე: და ვიძლევი ზუსტი და სწორი თარგმანის გარანტიას. პრასწორი თარგმანის შემთხვევაში ჩემი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ ნოტარიუს ხათუნა კალანდარიშვილის მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს

გიორგი ფუტკარაძე

კორთეის სს „მეტრო თიჯაროვე მალი იათორიშლარ ჰოლდინგ“-ის ხელმოწერის
სტუმბი რომელიც ცალკე არ გამოიყენება

აპოსტილი (APOSTILLE)
დამოწმების კომენტირება
(1961 წლის 5 ოქტომბრისჰააგის კონვენცია)

1. ქვეყანა: თურქეთი

ეს ოფიციალური ცნობა:

2. ხელმოწერილია: იუსუფ ჩაქირის მიერ.

3. ხელმოწერის თანამდებობა: ხელმოწერაზე უფლებამოსილი მდივანი

4. დასმული აქვს ბეჭედი: ბეშიქთაშის 25-ე სანოტარო ბიუროსი.
დამოწმებულია

5. ბეშიქთაშის გამგეობაში

6. 11.06.2020 წელს

7. კანცელარიის უფროსის ფუნდა ბოზგედიქის მიერ

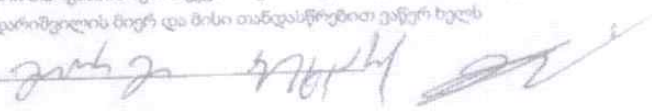
8. დამოწმების რეგისტრაციის # 58153

9. ბეჭედი

10. ხელწერა

ხელმოწერილი და ბეჭედდასმულია

მე, თარგმანი ვიორჯი ფუტკარაძე, სრულყოფილად ვფლობ რა თურქულ ენას, გადავთარგმნე აღნიშნული
დოკუმენტი თურქული ენიდან ქართულ ენაზე და ვიძლევი უქსტი და სწორი თარგმანის გარანტიას.
არასწორი თარგმანის შემთხვევაში ჩემი პასუხისმგებლობის შესახებ ვაფრთხილებული ვარ ნოტარიუს ხათუნა
კლოჭდარიშვილის მიერ და მისი თანდასწრებით ვაწერ ხელს



...წლის ჩვენს იქნის მე ნოტარიუსი ბათუნა კალანდარიშვილი. ჩემს ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე ქ. ბათუმი, წიფ ვოლდასის ქ. #12-ში, მთავრობის გეორგი ფლტარაძის (დაბადებული 19.05.1991 შუახვეში, მცხოვრები ქ. ქუთაისი, ავ. წერეთლის 15/17, ბინა 143, პირადი № 61010016546) ხელმოწერის ნამდვილობას, აღიარებულა ჩემი თანდასწრებით. თარჯიმანმა თურქული ენის ცოდნა დადასტურა (სერტიფიკატის #426, გაცემული 09.06.2014წ. (თურქეთის რესპუბლიკის ბათუმის კერალურ საკონსულაციო არსებული თურქული ენის შემსწავლელ კურსებზე 30.09.2013 - 09.06.2014 წლებში გამართულ A - კურსზე (მაღალი დონე) რომელიც დაამთავრა წარმატებით) თარჯიმანი მე ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანობის გამოშრიცხავი გარემოებების შესახებ. თარჯიმანმა ჩემს წინაშე დაადასტურა, რომ იძლევა სწორი თარჯიმანის გარანტიას და არ არსებობს მისი თარჯიმანობის გამოშრიცხავი გარემოებები. მე შევამოწმე თარჯიმანის პირადობა, წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი მოწმობით. შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა, რომელშიც ექვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. თარჯიმანი გაფრთხილებულია იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რაც დადგენილია არასწორი თარჯიმანის შემთხვევაში და ნოტარიუსი ამოწმებს მხოლოდ თარჯიმანის სისწორის (სიზუსტის) შესახებ თარჯიმანის განცხადებაზე ხელმოწერის ნამდვილობას.

დამოწმდა 3 ხელწერა, ერთ (1) ვგზემპლარზე და შესაბამისად გადახდილია საზღაური: სანოტარო მოქმედების შესრულებისათვის 6,00 ლარი + დღგ 1.08 ლარი, აგრეთვე სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასურზე 2.00 ლარი (დღგ-ს ჩათვლით), თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის № 507 დადგენილების "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდებიანების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" 31-ე მუხლის, 39-ე მუხლის პირველი პუნქტის და საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა.



ნოტარიუსი

ბათუნა კალანდარიშვილი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N200351685



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი

17.06.2020 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ხათუნა კალანდარიშვილი

სანოტარო პეუჩის მისამართი

ქ.ბათუმი, ნოე ჟორდანიას ქუჩა #12

სანოტარო პეუჩის ტელეფონი

27-73-43

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

33622949867220



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მოღვაწეობა-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18



[Handwritten signature]



LAST NAME / FIRST NAME
 GARDNER
 GARDNER
 GARDNER
 GARDNER
 SEX: F HEIGHT: 505 CM HAIR: BRN EYES: BRN
 BIRTH: 05.07.1987 EXPIRES: 04.14.2023
 IDENTIFICATION NUMBER: 61007006606
 SIGNATURE: *[Signature]*

LICENSE NO / CLASS IN
 131851577



LAST NAME / FIRST NAME
 GARDNER
 GARDNER
 GARDNER
 GARDNER
 SEX: F HEIGHT: 165 CM HAIR: BRN EYES: BRN
 BIRTH: 03.12.1990 EXPIRES: 10.10.2027
 IDENTIFICATION NUMBER: 29001034112
 SIGNATURE: *[Signature]*

LICENSE NO / CLASS IN
 171885121

