

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„სილქ რიალ ისთეით“

(ყოფილი - შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“)

(საიდენტიფიკაციო კოდი 404535240)

ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პრობების დოკუმენტი

საბოლოო შეთავაზების პრობების დოკუმენტი ადგენს ობლიგაციების საბოლოო პრობებს და წარმოადგენს ობლიგაციების ემისიის საბოლოო პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს.

აღნიშნული დოკუმენტი განსაზღვრავს 7,000,000 (შვიდი მილიონი) ევროს ჯამური ნომინალური ღირებულების ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონური ობლიგაციების შეთავაზების პრობებს. განაღების (დაფარვის) ვადა: გამოშვებიდან 12 თვის შემდეგ. თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) ევრო. ობლიგაციების გამოშვების თარიღია 2 აგვისტო.

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ („ემიტენტი“, „კომპანია“) ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „სილქ რიალ ისთეით“, ს/ნ 404535240, მის.: რესპუბლიკის მოედანი, მთაწმინდა, თბილისი, 0160, საქართველო. ელ-ფოსტა: contact@srgre.ge ვებ-გვერდი: www.srgre.ge ტელ.: +(995 32 2) 373 000
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ: 211359206) მის.: N3, პუშკინის ქ., 0105, თბილისი ელ-ფოსტა: gt@gt.ge ; sales@gt.ge ვებ-გვერდი: galtandtaggart.com ტელ.: (+995 32) 2 444-132; (+995 32) 2401-111
განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „თიბისი კაპიტალი“; (ს/ნ: 204929961) მის.: N7 მარჯანიშვილის ქუჩა, 0102, თბილისი ელ-ფოსტა: info@tbccapital.ge ვებ-გვერდი: tbccapital.ge ტელ.: (+995 32) 2 27 27 33
განთავსების აგენტი 3-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „სილქ ბანკი“ (ს/ნ: 201955027) მის.: ქ. თბილისი, ზაარბრუკენის მოედანი #2 ელ-ფოსტა: posta@silkbank.ge ვებ-გვერდი: www.silkbank.ge ტელ.: +995 (32) 2 242 242
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1, თბილისი 0114. ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge

	ტელ: +995 322 406 406
ემისიის სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომერი	GE 2700504824-1-03
ემისიის საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი ISIN	GE 2700504824
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	19 ივლისი, 2024
პროსპექტის მოქმედების ვადა	კანონმდებლობის შესაბამისად, პირველი ტრანშისათვის საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან 12 თვე

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ემისიის პროსპექტის დამტკიცება შეეხება პროსპექტის ფორმას და იგი არ შეიძლება განხილულ იქნეს, როგროც დასკვნა მისი შინაარსის სისწორის ან მასში აღწერილი ინვესტიციების ღირებულებების შესახებ.

დამტკიცებულია ეროვნული ბანკის მიერ

31 ივლისი, 2024 წელი.

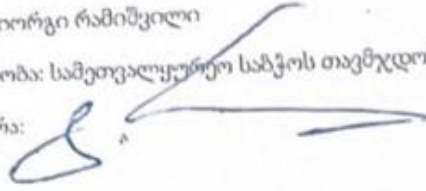
ბელმოწერილია შპს „სილქ რიალ ისაეითის“ სახელით:

ბელმოწერი:

სახელი: გიორგი რამიშვილი

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ბელმოწერა:



ბელმოწერი:

სახელი: მამუკა შურღია

თანამდებობა: დირექტორი

ბელმოწერა:



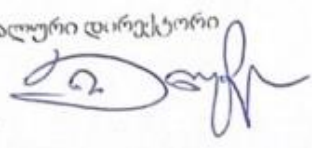
ბელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

ბელმოწერი:

სახელი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ბელმოწერა:



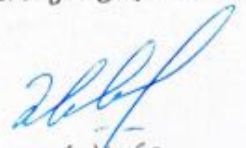
ბელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ბელმოწერი:

სახელი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: მმართველი დირექტორი

ბელმოწერა:



ბელმოწერილია სს „სილქ ზანკის“ სახელით:

ბელმოწერი:

სახელი: ალექსი ხოროშვილი

თანამდებობა: დირექტორი

ბელმოწერა:



ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ

ობლიგაციების ძირითადი მახასიათებლები:

ობლიგაციების საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)	ობლიგაციაზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან, და შეადგენს წლიურად ფიქსირებულ 7.00%-ს.
ობლიგაციების ამორტიზაციის პირობები	ობლიგაციების ძირი თანხის გადახდა სრულად მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღში.
სარგებლის (პროცენტის) დარიცხვა და გადახდა	ობლიგაციებს პროცენტის სახით დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი ზემოთ მითითებული განაკვეთით ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების განაღდების (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება 6 თვეში ერთხელ 2 აგვისტოსა და 2 თებერვალს. დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2025 წლის 2 თებერვალს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია ევროში.
ობლიგაციებთან დაკავშირებული უფლებები და შეზღუდვები	ობლიგაციებთან დაკავშირებული რამე განსაკუთრებული უფლებები და შეზღუდვები პროსპექტით არ არის გათვალისწინებული.
ფასიანი ქაღალდების თავისუფალი მიმოქცევის ნებისმიერი შეზღუდვა	ფასიანი ქაღალდების მიმოქცევა შეზღუდული არ არის.
გამოსყიდვის ოფცია	„ობლიგაციების პირობების“ შესაბამისად დადგენილ შემთხვევებში, ობლიგაციებს გააჩნია გამოსყიდვის ოფციები, როგორც განსაზღვრულია „ობლიგაციების პირობების“ მე-7 პირობით „დაფარვა და შესყიდვა“.
ობლიგაციების საკრედიტო რეიტინგი	ობლიგაციებს რეიტინგი მინიჭებული არ აქვთ.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2025 წლის 2 აგვისტოს.
ცენტრალური დეპოზიტარის საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ 204935400) ტელეფონი: (+995 32) 2 50 02 11 მისამართი: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის 71. მე-10 ბლოკი
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამიზნული აქვს ობლიგაციების განთავსების შემდგომ განაცხადით მიმართოს „საქართველოს საფონდო ბირჟას“ ობლიგაციების სავაჭრო სისტემაში და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. მენეჯმენტის შეფასებით, ბირჟის ლისტინგში დაშვებისთვის კომპანია აკმაყოფილებს ყველა პირობას (საკუთარი კაპიტალის მოცულობა, მომგებიანობა, გამოშვებული ფასიანი ქაღალდების რაოდენობა და ა.შ). საფონდო ბირჟის წესებთან შესაბამისობის ნაწილს შეაფასებს საფონდო ბირჟა. ლისტინგის პირობები შეგიძლიათ იხილოთ ბმულზე: GSE Listing Rules
ობლიგაციის კლასი და სტატუსი	ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის სოლიდარული თავდებობით უზრუნველყოფილ, არასუბორდინირებულ ვალდებულებას. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთთან რაიმე უპირატესობის გარეშე. შესაბამისი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გამონაკლისების გარდა, ობლიგაციებს ექნებათ კომპანიის ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილი და არასუბორდინირებული კრედიტორის მოთხოვნის თანაბარი სტატუსი გადახდის უფლებასთან (პრიორიტეტულობასთან) მიმართებაში.
დივიდენდის გაცემის პოლიტიკა	გთხოვთ, გაეცნოთ კომპანიის დივიდენდის გაცემის პოლიტიკას, რომელიც აღწერილია პროსპექტის ქვეთავში „დივიდენდების პოლიტიკა“.

ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ:

შეთავაზება	7,000,000 ევროს ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2025 წლის 2 აგვისტო.
ობლიგაციების განთავსების მინიმალური მოცულობა	1 ობლიგაცია.
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი).
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ათასი) ევრო.
ობლიგაციების რაოდენობა	7,000 (შვიდი ათასი) ცალი.
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	7,000,000 (შვიდი მილიონი) ევრო.
გამოშვების ფასი	ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების 100%.
ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აქციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებების მითითება;	2024 წლის 11 ივლისის კომპანიის პარტნიორთა გადაწყვეტილება.
ობლიგაციების გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2024 წლის 2 აგვისტოს.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღი	ნებისმიერი თარიღი ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან შეთავაზების დასრულების თარიღამდე, როდესაც ხდება ობლიგაციის განთავსება გადავადებული განთავსების ფასით.
ობლიგაციების გადავადებული განთავსების ფასი	ობლიგაციების ნომინალური ღირებულებას დამატებული ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან ობლიგაციების გადავადებული განთავსების თარიღამდე დარიცხული სარგებელი.
შეთავაზების პერიოდი	დროის მონაკვეთი საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან შეთავაზების დასრულებამდე, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელი იქნება ფასიანი ქაღალდების შექმნა.
შეთავაზების დასრულების თარიღი	შეთავაზების პერიოდის დასრულების თარიღად განისაზღვრება ისეთი თარიღი, რომელზეც დადგება ერთ-ერთი შემდეგი ფაქტი: ა) ემისიის პროსპექტის მოქმედების ვადის გასვლა; ბ) საჯაროდ შეთავაზებული ფასიანი ქაღალდების სრულად განთავსება; გ) საჯარო შეთავაზების შეწყვეტა.
ობლიგაციების დაფარვის თარიღი	ობლიგაციების დაფარვა, ანუ მისი ძირითადი თანხისა და დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა მოხდება 2025 წლის 2 აგვისტოს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია ევროში.
ფასიანი ქაღალდების რეგულირება კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუნარიანობის/გაკოტრების შემთხვევაში	გაკოტრების შემთხვევაში, ფასიანი ქაღალდების მფლობელები წარმოადგენენ არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებს. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რეგულირება შემდეგია: ა) გაკოტრების რეჟიმის ხარჯები (რომელიც თავის მხრივ მოიცავს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის V თავით გათვალისწინებული პროცესის ხარჯებს; გაკოტრების მმართველის ანაზღაურებას; და საქმის წარმოებასთან დაკავშირებული ხარჯს, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების პროცესში წარმოშობილი შრომითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ხარჯს, ქონების მართვის ხარჯს, აგრეთვე მმართველის გადაწყვეტილებით შესყიდული სხვადასხვა პროფესიული მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუნარიანობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და გაკოტრების რეჟიმის გახსნის თაობაზე განჩინების გამოტანის შემდეგ მოვალის მიმართ წარმოშობილი დავალიანება, მათ შორის, გაკოტრების საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები; გ) პრეფერენციული მოთხოვნები;

	<p>დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუნარიობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ კატეგორიას მიეკუთვნება „ობლიგაციონერთა“ მოთხოვნები. დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“.</p>
კალკულაციის და გადახდის აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“ (ს/ნ: 211359206).
დეფოლტი	<p>თუ ადგილი ექნება „დეფოლტის შემთხვევას“ ობლიგაციონერებს შეუძლიათ პროსპექტით განსაზღვრული პირობებით მიმდინარე მოთხოვნები გამოაცხადოს ვადამოსულად და მოითხოვოს „ემიტენტისაგან“ „ობლიგაციების“ დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა: (იხილეთ პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, ქვეპუნქტი - 10, „დეფოლტის შემთხვევები“).</p>
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	ობლიგაციების გამოშვების შედეგად მიღებული წმინდა სახსრები სრულად გამოყენებული იქნება იმ არსებული ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის, რომლებიც არ არის წარმოშობილი დაკავშირებულ მხარესთან.
წმინდა სახსრები	გამოშვებული ობლიგაციების სრული განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები არ იქნება გამოშვებული ჯამური ნომინალური ღირებულების 98.5%-ზე ნაკლები.
რეალიზაციის და გასხვისების შეზღუდვები	ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა.
იურისდიქცია	ობლიგაციებთან დაკავშირებული დავები უნდა მოგვარდეს საქართველოს სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით, პროსპექტით განსაზღვრული წესით.
ობლიგაციების განთავსების ხელშეკრულების ძირითადი პირობები	<p>ხელშეკრულება ავალდებულებს განთავსების აგენტ 1-ს, განთავსების აგენტ 2-სა და განთავსების აგენტ 3-ს (ერთად, „განთავსების აგენტები“) უზრუნველყონ ობლიგაციების განთავსება მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე. თითოეული განთავსების აგენტის მოვალეობაა დაეხმაროს ემიტენტს ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის მომზადებაში (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია და კომპანიას გაუწიოს ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები.</p>
განთავსების საკომისიო	განთავსების საკომისიო არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების 1.5%-ს. საკომისიოს სრულად ფარავს ემიტენტი და ინვესტორებზე არ იქნება დაკისრებული არანაირი ხარჯი.

ინვესტორებზე დაწესებული შესაძლო გადასახადები

ობლიგაციების განთავსებასთან დაკავშირებული ხარჯების ანაზღაურება ხდება ემიტენტის მიერ სრულად და შეთავაზების ფარგლებში ინვესტორს არ დაეკისრება რაიმე სახის დამატებითი დანახარჯი.

შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტი

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 1“ და სს „საქართველოს ბანკი“ არაპირდაპირ დაკავშირებულები არიან, რამდენადაც წარმოადგენენ ერთი ჯგუფის წევრ კომპანიებს - სს „საქართველოს ბანკის“ და „განთავსების აგენტი 1-ის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) მენეჯმენტს ჯგუფის (მაკონტროლებელი მხარის) მიერ მინიჭებული აქვს „განთავსების აგენტ 1“-თან დაკავშირებით ჯგუფის სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებამოსილება. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 1 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „საქართველოს ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 1.

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტ 2-თან (განთავსების აგენტი 2 სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანია). ამავდროულად, განთავსების აგენტ 2-ს და სს „თიბისი ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულებას (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) საერთო მენეჯმენტი მართავს. აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსების აგენტ 2-სა და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 2 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „თიბისი ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 2.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 3 (სს „სილქ ბანკი“) წარმოადგენენ არაპირდაპირ დაკავშირებულ პირებს. ემიტენტის კაპიტალის 58.9853%-ის არაპირდაპირ მფლობელი მშობელი კომპანია - „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ“ (დაფუძნებული და მოქმედი მალტის კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანიის ნომერი C41521) ასევე წარმოადგენს განთავსების აგენტი 3-ის აქციების 59.998%-ის მფლობელ აქციონერს. მიუხედავად იმისა, რომ პოტენციური ინვესტორების პერსპექტივიდან ასეთი კავშირი შეიძლება ჩაითვალოს გარკვეული რისკის შემცველად ინტერესთა კონფლიქტის თვალსაზრისით, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ამგვარი რისკი არ არის არსებითი იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული კავშირი არის არაპირდაპირი, არ უქმნის საფრთხეს მხარეთა დამოუკიდებლობასა და ობიექტურობას, არ უშლის ხელს მათ მიერ მოვალეობების შესრულებას, და მოცემულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია არსებული კანონმდებლობის სრული დაცვით, კომერციულ საფუძვლებზე დაყრდნობით.

აქვე აღსანიშნავია, რომ განთავსების აგენტი 3 არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი და მოქმედი კომერციული ბანკი, რომელიც ლიცენზირებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ. შესაბამისად, სს „სილქ ბანკი“, როგორც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული სუბიექტი, თავის მხრივ, ექვემდებარება მკაცრ საკანონმდებლო რეგულირებასა და ზედამხედველობას. ამგვარი რეგულირება და ზედამხედველობა, მათ შორის, ვრცელდება სს „სილქ ბანკის“ მიერ რისკებისა და ინტერესთა კონფლიქტის მართვის მიმართულებით. შესაბამისად, განთავსების აგენტ 3-ს გააჩნია ემიტენტისგან განცალკევებული და დამოუკიდებელი მართვის პოლიტიკა და იმგვარი ორგანიზაციული და მმართველობის სტრუქტურა, რომელიც უზრუნველყოფს სს „სილქ ბანკის“ მიერ დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციებზე ადეკვატურ ზედამხედველობასა და კონტროლს. როგორც მოქმედი საკანონმდებლო ჩარჩოს, ისე - სს „სილქ ბანკის“ შიდა პოლიტიკის დოკუმენტების, გათვალისწინებით, განთავსების აგენტი 3 უზრუნველყოფს დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების წარმართვას გაშლილი მკლავის პრინციპით და ისეთი წესებითა და პირობებით, რომლებიც არაა უფრო შეღავათიანი, ვიდრე არადაკავშირებულ მხარეებთან იმავე ვითარებაში განხორციელებული ანალოგიური ტრანზაქციები. ყოველივე ზემოთქმულის გათვალისწინებით, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ განთავსების აგენტ 3-ს მიღებული აქვს ყველა ზომა იმისთვის, რომ უზრუნველყოფილი იყოს პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის სათანადო წესით იდენტიფიცირება, თავიდან აცილება და მართვა სამართლიანობის პრინციპის დაცვით.

„ემიტენტს“ არ აქვს ინფორმაცია შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„სილქ რიალ ისთეით“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404535240)

ობლიგაციების ემისიის მულტი-სავალუტო პროგრამის პროსპექტი

20,000,000 (ოცი მილიონი) დოლარის ეკვივალენტამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების პირდაპირი, არასუბორდინირებული და სოლიდარული თავდებობით უზრუნველყოფილი ობლიგაციები (შესაბამისად 20,000 ცალამდე), გამოშვებული ერთი ან რამდენიმე ემისიით, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. თითოეული ემისიისთვის (პირველი ემისიის თარიღს აზუსტებს აღნიშნული ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების დოკუმენტი, ხოლო შემდგომი ემისიების სავარაუდო გამოშვების თარიღი დაზუსტდება შესაბამისი შეთავაზების დოკუმენტის საშუალებით), თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) ერთეული შესაბამის ვალუტაში; შესაბამისი ემისიის ვალუტა დაზუსტდება მისი „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ და შესაძლოა იყოს ერთ ერთი შემდეგთაგანი: ევრო, აშშ დოლარი ან ლარი. ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი); „ობლიგაციების“ გამოშვების დეტალური პირობები, როგორცაა შესაბამისი ემისიის ჯამური მოცულობა, დენომინაცია, პროცენტის გადახდის სიხშირე, გამოშვების ზუსტი თარიღი, ვადიანობა და წლიური განაკვეთი განისაზღვრება წინამდებარე პროსპექტითა და შესაბამისი ემისიის „საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტებით“. ობლიგაციების კუპონის გადახდის სიხშირე განისაზღვრება, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: ა) ყოველთვიური; ბ) კვარტალური; გ) ნახევარწლიური; ვადიანობა განისაზღვრება, როგორც ერთ-ერთი მოცემულთაგან: 1) 1 წლიანი; 2) 2 წლიანი; 3) 3 წლიანი; 4) 4 წლიანი; 5) 5 წლიანი. ობლიგაციების საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი დადგინდება სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში.

ობლიგაციები უზრუნველყოფილია თავდები კომპანიების (როგორც განსაზღვრულია „ობლიგაციების გამოშვების პირობებში“) მიერ გაცემული სოლიდარული თავდებობით.

შპს „სილქ რიალ ისთეით“ (შემდგომში „კომპანია“, „ემიტენტი“ ან „სილქ რიალ ისთეითი“) 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 კომპანიისთვის 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 პირი:

შპს „სილქ რიალ ისთეით“, ს/ნ 404535240

პასუხისმგებელი პირის განცხადება:

პასუხისმგებელი პირი აცხადებს, რომ *“ემისიის პროსპექტით წარმოდგენილ ინფორმაციაში შესულია მათთვის ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე“.*

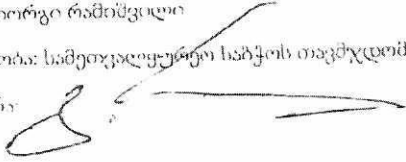
სელმოქმედობის შპს „სილქ რიალ ინსაიტივის“ სახელით:

ხელმძღვანელი:

სახელი: გიორგი რამიშვილი

თანამდებობა: სამედიცინური საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

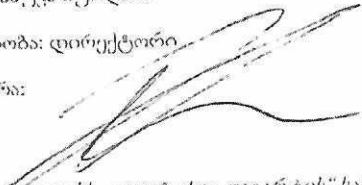


ხელმძღვანელი:

სახელი: მამუკა შურღია

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:



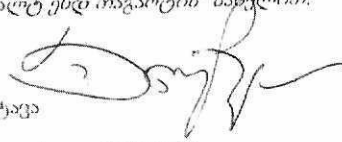
სელმოქმედობის სს „ვალტ ესტაბლიშმენტის“ სახელით:

ხელმძღვანელი:

სახელი: ირაკლი კირტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:



სელმოქმედობის შპს „თიმისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმძღვანელი:

სახელი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: მძარბველი დირექტორი

ხელმოწერა:



სელმოქმედობის სს „სილქ ბანკის“ სახელით:

ხელმძღვანელი:

სახელი: ალექსი ხორთმელი

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:



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).

პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანო:

საქართველოს ეროვნული ბანკი - მის. ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N1, თბილისი 0114, თბილისი, საქართველო.
ტელ.: (+995 32) 2406406. ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge. ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge

პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

ამასთანავე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა ემიტენტისა, მათ შორის, ემიტენტის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი, ფინანსური დირექტორი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, არც განთავსების აგენტი, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი, ცენტრალური დეპოზიტარი (შემდგომში - „ცენტრალური დეპოზიტარი“ ან „დეპოზიტარი“), კომპანიის სხვა მრჩველები ან მათთან დაკავშირებული რომელიმე პირი, ან მათი რომელიმე დირექტორი, მრჩვეელი ან აგენტი არ არიან პასუხისმგებელნი წინამდებარე პროსპექტის შინაარსზე, მასში წარმოდგენილი ინფორმაციის უტყუარობაზე ან სისრულეზე, ან მათ მიერ ან მათი სახელით კომპანიასთან დაკავშირებით წინამდებარე პროსპექტში გაკეთებულ რომელიმე განცხადებაზე ან წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასთან და შეთავაზებასთან დაკავშირებულ წინამდებარე პროსპექტში გამჟღავნებულ ნებისმიერ ინფორმაციაზე. შესაბამისად, განთავსების აგენტი და კომპანიის მრჩველები არ იღებენ არანაირ კანონისმიერ თუ სხვაგვარ პასუხისმგებლობას წინამდებარე პროსპექტთან ან პროსპექტში მითითებულ მათ რაიმე განცხადებასთან დაკავშირებით.

მოცემული შეთავაზების მიზნებისთვის, განთავსების და კალკულაციისა და გადახდის აგენტი მოქმედებს ექსკლუზიურად ემიტენტისთვის, ისინი არ წარმოადგენენ არცერთ სხვა პირს მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით და არ მიიჩნევენ არცერთ სხვა პირს (მიუხედავად იმისა, ამგვარ პირს მიღებული აქვს თუ არა წინამდებარე პროსპექტი) თავიანთ კლიენტად მოცემულ შეთავაზებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ისინი არ არიან ვალდებული გაუწიონ ვინმეს, გარდა კომპანიისა, მომსახურება ან მისცენ რჩევა შეთავაზებასთან ან წინამდებარე დოკუმენტში მითითებულ რაიმე ოპერაციასთან ან გარიგებასთან 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 ობლიგაციების შეთავაზებისთვის ნებართვის მისაღებად, ან პროსპექტის (ან ობლიგაციებთან დაკავშირებული სხვა შეთავაზების მასალების) გასაფრცხვლებლად.

ინვესტორის დადასტურება: პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდება მისივე თხოვნის საფუძველზე, იმ პირობით, რომ იგი უდასტურებს შესაბამის განთავსების აგენტ 1-ს სს „გალტ ენდ თაგარტს“; (ს/ნ 211359206), მის: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის N3, ტელ.: (+995 32) 2401111; ელ-ფოსტა: st@gt.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი 1“), განთავსების აგენტ 2-ს შპს „თიბისი კაპიტალს“; (ს/ნ 204929961), მის: საქართველო, თბილისი 0102, მარჯანიშვილის N7, ტელ.: (+995 32) 2272727; ელ-ფოსტა: info@tbccapital.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი 2“), განთავსების აგენტ 3-ს სს „სილქ ბანკს“;

(ს/5201955027), მის: საქართველო, თბილისი 0102, ძველი თლისის რაიონი, ზაარბრუკენის მოედანი N2, ტელ.: (+995 32) 2242242; ელ-ფოსტა: Posta@silkbank.ge (შემდგომში „განთავსების აგენტი 3“) და შპს „სილქ რიალ ისთეითს“ (შემდგომში „კომპანია“ ან „ემიტენტი“), რომ ინვესტორი (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 (ii) იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, და (iii) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება.

იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე პროსპექტი ინვესტორს მიეწოდა ელექტრონული ფორმით, კომპანია, განთავსების აგენტი ან/და რომელიმე მათთან აფილირებული პირი 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 გადაზიდვის პროცესში. პროსპექტზე წვდომის განხორციელებით, ინვესტორი თანხმობას აცხადებს მის ელექტრონული ფორმით მიღებაზე.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, უპირატესობა ენიჭება „საქართველოს ეროვნული ბანკის“ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნებულ/გასაჯაროებულ პროსპექტს.

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

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი 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

დამტკიცების თარიღი



19 ივლისი 2024

სარჩევი

სარჩევი	5
პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა	9
შესავალი	9
ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ.....	14
მოკლე ინფორმაცია სექტორის შესახებ.....	20
ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები	30
ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები:.....	37
შეთავაზების პირობები და ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები:	47
რისკის ფაქტორები.....	50
ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები	50
შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები.....	77
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება.....	84
სარეგისტრაციო დოკუმენტი.....	85
ძირითადი საქმიანობა	86
მიმოხილვა & ისტორია	86
საოპერაციო საქმიანობა.....	95
ემიტენტის შვილობილი კომპანიები	95
ძირითადი ბაზრები.....	101
სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა.....	101
ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარებაში მნიშვნელოვანი ეტაპების აღწერა	120
სტრატეგია და ამოცანები.....	121
ინვესტიციები.....	122
ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა.....	128
კაპიტალიზაცია და დავალიანება.....	138
საოპერაციო შედეგები	146
მენეჯმენტის განხილვა.....	156
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების მიმოხილვა.....	158
ფინანსური დათქმები.....	162
მარეგულირებელი გარემო.....	165
მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი.....	174
მიმოხილვა	174
პარტნიორთა საერთო კრება	174
სამეთვალყურეო საბჭო.....	175

ანაზღაურება და ბენეფიტები.....	185
ინტერესთა კონფლიქტი.....	185
საჩივრის შესახებ განცხადება.....	185
პენსიები.....	185
ძირითადი პარტნიორები.....	186
დაკავშირებული მხარის გარიგებები.....	190
დივიდენდების პოლიტიკა.....	192
სამართალწარმოება და სხვა წარმოება	192
ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა...	193
კაპიტალი	194
სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი.....	194
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა	195
განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ	195
შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა.....	195
ობლიგაციების გამოშვების პირობები	198
1. ფორმა, ნომინალური ღირებულება, საკუთრების უფლება და უზრუნველყოფა	198
2. ობლიგაციების შეთავაზებისა და განთავსების პროცედურა, შეთავაზებაში ცვლილებების შეტანა და ობლიგაციების გასხვისება.....	200
(ა) ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა.....	200
(ბ) საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა	201
(გ) ობლიგაციების გასხვისება.....	202
(დ) ფასის დადგენა	202
(ე) განთავსება.....	202
(ვ) ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე.....	203
3. სტატუსი.....	203
4. ობლიგაციონერების წარმომადგენლის დანიშვნა.....	203
5. დათქმები	204
(ა) შეზღუდვა აქტივების უფლებრივად დატვირთვასთან დაკავშირებით:.....	204
(ბ) საქმიანობის გაგრძელება, უფლებამოსილების შენარჩუნება და იურიდიული ძალა:	204
(გ) შერწყმა:.....	204
(დ) განკარგვა:.....	205
(ე) აფილირებულ პირთან დადებული გარიგებები:.....	206
(ვ) გადასახადების გადახდა და სხვა მოთხოვნები:	207
(ზ) აკრძალული გადახდა:	208

(თ) „დავალიანება“:	210
(ი) ინფორმაციის გამჟღავნება:	211
(კ) დაზღვევის შენარჩუნება:	211
(ლ) მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობა:	212
(მ) საქმიანობის ცვლილება:	212
(ნ) ფულადი სახსრების პირობა და საკრედიტო ინსტრუმენტი:	212
6. ობლიგაციების სარგებელი	212
7. დაფარვა და გამოსყიდვა	213
8. გადახდები	214
(ა) გადახდის მეთოდი:	214
(ბ) აგენტების დანიშვნა:	215
(გ) გაანგარიშება და გადახდა:	215
9. დაბეგვრა	216
10. დეფოლტის შემთხვევები	216
(ა) გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა:	216
(ბ) სხვა ვალდებულებების დარღვევა:	216
(გ) ჯვარედინი დეფოლტი:	216
(დ) გადახდისუუნარობა და ლიკვიდაცია:	217
(ე) შეუსრულებელი გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები:	217
(ვ) სააღსრულებო წარმოება:	218
(ზ) უფლებამოსილება და თანხმობები:	218
(თ) ნამდვილობა და უკანონობა:	218
11. ობლიგაციონერების კრებები, ცვლილებების შეტანა და უფლებებზე უარის თქმა	218
12. აღსრულება	220
13. ობლიგაციონერების წარმომადგენლის ანაზღაურების გარანტია და პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება	220
14. შეტყობინებები	221
15. განსაზღვრებები	222
16. შემდგომი ემისია	229
17. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და იურისდიქცია	230
„ობლიგაციების“ დაბეგვრა საქართველოში	231

პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საინდეტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „სილქ რიალ ისთეით“, ს/ნ 404535240, მის.: რესპუბლიკის მოედანი, მთაწმინდა, თბილისი, 0160, საქართველო. ტელეფონი:, ელ-ფოსტა: info@silkdevelopment.ge , ვებ-გვერდი: www.silkdevelopment.ge
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ: 211359206) მის.: N3, პუშკინის ქ., 0105, თბილისი ელ-ფოსტა: gt@gt.ge ; sales@gt.ge ვებ-გვერდი: https://galtandtaggart.com/en ტელ.: (+995 32) 2401111
განთავსების აგენტი 2-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	შპს „თიბისი კაპიტალი“; (ს/ნ: 204929961) მის.: მარჯანიშვილის ქუჩა, 0102, თბილისი ელ-ფოსტა: info@tbccapital.ge ვებ-გვერდი: https://www.tbccapital.ge/ ტელ.: (+995 32) 2272733
განთავსების აგენტი 3-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „სილქ ბანკი“ (ს/ნ: 201955027) მის: ქ. თბილისი, ზაარბრუკენის მოედანი #2 ელ-ფოსტა: posta@silkbank.ge ვებ-გვერდი: www.silkbank.ge ტელ: +995 (32) 2242242
პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი, სანაპიროს 2, თბილისი, 0114 ტელ.: (+995 32) 2406406; ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge ; ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	
პროსპექტის მოქმედების ვადა	კანონმდებლობის შესაბამისად, წინასწარი პროსპექტის დამტკიცებიდან 12 თვე

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;

ობლიგაციებში ინვესტირება საკმაოდ რისკიანია. ნებისმიერი ინვესტორი, რომელიც შეიძენს ობლიგაციებს, მზად უნდა იყოს მისი ინვესტიციის ეკონომიკური რისკიანობისათვის და გაითვალისწინოს, რომ მის მიერ შეძენილი ობლიგაციების ძირითადი თანხისა და დარიცხული პროცენტის დაბრუნება დამოკიდებული იქნება ემიტენტის

გადახდისუნარიანობაზე. ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობის შესაბამისად, პროსპექტში წარმოდგენილი ინფორმაცია უნდა იყოს ამომწურავი, ასახავდეს კომპანიასთან, მის საქმიანობასთან, გამოსაშვებ ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებულ ყველა არსებით ინფორმაციას, იყოს გადმოცემული მოკლედ, გასაგები ენით და იძლეოდეს მისი მარტივად გაანალიზების საშუალებას. კომპანიის ან/და განთავსების აგენტის მიერ შეთავაზებასა და განთავსებასთან დაკავშირებით მოწოდებული რაიმე/ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია არ არის გამიზნული ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდებასთან დაკავშირებული რისკების სრულფასოვნად ან დამოუკიდებლად შეფასებისათვის. ყველა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს შესაბამისი პოტენციური რისკები. გარდა ამისა, ინვესტორმა შესაძლოა დაკარგოს მთლიანი ინვესტირებული თანხა ან მისი ნაწილი“.

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

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

არც კომპანია და არც განთავსების აგენტი არ აკეთებს არანაირ განცხადებას და არ იძლევა გარანტიას ობლიგაციების პოტენციური ან ფაქტიური მყიდველების მიმართ, ამ უკანასკნელთა მიერ ობლიგაციებში ინვესტირების კანონიერების შესახებ რომელიმე საინვესტიციო ან მსგავსი კანონმდებლობის მიხედვით, რომელსაც ექვემდებარება ან შესაძლოა დაექვემდებაროს ამგვარი მყიდველი.

არცერთი პირი არ არის უფლებამოსილი კომპანიის ან განთავსების აგენტის 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 ან განთავსების აგენტის მიერ ნებადართულად. წინამდებარე პროსპექტის მიწოდება ან მასთან დაკავშირებული ობლიგაციების 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.

სამომავლო განცხადებები

წინამდებარე „პროსპექტში“ მოცემული განცხადებების ნაწილი შესაძლებელია წარმოადგენდეს „სამომავლო განცხადებებს“. სამომავლო განცხადებები შეიცავს განცხადებებს, რომლებიც ეხება „კომპანიის“ გეგმებს, მოლოდინებს, პროგნოზებს, მიზნებს, სტრატეგიებს, სამომავლო მოვლენებს, სამომავლო შემოსავლებს, კაპიტალდაბანდებებს, ფინანსურ საჭიროებებს, სამომავლო ოპერაციებს, განვითარებას, ბიზნეს-სტრატეგიას და სხვა ინფორმაციას, რომელიც არ წარმოადგენს ისტორიულ ინფორმაციას.

ისეთი სიტყვები, როგორცაა „მოსალოდნელი“, „სავარაუდო“, „მიზანი“, „პოტენციური“, „ელის“, „სჯერა“, „მიზნად ისახავს“, „ვარაუდობს“ „შეიძლება“, „სურს“, „შესაძლებელია“, „გეგმა“, „მიღწევა“ და სხვა მსგავსი გამონათქვამები გამოხატავს სამომავლო განცხადებებს, მაგრამ არ არის ერთადერთი საშუალება ამგვარი განცხადებების იდენტიფიცირებისთვის.

თავიანთი ბუნებიდან გამომდინარე, სამომავლო განცხადებები შეიცავს დამახასიათებელ რისკებს და გაურკვევლობებს, როგორც ზოგადს, ასევე კონკრეტულს, და არსებობს რისკი, რომ ვარაუდები, პროგნოზები და სხვა სამომავლო განცხადებები ვერ იქნება მიღწეული. აღნიშნული რისკები, გაურკვევლობები და სხვა ფაქტორები, მათ შორის, მოიცავს „რისკის ფაქტორებში“ და ასევე „პროსპექტის“ სხვა ნაწილებში ჩამოთვლილ ფაქტორებს. ინვესტორებმა უნდა გაითვალისწინონ, რომ ზოგიერთმა მნიშვნელოვანმა ფაქტორმა შესაძლებელია გამოიწვიოს ფაქტობრივი შედეგები, რომლებიც არსებითად განსხვავდება სამომავლო განცხადებებში მოცემული გეგმებისგან, მიზნებისგან, მოლოდინებისგან, ვარაუდებისგან და განზრახვებისგან.

შესაბამისად, ინვესტორები ზედმეტად არ უნდა დაეყრდნონ სამომავლო განცხადებებს და, სამომავლო განცხადებების განხილვისას, ფრთხილად უნდა გაანალიზონ აღნიშნული ფაქტორები და სხვა გაურკვევლობები და მოვლენები. წინამდებარე „პროსპექტში“ სამომავლო განცხადებები მოცემულია „პროსპექტის“ დამტკიცების თარიღისათვის არსებული მდგომარეობით. „კომპანია“ არ იღებს ვალდებულებას განაახლოს ან შეასწოროს რომელიმე მათგანი (ახალი ინფორმაციის, სამომავლო მოვლენების ან სხვა საფუძველით), გარდა გამოსაყენებელი სამართლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. „კომპანია“ არ აკეთებს რაიმე განცხადებას ან ვარაუდს და არ იძლევა რაიმე გარანტიას, რომ სამომავლო განცხადებებით ნავარაუდები შედეგები მიღწეულ იქნება, და ამგვარი სამომავლო განცხადებები, თითოეულ შემთხვევაში, წარმოადგენს რამდენიმე მოსალოდნელი სცენარიდან ერთ-ერთს და არ შეიძლება განხილულ იქნას როგორც ყველაზე მეტად მოსალოდნელი ან სტანდარტული სცენარი. წინამდებარე გამაფრთხილებელი განცხადებები ეხება „კომპანიის“ ან „კომპანიის“ სახელით მოქმედი ნებისმიერი პირის მიერ გაკეთებულ ყველა სამომავლო განცხადებას და ასევე წინამდებარე „პროსპექტში“ მოცემულ, მესამე პირების მიერ გაკეთებულ ნებისმიერ პროგნოზს.

გაფრთხილება

ობლიგაციების ემისიის 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, ობლიგაციებთან, შემოთავაზებულ პირობებთან, სარგებელსა და რისკებთან მიმართებაში. აღნიშნულთან დაკავშირებით, იხილეთ თავი „რისკის ფაქტორები“. ყველა პოტენციურმა ინვესტორმა უნდა განსაზღვროს ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების მიზანშეწონილობა საკუთარი გარემოებების გათვალისწინებით. პროსპექტით გათვალისწინებული ემისია საჯაროა, ამასთან ყველა პოტენციურ ინვესტორს უნდა:

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

- ii. გააჩნდეს შესაბამის ანალიტიკურ ინსტრუმენტებზე წვდომა და ცოდნა, რათა შეაფასოს ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების მიზანშეწონილობა და ამგვარი ინვესტიციის გავლენა მის მთლიან საინვესტიციო პორტფელზე მისი კონკრეტული ფინანსური გარემოების კონტექსტში;
- iii. გააჩნდეს საკმარისი ფინანსური რესურსები და ლიკვიდური პოზიცია ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდების ყველა რისკის ასაღებად, მათ შორის, როდესაც ძირითადი ნაწილისა და პროცენტის ვალუტა განსხვავდება იმ ვალუტისაგან, რომელშიც ინვესტიციებს იზიდავს ან ახორციელებს პოტენციური ინვესტორი;
- iv. შეეძლოს ობლიგაციების პირობების სრულყოფილი გაგება და ის უნდა იცნობდეს შესაბამისი ფინანსური ბაზრის მახასიათებლებს;
- v. ჰქონდეს შესაძლებლობა შეაფასოს (თავად ან ფინანსური მრჩევლის დახმარებით) ეკონომიკური, საპროცენტო განაკვეთის და სხვა ფაქტორების შესაძლო განვითარების სცენარები, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს მის ინვესტიციებზე და შესაბამისი რისკის აღების შესაძლებლობაზე.

აღნიშნული ჩანაწერი ატარებს მხოლოდ გამაფრთხილებელ ხასიათს და არ მოიაზრებს ემიტენტის პასუხისმგებლობის შეზღუდვას.

გამოყენებული წყაროები:

პროსპექტში გამოყენებული ძირითადი წყაროებია:

- აუდიტირებული წლიური ფინანსური ანგარიშგებები 2023, 2022 და 2021 წლებისთვის (<https://reportal.ge/>)
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური (www.geostat.ge)
- საქართველოს ეროვნული ბანკი (<https://nbg.gov.ge/>)
- „გალტ ენდ თაგარტის“ კვლევების დეპარტამენტი (www.gt.ge)
- „თიბისი კაპიტალის“ კვლევების დეპარტამენტი (www.tbccapital.ge)
- „ჩვენი მსოფლიოს მონაცემები“ (www.ourworldindata.org)
- ანგარიშგების პორტალი (<https://reportal.ge/>)
- საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია (<https://gnta.ge/ge/>)

პასუხისმგებელი პირი აცხადებს, რომ “როდესაც ხდება მესამე მხარის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის გამოყენება, მითითებულია წყარო და გაკეთებულია დათქმა, რომ ეს ინფორმაცია სწორადაა გადამუშავებული. ამ ინფორმაციიდან არ არის მათთვის ცნობილი გამოტოვებული მნიშვნელოვანი ფაქტები, რაც ინფორმაციას გახდიდა არაზუსტსა და შეცდომაში შემყვანს.”

ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

შპს „სილქ რიალ ისთეით“ (კომპანია, ემიტენტი, სილქ რიალ ისთეითი) არის სილქ როუდ ჯგუფში (შემდგომში SRG, სილქ როუდ ჯგუფი) შემავალი უძრავი ქონების მმართველი კომპანია. სილქ როუდ ჯგუფი, თავის მხრივ, არის კერძო საინვესტიციო ჯგუფი, რომელიც გიორგი რამიშვილის მიერ საქართველოში 1997 წელს დაარსდა. გიორგი რამიშვილი ამჟამად კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეა.

სილქ როუდ ჯგუფი არის მრავალპროფილიანი ჰოლდინგი, რომლის საქმიანობა (შესაბამისი შვილობილი კომპანიების მეშვეობით) მოიცავს ელექტროენერგეტიკის, საბანკო, ტრანსპორტის, სასტუმრო და გასართობი ინდუსტრიების, უძრავი ქონებისა და სატელეკომუნიკაციო სფეროებს.

სილქ როუდ ჯგუფმა საქმიანობა ცენტრალური აზიისა და კავკასიის რეგიონში ფართო მოხმარების საგნების ტრანსპორტირებით და ვაჭრობით დაიწყო და თავის დროზე როგორც მშრალი, ასევე თხევადი ტვირთების სარკინიგზო გადაზიდვების ლიდერად ჩამოყალიბდა. პირველი დიდი წარმატება, სწორედ, საქართველოს შავი ზღვის პორტების და ცენტრალური აზიის ენერგეტიკული რესურსების დამაკავშირებელი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის გამოყენებამ და გაუმჯობესებამ მოუტანა.

უძრავი ქონება/სასტუმროების ბიზნესი - შპს „სილქ რიალ ისთეით“ თავისი ძირითადი საქმიანობით ჰოლდინგური საწარმოა. მასში შემავალი კომპანიების ძირითადი საქმიანობაა: თბილისსა და ბათუმში მდებარე რადისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროების, წინანდალში მდებარე რადისონ ქოლექშენ ბრენდის სასტუმროს და ასევე „პარკ ჰოტელ წინანდლის“ ფლობა და მართვა; თბილისსა და ბათუმში კაზინოების (შემდგომში „სამორინე“, „კაზინო“) მართვა (რადისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროებში); კომპლექს „რესპუბლიკის“ ფლობა და მართვა; საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში მდებარე უძრავი ქონების განვითარება და მართვა.

სილქ რიალ ისთეითი არის სასტუმროების, რესტორნებისა და გასართობი დაწესებულებების დაწესებულებების მშობელი კომპანია და ის სტუმარმასპინძლობის სექტორში წამყვან ორგანიზაციებთან თანამშრომლობს. დღეს, სილქ როუდ ჯგუფში დასაქმებულია 2,000-მდე ადამიანი. სილქ როუდ ჯგუფი ფლობს აქტივებს, როგორც თბილისის ყველაზე პრესტიჟულ უბნებში, ასევე რეგიონებში.

უძრავი ქონებისა და სტუმარმასპინძლობის ბიზნესს მართავს ორი კომპანია:

- შპს „სილქ რიალ ისთეით“ თავისი შვილობილი კომპანია შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ მეშვეობით (რომელიც Silk Development-ის ბრენდით არის წარმოდგენილი) - მართავს უძრავი ქონების განვითარების პროექტებს;
- შპს „სილქ ჰოსპიტალიტი“ (წარმოდგენილი Silk Hospitality-ის ბრენდით) - საოპერაციო კომპანიაა, რომელიც მართავს, როგორც ჯგუფის მფლობელობაში არსებულ, ისე მესამე პირთა მფლობელობაში არსებულ ქონებასაც.

სილქ რიალ ისთეითი აერთიანებს ჯგუფში შემავალ შემდეგ მოქმედ ობიექტებს:

- Radisson Blu Iveria Hotel, Tbilisi;
- Radisson Blu Hotel, Batumi;
- Radisson Collection Hotel, Tsinandali Estate;
- Park Hotel, Tsinandali Estate;
- Casino Iveria, Tbilisi;
- Casino Iveria, Batumi;
- Republic Event Hall, Tbilisi;
- Republic Rooftop-Bar-Terrace, Tbilisi;
- Restaurant Republic 24, Tbilisi;

- Iveria Beach Club, Batumi;
- Iveria Café, Tbilisi
- Club Nobel Savage

2025 წლის პირველ ნახევარში იგეგმება დედაქალაქის ცენტრში კიდევ ერთი 5 ვარსკვლავიანი სასტუმრო „ტელეგრაფის“ გახსნა, ხოლო უახლოეს მომავალში რამდენიმე ფართომასშტაბიანი პროექტი თბილისსა და საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში.

2005 წლიდან სილქ როუდ ჯგუფმა მოახდინა დაახლოებით 1,3¹ მლრდ აშშ დოლარის ინვესტირება საქართველოს ეკონომიკაში.

"მწვანე კალათის" კატეგორიაში ხვდება ყველა საოპერაციო სეგმენტი და ჯგუფის საწარმო, რომელიც ა) წარმოადგენს ძირითად ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს ჯგუფში, ან ბ) არის ჯგუფში ძირითადი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აქტიური განვითარების ეტაპზე; ან გ) ახორციელებს ძირითადი შემოსავლების გენერირებას ძირითადი საქმიანობიდან, მათ შორის მმართველობითი და საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა მესამე მხარეებისთვის ან ჯგუფის საწარმოებისთვის. ჯგუფის საწარმოები, რომელთა ძირითადი საქმიანობა "მწვანე კალათის" საწარმოებში ინვესტიციების ფლობაა, ასევე მიეკუთვნება "მწვანე კალათის" კატეგორიას. ყველა საანგარიშგებო სეგმენტი "მწვანე კალათის" კატეგორიას მიეკუთვნება. საწარმოები ან საოპერაციო სეგმენტები, რომლებშიც არამაკონტროლებელი წილი არის არსებითი, არ არის შეტანილი "მწვანე კალათის" კატეგორიაში.

"ყვითელი კალათის" კატეგორიაში მოხვდა ის ჯგუფის საწარმოები, რომლებიც ა) ფლობენ აქტივებს მომავალი განვითარებისთვის; და ბ) არ გამოიმუშავენ შემოსავალს მათი ძირითადი საქმიანობიდან (თუმცა შეიძლება გამოიმუშაონ გარკვეული შემთხვევითი შემოსავალი არა-ძირითადი საქმიანობიდან); და გ) ნებისმიერი სხვა საწარმო ან საოპერაციო სეგმენტი, რომელიც არ წარმოადგენს "მწვანე კალათის" საწარმოს.

Green Box
აქტივები
512 მლნ ლარი*

Yellow Box
აქტივები
480 მლნ ლარი*

* აქტივების აღნიშნული შეფასება გაკეთებულია საერთაშორისო უძრავი ქონების შემფასებლის, Colliers-ის მიერ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შეფასებული აქტივები მოიცავს, უძრავ და საინვესტიციო ქონებებს.

¹ წყარო: „კომპანიის“ შიდა ინფორმაცია



კაზინო ივერია თბილისი

„კაზინო ივერია თბილისი“ 2009 წელს გაიხსნა და არის ერთ-ერთი პირველი კაზინო საქართველოში. თბილისის ცენტრში მდებარე კაზინო გამოირჩევა ევროპული ინტერიერით, მომსახურების მსოფლიო სტანდარტებითა და თამაშების მრავალფეროვნებით.

კაზინო ივერია სტუმრებს სთავაზობს პოკერის რამდენიმე სახეობას, ბლექ ჯეკს, ამერიკულ რულეტს - საერთო ჯამში 22 მაგიდასა და 210-ზე მეტ თანამედროვე სლოტ აპარატს. კაზინოში არის სარესტორნო მომსახურება, რომელიც კლიენტებსქართული, ევროპული და ხმელთაშუა ზღვისპირეთის კერძების მრავალფეროვან არჩევანს სთავაზობს. ვიზიტორებისთვის ფუნქციონირებს 3 ბარი და VIP სივრცე თავისისპეციალურად გამოყოფილი პერსონალით. კაზინოში წარმოდგენილია რამდენიმე სახეობის ჯეკ პოტი და მაღალი ფსონების სლოტ-სივრცე. კაზინოს წარმატებას ბოლო პერიოდში, ასევე, ხელი შეუწყო იმ ფაქტმა, რომ პანდემიის დროს ის იყო ერთ-ერთი პირველი, რომელმაც ოპერირება განაახლა.

კაზინო ივერია ბათუმი

კაზინო ივერია ბათუმი 2011 წლიდან ფუნქციონირებს. ის მდებარეობს ბათუმის ცენტრში სასტუმრო რადისონ ბლუ ბათუმში, და სლოტებისა და სამაგიდო თამაშების მრავალფეროვნებით გამოირჩევა. მათ შორისაა: ბლექ ჯეკი, პოკერის ნაირსახეობა, ამერიკული რულეტი და ბაკარა, ჯამში 17 მაგიდა და 160-ზე მეტი სლოტ აპარატი.

ძირითადი სივრცის გარდა კაზინო ივერიაში არის პრემიუმ ზონა, ასევე შვედური მაგიდა და à la carte რესტორანი ქართული და უცხოური კერძებით. კაზინო ივერია ბათუმში ფუნქციონირებს Cash Game პოკერის მაგიდები, სადაც წარმოდგენილია No Limit Texas Hold'em და Pot Limit Omaha თამაშები.

სასტუმრო რადისონ ბლუ ივერია - თბილისი

რადისონ ბლუ ივერია თბილისი 2009 წელს გაიხსნა. უმაღლესი კლასის 236 ნომრიანი სასტუმრო საქართველოს დედაქალაქში, თბილისში მდებარეობს და მდინარე მტკვარს გადაჰყურებს. სასტუმროს აქვს ხელსაყრელი მდებარეობა ქალაქის მთავარ გამზირზე, რუსთაველზე, რაც მას ტურისტებისთვის უფრო მიმზიდველს ხდის. რადისონ ბლუ ივერიაში სტუმრებს დახვდებათ 2 რესტორანი და საერთაშორისო დონის ენ სემონინ სპა სალონი. სასტუმროში, ასევე, შესაძლებელია ღონისძიებების მოწყობა. ის ვიზიტორებს სრულად აღჭურვილ ბიზნესცენტრს, შეხვედრების 9 ოთახს, დიდ დარბაზსა და ფურშეტის ორგანიზების შესაძლებლობებს სთავაზობს.

რადისონ ბლუ თბილისი არის მაღალი კლასის სასტუმრო, რომელშიც მდებარეობს კაზინო და ივენთ ჰოლი. 2023 წლის მდგომარეობით, თბილისის მასშტაბით რადისონ ბლუ თბილისი არის, თავის კლასში, ერთ-ერთი ყველაზე მაღალშემოსავლიანი სასტუმრო.

- ოთახების რაოდენობა - 236
- შიდა და გარე აუზი
- ენ სემონინ სპა
- სპორტული დარბაზი და თავის მოვლა
- 2 რესტორანი და 1 კაფე
- საოფისე სივრცე
- საკონფერენციო და ღონისძიებების სივრცე

სასტუმრო რადისონ ბლუ - ბათუმი

რადისონ ბლუ ბათუმი არის მაღალი კლასის სასტუმრო, რომელიც შავიზღვისპირეთში მდებარეობს. მან ოპერირება 2011 წლიდან, კაზინოსთან და სანაპირო კლუბთან ერთად დაიწყო. სასტუმროში არის 168 ოთახი და 2 რესტორანი. მას დამსვენებლებისთვის მიმზადებული ადგილმდებარეობა აქვს, რადგან ბათუმის პლაჟისა და ბულვარისგან რამდენიმე წუთის სავალზე მდებარეობს. ღონისძიებების, წვეულებებისა და კონფერენციებისთვის სასტუმროში 7 შეხვედრის ოთახია, მათ შორის 2 მცირე შეკრებებისთვისაა განკუთვნილი, ერთი დიდი დარბაზი კი 350-მდე ადამიანს იტევს.

სასტუმროს შემოსავლების საშუალოდ 20% სამორინედან გენერირდება, არასეზონურ პერიოდში ეს წილი უფრო მეტია.

- ოთახების რაოდენობა - 168
- შიდა და გარე აუზი
- სპა
- შეხვედრების სივრცეები
- 2 რესტორანი

სასტუმრო რადისონ ქოლექშენი წინანდლის მამული

რადისონ ქოლექშენ წინანდალი 2019 წელს გაიხსნა და არის ხუთვარსკვლავიანი სასტუმრო ღვინის რეგიონში. ის მდებარეობს კახეთში, XIX საუკუნის ისტორიული პარკის მომიჯნავედ, სადაც ალექსანდრე ჭავჭავაძის წინანდლის სახლ-მუზეუმი გათავსებულია. 124 ოთახიანი სასტუმროს დიზაინზე და არქიტექტურაზე ისეთმა საერთაშორისოდ აღიარებულმა არქიტექტორებმა იმუშავეს, როგორებიც არიან კრისტიან გაბას & დამიან ფიგურასი, ინგო მაურერ და ჯონ ფოტადისი. რადისონ ქოლექშენ წინანდალში, ასევე, არსებობს გამორჩეული სივრცე, ამფითეატრი, რომელიც 1,200 მაყურებელს იტევს და კონცერტებს, ქორწილებს, გალა ვახშმებს და სპექტაკლებს მასპინძლობს. ამასთანავე, სასტუმროს ნაწილია დახურული საკონცერტო დარბაზი, რომელიც განსაკუთრებული აკუსტიკით გამოირჩევა და 500-მდე ადამიანს იტევს.

- ოთახების რაოდენობა - 124
- სპა
- შიდა და გარე აუზი
- 1000 ადამიანზე გათვლილი საკონცერტო სივრცე
- შეხვედრების სივრცეები
- 2 რესტორანი
- განლაგებულია თავადი ჭავჭავაძეების ისტორიული ბაღის მიმდებარედ

ივერია ბიჩ კლუბი

ივერია ბიჩ კლუბი ბათუმის ბულვარსა და ზღვის სანაპიროს შორისაა მოქცეული და მოიცავს 3,000 კვ.მ.-მდე პლაჟის ტერიტორიას. კლუბის კონცეფცია მოიცავს ბარს, რესტორანს, მუსიკას და გართობის სხვა სახეებს. კლუბის ტერიტორიაზე დამსვენებლებს შეუძლიათ ისარგებლონ მისი პლაჟით და მომსახურებით სეზონის განმავლობაში.

რესპუბლიკა

რესპუბლიკა არის 1,500 კვ.მ.-მდე და 1,000 სტუმარზე გათვლილი მულტიფუნქციური შენობა, რომელიც მოიცავს ორ რესტორანს და ორსართულიან საღონისძიებო სივრცეს, რომელიც როგორც საკონცერტოდ, ისე საკონფერენციოდ გამოიყენება. იგი თბილისის ცენტრში, რესპუბლიკის მოედანზე მდებარეობს. რუფტოპ ტერასაზე ის სტუმრებს

ევროპული სამზარეულოს მენიუს, მყუდრო ატმოსფეროსა და ქალაქის ლამაზ ხედებს სთავაზობს. ბარის სივრცე კი ვიზიტორებს კოქტეილებითა და ღვინოებით უმასპინძლდება. რაც შეეხება შენობის პირველ სართულს, აქ სტუმრებს დახვდება თანამედროვე კონცეფციით შექმნილი 24-საათიანი „დაინერი“ - რესპუბლიკა 24, რომელიც ქართული სამზარეულოს კერძებით გამოირჩევა.

აღსანიშნია, რომ „რესტორანი რესპუბლიკა“ და „რესპუბლიკა 24“ ბიზნესის ქონება მიეკუთვნება Yellow Box („ყვითელი კალათის“) პროექტებს, ხოლო იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მართავს Green Box („მწვანე კალათა“) კომპანია.

ივერია კაფე

ივერია კაფე, თბილისში, რადისონ ბლუ ივერიას გვერდით მდებარეობს. ქალაქის ცენტრში მდებარე ივერია კაფე მომხარებელს ლანჩის კერძების ფართო ასორტიმენტს, ღვინის ბარს და მაღაზიას სთავაზობს.

მოკლე ინფორმაცია სექტორის შესახებ

კაზინოების სექტორი

აზარტული თამაშები რეგიონის უმეტეს ქვეყანაში სრულად ან ნაწილობრივ აკრძალულია. საქართველოში აზარტული თამაშები კანონიერია და ფინანსთა სამინისტროს მიერ რეგულირდება. საქართველოში დაშვებულია, როგორც ონლაინ აზარტული საქმიანობა, ასევე ე.წ. „მიწის“ სათამაშო ბიზნესი. 2024 წლის მარტის მდგომარეობით, საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში ფიზიკურ ლოკაციებზე აზარტული დაწესებულებების მოსაწყობად 127-მდე ნებართვაა აქტიური. აქედან, ნახევარზე დიდი წილი სათამაშო აპარატების სალონებს უკავია, ხოლო სამორინეების აქტიური ლიცენზიები ამჟამად 24-ია. მათი დიდი ნაწილი ბათუმშია განთავსებული. 2024 წლის მარტის მდგომარეობით, ბათუმის სამორინეებში სამორინეს მაგიდების რაოდენობა 214 იყო, ხოლო სათამაშო აპარატების რაოდენობა - 1,397. აჭარაში ჯამში სამორინეებში ვიზიტორების რაოდენობამ 2023 წელს 1,261,279 შეადგინა, ხოლო აქედან 90% უცხო ქვეყნის მოქალაქე იყო.

სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა

პანდემიამდე საქართველოს ტურიზმის სექტორი ძალიან სწრაფად ვითარდებოდა, რაც განპირობებული იყო 100-ზე მეტ ქვეყანასთან უვიზო მიმოსვლით, მდიდარი კულტურით, მომსახურების გაუმჯობესებითა და მთავრობის მხარდაჭერით. საქართველოს საზღვაო კურორტები, სამედიცინო და გამაჯანსაღებელი კურორტები, ზამთრის სათხილამურო კურორტები, ოთხსეზონიანი კურორტები, ღვინის ტურიზმი, კულტურული ღირსშესანიშნაობები და სათამაშო ბიზნესი ტურიზმს მომსახურების სფეროს საკვანძო სექტორად აქცევდა.

საქართველოს ტურიზმის სექტორმა მნიშვნელოვანი ზრდა განიცადა 2015-2019 წლებში საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობა სტაბილურად იზრდებოდა მანამ, სანამ ინდუსტრია 2020 წელს პანდემიის დაწყების შემდეგ ტურიზმის სექტორი უპრეცედენტო გამოწვევების წინაშე აღმოჩნდა, რის შედეგადაც საერთაშორისო ვიზიტორების რიცხვი შემცირდა 80.4%-ით² ხოლო ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები კი 83.4%-ით.

მსოფლიო ტურიზმი 2023 წლის ბოლოსთვის პანდემიამდელი დონის 88%-მდე აღდგა. აღდგენის ძლიერი ტრაექტორია კი, სავარაუდოდ, გაგრძელდება 2024 წელს. საქართველოს ტურისტული მაჩვენებლების აღდგენა მსოფლიო მაჩვენებელს ჩამორჩება და 2023 წელს 2019 წელთან შედარებით 80%-იანი აღდგენა დაფიქსირდა. თუმცა, 2024 წლის პირველ კვარტალში საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობამ მიაღწია 1.2 მილიონზე მეტს, რაც 2023 წელთან შედარებით 8.6%-ით მაღალი მაჩვენებელია, ხოლო საერთაშორისო ვიზიტორების მოგზაურობის აღდგენამ 2019 წელთან შედარებით 87%-ს მიაღწია.

მშენებლობის სექტორი

მშენებლობის სექტორი კვლავ რჩება ეკონომიკის ხერხემლად, ვინაიდან საინვესტიციო შესაძლებლობების რეალიზება ტურიზმის ინდუსტრიაში, ენერგეტიკაში, საცხოვრებელ და კომერციულ უძრავ ქონებაში და ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებში მოითხოვს სექტორის უშუალო ჩართულობას.

² წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

საქსტატის წინასწარი მონაცემების თანახმად, მშენებლობის სექტორი რეალურ მაჩვენებლებში 2023 წელს 17.2%-ით გაიზარდა, რასაც წინ 2022 წელს 15.9%-იანი რეალური ზრდა უძღოდა. ეს ნაწილობრივ წინა პერიოდების დაბალი ბაზის ეფექტით აიხსნება, რადგან სექტორი ფაქტობრივად 2018 წლიდან ყოველწლიურად მცირდებოდა რეალურ მაჩვენებლებში (გამონაკლისი 1.1%-იანი ზრდა 2019 წელს). პანდემიამ და მასთან დაკავშირებულმა შეზღუდვებმა ძალიან დიდი ნეგატიური გავლენა მოახდინა, როგორც ჯამურად ეკონომიკაზე, ისე სამშენებლო სექტორზე. მეორეს მხრივ, გაზრდილმა მოთხოვნამ უძრავ ქონებასა და მშენებლობაზე გამოიწვია სექტორის როგორც ნომინალურ ასევე რეალურ მაჩვენებლებში ზრდა 2022 წლიდან დღემდე. 2021 წელს სამშენებლო სექტორი რეალურ მაჩვენებლებში 23.9%-ით შემცირდა, მიუხედავად ნომინალურად 1.6%-იანი ზრდისა, რაც განპირობებული იყო სამშენებლო მასალებზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით. სამშენებლო მასალებზე მაღალი ფასები გამოწვეული იყო გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდითა და მიწოდების ჯაჭვების მოშლით (პანდემიის ერთ-ერთი ეფექტი). თუმცა, 2022 წლიდან უძრავ ქონებაზე გაზრდილი მოთხოვნისა და 2023 წლიდან სამშენებლო მასალების ფასების სტაბილიზაციის ფონზე, ამავე წელს სექტორის რეალურმა ზრდამ 17.2% შეადგინა.

საცხოვრებელი უძრავი ქონება

საცხოვრებელი უძრავი ქონების სექტორი საქართველოს ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალაა 2000-იანი წლების შუა პერიოდიდან. მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 2010-2023 წლებში დოლარში საშუალოდ 7.7%-ით იზრდებოდა, რაც პოზიტიურად მოქმედებდა საქართველოს მოსახლეობის მსყიდველობით უნარზე. შესაბამისად, მზარდმა საშუალო შემოსავლებმა და უძრავი ქონების ხელმისაწვდომობამ განაპირობა საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის ზრდა, განსაკუთრებით თბილისსა და ბათუმში. აღსანიშნავია, რომ ამ ყველაფერს დაემატა მიგრაციის ეფექტი, რომელმაც 2022 წლიდან მნიშვნელოვნად გაზარდა საცხოვრებელი უძრავი ქონების საინვესტიციო მიმზიდველობა.

არსებობს მოთხოვნაზე პოზიტიურად მოქმედი რამდენიმე ფაქტორი. აქედან საჭიროებაზე დაფუძნებული მოთხოვნის მამოძრავებლებია: მზარდი ურბანიზაცია, ოჯახის ზომის შემცირება, შემოსავლის ზრდა, იპოთეკების ხელმისაწვდომობა, საცხოვრისის გაუმჯობესება, მიგრაცია და ა.შ.. ხოლო საინვესტიციო მიმზიდველობაზე დაფუძნებული ფაქტორებია: ქირის შემოსავლიანობა, კაპიტალის ნამატი და საინვესტიციო ალტერნატივების ნაკლებობა.

2020 წელს პანდემიის ფონზე უძრავი ქონების ბაზარმა დიდი დარტყმა განიცადა. თუმცა, სახელმწიფოს მიერ ინიცირებული პროცენტის სუბსიდირების სქემის წყალობით, გაყიდვები შედარებით შენარჩუნდა. სქემის ფარგლებში, 2020 წელს აღებულ ლარში დენომინირებულ იპოთეკურ სესხებზე სახელმწიფო ასუბსიდირებდა საპროცენტო განაკვეთის 4 პროცენტულ პუნქტს. 2021 წლის აღდგენის შემდეგ კი 2022 წელს უძრავი ქონების გაყიდვებში რეკორდული მაჩვენებელი დაფიქსირდა, 42,974 გაყიდული ბინა (+15.9% წ/წ), რაც დაგროვებული მოთხოვნისა და მიგრანტების შემოდინების შედეგია.

2023 წელს გაიყიდა 39,949 ბინა, რაც წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 7.0%-იანი კლებაა, თუმცა მაინც მაღალი მაჩვენებელია წინა პერიოდის მაღალი ბაზის გათვალისწინებით. აღსანიშნავია, რომ გაყიდვების 46.9% (18,734 ბინა) პირველადი ბაზრის ტრანზაქციებზე მოდის.

აღსანიშნავია, რომ თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე გაყიდული ფართი 2018-დან 2023 წლამდე 5.7%-ითაა გაზრდილი, ხოლო ბინების გაყიდვები ამავე პერიოდში 9.6%-ით. ეს ასახავს ბინების საშუალო ფართის მცირე კლებას. ბინების საშუალო ზომა 2023 წელს 68 კვადრატული მეტრი იყო 2018 წელს 71 კვადრატულ მეტრთან შედარებით.

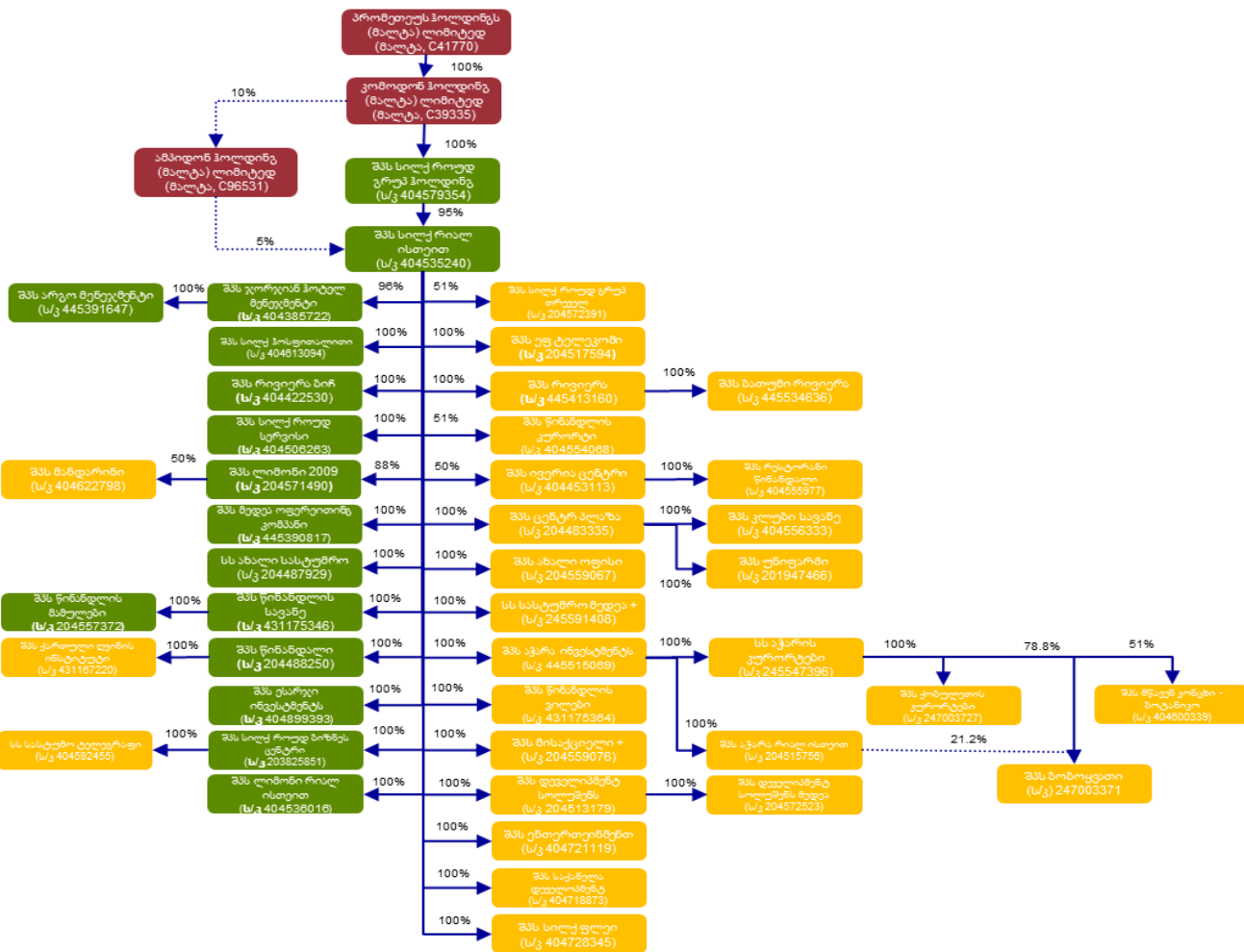
ემიტენტის პარტნიორები

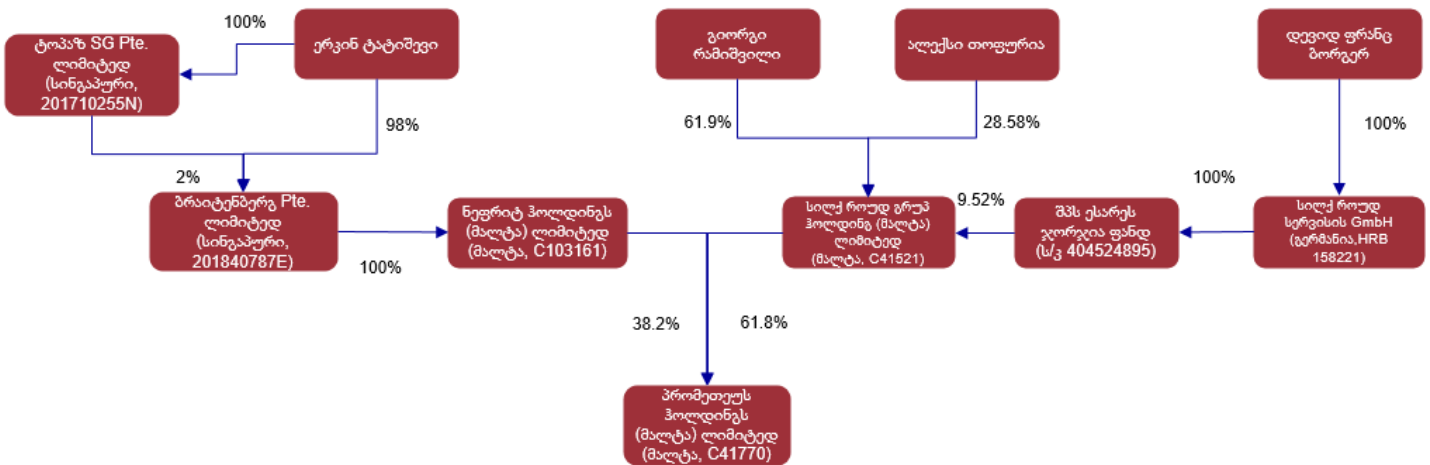
პროსპექტის მომზადების თარიღით/მდგომარეობით ემიტენტის 95% წილის მფლობელი არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი“ (ს/ნ 404579354), 5%-იანი წილის მფლობელი კი შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ამფიდონ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ“ (C96531 - მალტა). ამფიდონ ჰოლდინგში 90% წილი გადანაწილებულია 4 პარტნიორს შორის, რომლებიც ინდივიდუალურად არ ფლობენ ემიტენტის 5%-ზე მეტ წილს.

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
შპს სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი	95%
ამფიდონ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ	5%

შპს სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგის კაპიტალის 100%-იანი წილის მფლობელი თავის მხრივ, არის კომოდონ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი.

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის მთლიანი სტრუქტურა და პარტნიორთა წილები:





პრომეთეუს ჰოლდინგს ლიმიტედ (მალტა) ლიმიტედ-ის მფლობელი:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგს (მალტა)	61.76%
Nephrite Holdings Limited	38.24%

სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგს (მალტა) ლიმიტედ-ის მფლობელები³:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
გიორგი რამიშვილი	61.90%
ალექსი თოფურია	28.58%
შპს ესარეს ჯორჯია ფანდ	9.52%

შპს ესარეს ჯორჯია ფანდის მფლობელი:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
სილქ როუდ სერვისის GmbH	100%

შპს სილქ როუდ სერვისის GmbH-ის მფლობელი:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
დევიდ ბორგერი	100%

³ კომპანია სილქ როუდ გრუპ (მალტა) ლიმიტედის აქციათა ნაწილი ფიდუციარული ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია კომპანია არტო ტრასტის ლიმიტედზე

Nephrite Holdings Limited-ის მფლობელები:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
ბრაიტენბერგ Pte. ლიმიტედ	100%

ბრაიტენბერგ Pte ლიმიტედ-ის მფლობელები:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
ერკინ ტატიშევი	98%
ტოპაზ Pte. ლიმიტედ	2%

ტოპაზ Pte. ლიმიტედ-ის მფლობელები:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
ერკინ ტატიშევი	100%

პროსპექტის მომზადების თარიღით/ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან გიორგი რამიშვილი (36.51%), ერკინ ტატიშევი (36.51%), ალექსი თოფურია (16.86%) და დევიდ ბორგერი (5.62%), რაც ერთობლიობაში შეადგენს ემიტენტის ბენეფიციური საკუთრების 95.5%-ს; წილები გადანაწილებულია პრომეთეუს ჰოლდინგის 95%-იანი წილით სილქ რიალ ისთეითში. დარჩენილი 4.5%-ის ბენეფიციარ მესაკუთრეებს წარმოადგენენ უმნიშვნელო წილის მფლობელი პარტნიორები - უმეტესად კომპანიის ძირითადი მმართველი გუნდის წევრები. გიორგი რამიშვილი არის კომპანიის დამფუძნებელი და მაკონტროლებელი წილის მფლობელი. ჰოლდინგურ სტრუქტურაში არცერთ კომპანიის მფლობელს განსხვავებული ხმის უფლება არ აქვს.

ემიტენტის მენეჯმენტი და ჯგუფის ძირითადი მმართველი გუნდი

მამუკა შურღაია - „სილქ რიალ ისთეითის“ დირექტორი და შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ გენერალური დირექტორი

მამუკა შურღაია სილქ როუდ ჯგუფს 2011 წელს შემოუერთდა, როგორც ფინანსური დირექტორი. მამუკა, მანამდე აუდიტორულ კომპანია EY (Earnst&Young)-ში უფროს აუდიტორად მუშაობდა. იგი ფლობს Grenoble Ecole de Management-ის ბიზნესის ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხს. ასევე, არის სს „სილქენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი.

ვასილ კენკიშვილი - შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ გენერალური დირექტორი

ვასილ კენკიშვილი სილქ როუდ ჯგუფს 2006 წელს შემოუერთდა, როგორც მთავარი იურიდიული მრჩეველი და 2010 წლის დასაწყისიდან დირექტორად დაწინაურდა. ის ფლობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის იურისტის ხარისხს და საერთაშორისო სამართლებრივ სწავლებათა მაგისტრის ხარისხს ამერიკული უნივერსიტეტის ვაშინგტონის სამართლის კოლეჯიდან (The American University, Washington College of Law, Washington DC, USA). გავლილი აქვს ჰარვარდის უნივერსიტეტის სამართლის სკოლის მოლაპარაკებათა პროგრამის კურსი. ის არის ჯგუფის სხვადასხვა კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი. ვასილ კენკიშვილი სხვადასხვა დროს მუშაობდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროში, საქართველოს პარლამენტსა და საქართველოს რკინიგზაში.

ნონა ონიანი - შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ ფინანსური დირექტორი

ნონა ონიანი სილქ როუდ ჯგუფს 2022 წელს შემოუერთდა, მას შემდეგ რაც რამდენიმე წელი კორპორატიული ბანკინგის მიმართულებით მუშაობდა თბილისის ბანკში, სადაც უძრავი ქონებისა და სტუმარმასპინძლობის სექტორებს ფარავდა. მას აქვს თბილისის თავისუფალი უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხი.

ლია დოლიძე - შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ პროექტების მთავარი მენეჯერი

ლია დოლიძე სილქ როუდ ჯგუფს 2007 წელს შემოუერთდა, როგორც შესყიდვების მენეჯერი, მას შემდეგ, რაც მსოფლიო ბანკში არა ერთ პროექტზე იმუშავა. მას აქვს დამთავრებული ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი დასავლური ენების სპეციალობით და გავლილი აქვს ჯორჯ ვაშინგტონის უნივერსიტეტის (George Washington University, USA) პროექტების მართვის სასერტიფიკატო კურსი.

Anton Johan Hendrik Kuijt - „სილქ ჰოსფიტალითის“ აღმასრულებელი დირექტორი

იორდი ქიუთი სილქ ჰოსფიტალითის აღმასრულებელი დირექტორი და სასტუმრო რადისონ ბლუ ივერია თბილისის გენერალური მენეჯერია. ის სილქ როუდ ჯგუფს 2016 წელს შემოუერთდა, მას შემდეგ რაც ევროპაში სტუმარმასპინძლობის სექტორში მაღალ პოზიციებზე იმუშავა. მან დაამთავრა Hotel School-ი, ჰააგის (The Hague University, Netherlands) და კორნელის უნივერსიტეტების (Cornell University, USA) აღმასრულებელი პროგრამები სტუმარმასპინძლობის ფინანსების და სასტუმროს ინვესტიციების მიმართულებით.)

დავით რაფავა - „სილქ ჰოსფიტალითის“ ფინანსური დირექტორი

დავით რაფავა სილქ ჰოსფიტალითის ფინანსური დირექტორი და გასართობი ბიზნესის მიმართულების ხელმძღვანელია. ის სილქ როუდ ჯგუფს 1990-იან წლებში შემოუერთდა და იყო სილქ როუდ ჯგუფის სატრანსპორტო ბიზნესის აღმასრულებელი დირექტორი. იგი სწავლობდა ეკონომიკას თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში.

ელენე მაჭავარიანი - „სილქ ჰოსფითალითის“ საოპერაციო დირექტორი

ელენე მაჭავარიანი სილქ როუდ ჯგუფს 2021 წელს შემოუერთდა. მანამდე მუშაობდა სტუმარმასპინძლობის სექტორის ლიდერ კომპანიებთან საქართველოში. იგი ფლობს საერთაშორისო სამართლისა და დიპლომატიის ხარისხს თბილისის ჰუმანიტარულ მეცნიერებათა ამერიკული უნივერსიტეტიდან (American University for Humanities, Tbilisi).

გიორგი კაპანაძე - შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ ბიზნეს დეველოპმენტის დირექტორი

გიორგი სილქ როუდ ჯგუფს 2018 წელს შემოუერთდა, მამ შემდეგ რაც 10 წლის განმავლობაში საქართველოს მსხვილ დეველოპერულ კომპანიაში გენერალური დირექტორის პოზიცია ეკავა. მას აქვს საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამოქალაქო ინჟინერის ხარისხი და თბილისის თავისუფალი უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხი.

ემიტენტის კორპორატიული მართვის წყობის შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ ქვეთავი „სარეგისტრაციო დოკუმენტი, მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“.

ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები:

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი: ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „KPMG Georgia“; ს/ნ: 404437695; მისამართი: თავისუფლების მოედანი N4, თბილისი, საქართველო; ელ-ფოსტა: general@kpmg.ge. პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

ემიტენტის დეპოზიტარი: სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“ (ს/ნ 204935400), ტელეფონი: (+995 32) 2 50 02 11, მისამართი: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის 71. მე-10 ბლოკი

ობლიგაციების მფლობელის წარმომადგენელი: შპს „სუქნიძე და პარტნიორები“ (ს/კ 405413299), ელ-ფოსტა: office@alfg.ge, ტელ: 551 14 30 66, მის: ი. აბაშიძის ქ. 34.

მესამე მხარეები ან ექსპერტები: ჯგუფის უძრავი ქონება შეფასებულია შპს „კოლიერს ჯორჯიას“ მიერ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405029810; იურიდიული მისამართი: ლეონიძის (ყოფ. კიროვის) ქუჩა N2/გ. ტაბიძის ქუჩა N1, სართული 2, თბილისი, საქართველო; ტელ.: (+995 32) 2224477; ვებ-გვერდი: colliers.com) საერთაშორისო სამემფასებლო სტანდარტების (IVS 2013) მოთხოვნების შესაბამისად.

შეთავაზებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები:

განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი:

განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი: სს „გალტ და თაგარტი“ (ID No. 211359206), რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო; მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა; მისამართი: საქართველო, თბილისი 0105, პუშკინის ქ. 3, ტელ.: (+995 32) 2401111; ფოსტა: st@gt.ge

კომპანიამ გააფორმა ხელშეკრულება განთავსების აგენტებთან - სს „გალტ და თაგარტთან“ (რომელიც ასევე მოქმედებს როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტი), შპს „თიბისი კაპიტალთან“ და სს „სილქ ბანკთან“. ხელშეკრულება ავალდებულებს სს „გალტ და თაგარტს“, შპს „თიბისი კაპიტალს“ და სს „სილქ ბანკს“ უზრუნველყონ ობლიგაციების ანდერრაიტინგი მხოლოდ არაგარანტირებულ საფუძველზე (Best Effort-ის პირობებში). განთავსების აგენტის მოვალეობაა მოამზადოს ობლიგაციების განთავსებისთვის საჭირო დოკუმენტაცია (მათ შორის ობლიგაციების პროსპექტი), შეასრულოს განთავსების აგენტის ფუნქცია და კომპანიას გაუწიოს ობლიგაციების გამოშვებასთან, რეალიზაციასთან და ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული კონსულტაციები. სს „გალტ და თაგარტის“, როგორც კალკულაციისა და გადახდის აგენტის მოვალეობაა კუპონისა და ძირითადი თანხის კალკულაცია და ანგარიშსწორება.

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 1“ და სს „საქართველოს ბანკი“ არაპირდაპირ დაკავშირებულები არიან, რამდენადაც წარმოადგენენ ერთი ჯგუფის წევრ კომპანიებს - სს „საქართველოს ბანკის“ და „განთავსების აგენტი 1-ის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს

„საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) მენეჯმენტს ჯგუფის (მაკონტროლებელი მხარის) მიერ მინიჭებული აქვს „განთავსების აგენტ 1“-თან დაკავშირებით ჯგუფის სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებამოსილება. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 1 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „საქართველოს ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 1.

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შეძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც ავილირებულია განთავსების აგენტ 2-თან (განთავსების აგენტი 2 სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსების აგენტ 2-სა და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 2 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „თიბისი ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 2.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 3 (სს „სილქ ბანკი“) წარმოადგენენ არაპირდაპირ დაკავშირებულ პირებს. ემიტენტის ემიტენტის კაპიტალის 58.9853%-ის არაპირდაპირ მფლობელი მშობელი კომპანია - „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ“ (დაფუძნებული და მოქმედი მალტის კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანიის ნომერი C41521) ასევე წარმოადგენს განთავსების აგენტი 3-ის აქციების 60.704%-ის მფლობელ აქციონერს. მიუხედავად იმისა, რომ პოტენციური ინვესტორების პერსპექტივიდან ასეთი კავშირი შეიძლება ჩაითვალოს გარკვეული რისკის შემცველად ინტერესთა კონფლიქტის თვალსაზრისით, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ამგვარი რისკი არ არის არსებითი იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული კავშირი არის არაპირდაპირი, არ უქმნის საფრთხეს მხარეთა დამოუკიდებლობასა და ობიექტურობას, არ უშლის ხელს მათ მიერ მოვალეობების შესრულებას, და მოცემულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია არსებული კანონმდებლობის სრული დაცვით, კომერციულ საფუძვლებზე დაყრდნობით.

აქვე აღსანიშნავია, რომ განთავსების აგენტი ვ არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი და მოქმედი კომერციული ბანკი, რომელიც ლიცენზირებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ. შესაბამისად, სს „სილქ ბანკი“, როგორც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული სუბიექტი, თავის მხრივ, ექვემდებარება მკაცრ საკანონმდებლო რეგულირებასა და ზედამხედველობას. ამგვარი რეგულირება და ზედამხედველობა, მათ შორის, ვრცელდება სს „სილქ ბანკის“ მიერ რისკებისა და ინტერესთა კონფლიქტის მართვის მიმართულებით. შესაბამისად, განთავსების აგენტ ვ-ს გააჩნია ემიტენტისგან განცალკევებული და დამოუკიდებელი მართვის პოლიტიკა და იმგვარი ორგანიზაციული და მმართველობის სტრუქტურა, რომელიც უზრუნველყოფს სს „სილქ ბანკის“ მიერ დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციებზე ადეკვატურ ზედამხედველობასა და კონტროლს. როგორც მოქმედი საკანონმდებლო ჩარჩოს, ისე - სს „სილქ ბანკის“ შიდა პოლიტიკის დოკუმენტების, გათვალისწინებით, განთავსების აგენტი ვ უზრუნველყოფს დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების წარმართვას გაშლილი მკლავის პრინციპით და ისეთი წესებითა და პირობებით, რომლებიც არაა უფრო შეღავათიანი, ვიდრე არადაკავშირებულ მხარეებთან იმავე ვითარებაში განხორციელებული ანალოგიური ტრანზაქციები. ყოველივე ზემოთქმულის გათვალისწინებით, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ განთავსების აგენტ ვ-ს მიღებული აქვს ყველა ზომა იმისთვის, რომ უზრუნველყოფილი იყოს პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის სათანადო წესით იდენტიფიცირება, თავიდან აცილება და მართვა სამართლიანობის პრინციპის დაცვით.

ემიტენტს არ აქვს ინფორმაცია შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ.

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები, რომლებიც ეფუძნება ემიტენტის აუდიტირებულ IFRS ფინანსურ ანგარიშგებებს.

2021, 2022 და 2023 წლებისთვის მომზადებული ემიტენტის აუდიტირებული IFRS წლიური ფინანსური ანგარიშგებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის უპირობო. ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და დამატებითი დეტალები შესაბამისად მითითებულია თანდართულ ანგარიშგებაში.

გარდა პროსპექტში აღწერილი ინფორმაციისა, 2023 წლის 31 დეკემბრიდან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა სხვა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს ემიტენტის გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად.

* ფინანსურ ანგარიშგებებში მოცემულია ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური მაჩვენებლები.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (000' ლარი)	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
	აუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	354,339	331,151	267,193
საინვესტიციო ქონება	242,890	238,930	309,771
არამატერიალური აქტივები	6,607	6,700	5,619
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	29,630	1,592	308
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	642	-	-
სასესხო მოთხოვნები	14,537	222,123	237,275
გრძელვადიანი აქტივები	648,645	800,496	820,166
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	7,802	6,483	4,873
სასესხო მოთხოვნები	5,198	1,886	40,710
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9,106	11,523	8,966
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	40,779	53,912	34,413
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	11,499	9,062	7,747
მოკლევადიანი აქტივები	74,384	82,866	96,709
სულ აქტივები	723,029	883,362	916,875
კაპიტალი			
კაპიტალი *	492,242	671,140	671,140
დაგროვილი ზარალები	(48,205)	(122,875)	(137,860) ⁴
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნიებადი კაპიტალი	444,037	548,265	533,280
არამაკონტროლებელი წილები	17,304	12,091	7,529

⁴ ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ რამ განაპირობა დაგროვილი ზარალები, იხილეთ „კაპიტალიზაცია & დავალიანებაში“

სულ კაპიტალი	461,341	560,356	540,809
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	223,130	230,374	263,497
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	599	-	504
ფუთ-ოფციონის ვალდებულება	-	42,138	42,436
გრძელვადიანი ვალდებულებები	223,729	272,512	306,437
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	18,413	33,287	49,296
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19,546	17,207	20,333
მიმდინარე ვალდებულებები	37,959	50,494	69,629
სულ ვალდებულებები	261,688	323,006	376,066
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	723,029	883,362	916,875

“კომპანიას“ არ აქვს განთავსებული კაპიტალი „მეწარმეთა შესახებ“ კანონით და ემიტენტის კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი „კაპიტალის“ მუხლი არ არის „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონით განმარტებული „განთავსებული კაპიტალის“ ან „სარეზერვო კაპიტალის“ შემადგენელი ნაწილი და იგი შესაბამისად არ ასრულებს დამცავი მექანიზმის ან/და ბუფერის როლს „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველო კანონის 145-ე მუხლის ფარგლებში დივიდენდის გაცემასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, „მეწარმეთა კანონით“ დადგენილი შეზღუდვები, რომლებიც არ გავრცელდება კომპანიაზე იმის გამო, რომ მას არ აქვს შექმნილი განთავსებული კაპიტალი, არის შემდეგი:

- განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემთხვევაში დაუშვებელია განთავსებული კაპიტალის გამოთავსებული ოდენობით დივიდენდის განაწილება განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
- დაუშვებელია დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილება, თუ ამის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
- განთავსებული კაპიტალის შემცირება შესაძლებელია მხოლოდ, განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. კაპიტალის შემცირების გადაწყვეტილების შედეგად, დაცული უნდა იყოს შემდეგი მოთხოვნა: განთავსებული კაპიტალის შემცირების შემდეგ, კომპანიის ჯამური აქტივები უნდა ჰყოფნიდეს კომპანიის ჯამურ ვალდებულებებს.

მიუხედავად ამისა, ობლიგაციების გამოშვების პირობები ითვალისწინებს რიგ შეზღუდვებს როგორც კომპანიის, ისე - შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების (გარდა იმ შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილებისა, რომლებშიც კომპანია ფლობს წილის/აქციების 100%-ს), მიერ დივიდენდის ფულადი ან სხვა სახით გაცემასა და კაპიტალთან დაკავშირებით ნებისმიერი სხვა განაწილების განხორციელებასთან დაკავშირებით (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-5(ზ) ქვეპუნქტი - „აკრძალული გადახდა“).

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება (000' ლარი)	31-დეკ-2023 აუდიტირებული	31-დეკ-2022 აუდიტირებული	31-დეკ-2021 აუდიტირებული
შემოსავალი	246,995	246,002	144,738
სხვა შემოსავალი	15,433	17,030	7,795
საოპერაციო ხარჯები	(97,940)	(88,328)	(59,607)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	(97,191)	(87,679)	(51,606)
ცვტა და ამორტიზაცია	(27,566)	(26,977)	(29,408)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი	2,218	650	(374)
სარგებელი ფინანსური ვალდებულებების მოდIFIკაციიდან	1,575	-	-
სხვა ხარჯები	(3,795)	(2,699)	(2,250)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები	39,729	57,999	9,288
საპროცენტო შემოსავალი	9,103	18,639	19,655
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა	(9,009)	(5,220)	3,032
საპროცენტო ხარჯი	(27,176)	(26,284)	(29,515)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	(27,082)	(12,865)	(6,828)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე	12,647	45,134	2,460
მოგების გადასახადი	-	-	-
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში	12,647	45,134	2,460
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი), რომელიც უკავშირდება:			
კომპანიის მესაკუთრებს	5,201	38,244	463
არამაკონტროლებელ წილებს	7,446	6,890	1,997

ჯგუფის ანგარიშგაღებულ სეგმენტები აღწერილია ქვემოთ (როგორც Green Box ასევე Yellow Box) (აუდირებულ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია). სეგმენტ რეპორტი ელიმინაციების შედეგად გადის კონსოლიდირებულ აუდირებულ ანგარიშგებაზე.

სეგმენტ რეპორტი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (Green Box და Yellow Box გამოყოფილია შესაბამისი ფერებით)

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	თბილისი სონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი რადისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	წინანდლის მმულეები, რადისონ ქოლექშენ	სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინაციის შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ	სხვა Green Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Green Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	მილიანი Green Box ელიმინირების შემდეგ	სხვა Yellow Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Yellow Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირება	სულ
შემოსავალი	49,229	19,364	20,982	89,575	(11,547)	78,028	102,302	69,467	171,769	(111)	171,658	31,782	(13,621)	18,161	267,847	6,426	(3)	6,423	(2,642)	271,628
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	-	-	-	(74)	1,059	985	(4)	981	1,980	-	1,980	2,961	4,162	(17)	4,145	(998)	6,108
ცვეთა და ამორტიზაცია	(6,459)	(2,361)	(6,132)	(14,952)	-	(14,952)	(2,102)	(1,386)	(3,488)	-	(3,488)	(464)	-	(464)	(18,904)	(2,951)	-	(2,951)	-	(21,855)
პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(28,736)	(11,827)	(16,137)	(56,700)	8,488	(48,212)	(66,730)	(64,434)	(131,164)	12,176	(118,988)	(14,708)	3,543	(11,165)	(178,365)	(5,121)	4	(5,117)	2,214	(181,268)
ზედნადები ხარჯები	(3,129)	(1,984)	(1,284)	(6,397)	-	(6,397)	(1,630)	(150)	(1,780)	12	(1,768)	(26,655)	1,064	(25,591)	(33,756)	(4,788)	16	(4,772)	1,426	(37,102)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	10,905	3,192	(2,571)	11,526	(3,059)	8,467	31,766	4,556	36,322	12,073	48,395	(8,065)	(9,014)	(17,079)	39,783	(2,272)	-	(2,272)	-	37,511
საპროცენტო შემოსავალი	1,411	106	53	1,570	(92)	1,478	8,296	54	8,350	(6,709)	1,641	22,721	(15,094)	7,627	10,746	3,251	(66)	3,185	(4,828)	9,103
საპროცენტო ხარჯი	(34)	-	(3,105)	(3,139)	950	(2,189)	-	-	-	-	-	(46,901)	20,945	(25,956)	(28,145)	(3,925)	66	(3,859)	4,828	(27,176)
წმინდა FOREX	(718)	(27)	129	(616)	-	(616)	(149)	(63)	(212)	-	(212)	(7,747)	-	(7,747)	(8,575)	(434)	-	(434)	-	(9,009)
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	916	-	-	916	-	916	-	-	-	-	-	1,332	-	1,332	2,248	(30)	-	(30)	-	2,218
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	12,480	3,271	(5,494)	10,257	(2,201)	8,056	39,913	4,547	44,460	5,364	49,824	(38,660)	(3,163)	(41,823)	16,057	(3,410)	-	(3,410)	-	12,647
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრის შემდეგ	12,480	3,271	(5,494)	10,257	(2,201)	8,056	39,913	4,547	44,460	5,364	49,824	(38,660)	(3,163)	(41,823)	16,057	(3,410)	-	(3,410)	-	12,647
წმინდა საოპერაციო მოგება	20,493	7,537	4,845	32,875	(3,059)	29,816	35,498	6,092	41,590	12,061	53,651	19,054	(10,078)	8,976	92,443	5,467	(16)	5,451	(1,426)	96,468
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA**	17,364	5,553	3,561	26,478	(3,059)	23,419	33,868	5,942	39,810	12,073	51,883	(7,601)	(9,014)	(16,615)	58,687	679	-	679	-	59,366
კაპიტალური ხარჯები და სხვა დანამატები	2,607	2,760	973	6,340	-	6,340	8,621	3,289	11,910	-	11,910	29,556	-	29,556	47,806	7,479	-	7,479	-	55,285

*ელიმინაციები დაყოფილია სამ ნაწილად: Green Box კომპანიებს შორის ელიმინაცია, Yellow Box კომპანიებს შორის ელიმინაცია, და ბოლოს Green Box-სა და Yellow Box-ს შორის ელიმინაცია. სეგმენტ რეპორტში წარმოდგენილი რიცხვები დამყარებულია მენეჯერულ რეპორტებზე, რომლის რეგულარულ მიმოხილვას ახორციელებს უფროსი საოპერაციო გადაწყვეტილების მიმღები (CODM), შესაბამისად სეგმენტ რეპორტში წარმოდგენილი მოგება ზარალის მუხლების კლასიფიკაცია განსხვავდება აუდიტირებული კონსოლიდირებული მოგება ზარალის ანგარიშგების მუხლების კლასიფიკაციისგან. სეგმენტ რეპორტის საოპერაციო მოგება და წმინდა საოპერაციო მოგება ელიმინაციების შედეგად გადის კონსოლიდირებულ აუდიტირებულ ანგარიშგებაზე.

სეგმენტ რეპორტი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	თბილისი სონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი რადისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	წინანდლის მმულეზის რადისონ კოლეუშენ	სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინაციის შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ	სხვა Green Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Green Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	მილიანი Green Box ელიმინირების შემდეგ	სხვა Yellow Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Yellow Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირება	სულ
შემოსავალი	42,228	19,731	19,876	81,835	(9,596)	72,239	116,896	65,810	182,706	(10)	182,696	25,597	(9,960)	15,637	270,572	7,414	(3)	7,411	(4,381)	273,602
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	-	777	777	-	777	118	712	830	-	830	2,069	-	2,069	3,676	3,500	-	3,500	(1,975)	5,201
ცვლილება და ამორტიზაცია	(6,271)	(2,157)	(7,084)	(15,512)	-	(15,512)	(2,352)	(1,166)	(3,518)	-	(3,518)	(1,199)	-	(1,199)	(20,229)	(2,511)	-	(2,511)	-	(22,740)
პირდაპირი ხარჯები და გასაღები	(24,530)	(11,277)	(16,249)	(52,056)	7,253	(44,803)	(61,666)	(59,758)	(121,424)	9,694	(111,730)	(10,628)	841	(9,787)	(166,320)	(3,678)	3	(3,675)	84	(169,911)
ზედნადები ხარჯები	(4,083)	(1,602)	(1,752)	(7,437)	152	(7,285)	(187)	(118)	(305)	-	(305)	(24,947)	1,626	(23,321)	(30,911)	(4,164)	-	(4,164)	6,272	(28,803)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	7,344	4,695	(4,432)	7,607	(2,191)	5,416	52,809	5,480	58,289	9,684	67,973	(9,108)	(7,493)	(16,601)	56,788	561	-	561	-	57,349
საპროცენტო შემოსავალი	2,477	40	12	2,529	(57)	2,472	5,340	-	5,340	(4,111)	1,229	23,954	(9,025)	14,929	18,630	4,553	(511)	4,042	(4,033)	18,639
საპროცენტო ხარჯი	(151)	-	(3,386)	(3,537)	174	(3,363)	-	(6)	(6)	-	(6)	(36,371)	13,019	(23,352)	(26,721)	(4,107)	511	(3,596)	4,033	(26,284)
წმინდა FOREX	(3,758)	(231)	4,287	298	-	298	(2,896)	(670)	(3,566)	-	(3,566)	(7,053)	-	(7,053)	(10,321)	5,101	-	5,101	-	(5,220)
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	650	-	650	650	-	-	-	-	650
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრამდე	5,912	4,504	(3,519)	6,897	(2,074)	4,823	55,253	4,804	60,057	5,573	65,630	(27,928)	(3,499)	(31,427)	39,026	6,108	-	6,108	-	45,134
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრის შემდეგ	5,912	4,504	(3,519)	6,897	(2,074)	4,823	55,253	4,804	60,057	5,573	65,630	(27,928)	(3,499)	(31,427)	39,026	6,108	-	6,108	-	45,134
წმინდა საოპერაციო მოგება	17,698	8,454	4,404	30,556	(2,343)	28,213	55,348	6,764	62,112	9,684	71,796	17,038	(9,119)	7,919	107,928	7,236	-	7,236	(6,272)	108,892
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA**	13,615	6,852	2,652	23,119	(2,191)	20,928	55,161	6,646	61,807	9,684	71,491	(7,909)	(7,493)	(15,402)	77,017	3,072	-	3,072	-	80,089
კაპიტალური ხარჯები და სხვა დანამატები	1,864	1,245	712	3,821	-	3,821	7,188	1,245	8,433	-	8,433	5,897	-	5,897	18,151	3,400	-	3,400	-	21,551

სეგმენტ რეპორტი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (Green Box და Yellow Box გამოყოფილია შესაბამისი ფერებით)

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	თბილისი სონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი რადისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	წინანდლის მმულეების რადისონ კოლეჯშენ	სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინაციის შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ	სხვა Green Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Green Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	მილიანი Green Box ელიმინირების შემდეგ	სხვა Yellow Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Yellow Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირება	სულ
შემოსავალი	24,538	14,483	16,422	55,443	(4,324)	51,119	50,028	46,826	96,854	-	96,854	12,454	(3,050)	9,404	157,377	3,085	-	3,085	(330)	160,132
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	-	-	-	393	564	957	-	957	489	-	489	1,446	5,289	(418)	4,871	(3,408)	2,909
ცვუა და ამორტიზაცია	(6,309)	(1,892)	(7,090)	(15,291)	-	(15,291)	(2,174)	(1,055)	(3,229)	-	(3,229)	(6,236)	-	(6,236)	(24,756)	(3,401)	-	(3,401)	-	(28,157)
პირდაპირი ხარჯები და გასაღები	(15,956)	(8,594)	(13,117)	(37,667)	1,621	(36,046)	(26,373)	(37,995)	(64,368)	5,023	(59,345)	(8,283)	-	(8,283)	(103,674)	(2,418)	-	(2,418)	2,977	(103,115)
ზედნადები ხარჯები	(3,812)	(1,026)	(1,270)	(6,108)	74	(6,034)	(204)	(152)	(356)	117	(239)	(2,918)	539	(2,379)	(8,652)	(14,634)	418	(14,216)	761	(22,107)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	(1,539)	2,971	(5,055)	(3,623)	(2,629)	(6,252)	21,670	8,188	29,858	5,140	34,998	(4,494)	(2,511)	(7,005)	21,741	(12,079)	-	(12,079)	-	9,662
საპროცენტო შემოსავალი	2,630	13	-	2,643	(92)	2,551	-	-	-	(903)	(903)	27,554	(10,109)	17,445	20,354	4,553	(506)	4,047	(4,746)	19,655
საპროცენტო ხარჯი	(411)	-	(3,651)	(4,062)	431	(3,631)	-	-	-	-	-	(36,603)	10,668	(25,935)	(29,566)	(5,134)	506	(4,628)	4,679	(29,515)
წმინდა FOREX	(905)	(38)	2,248	1,305	(1,358)	(53)	-	-	-	-	-	980	1,363	2,343	1,132	1,833	-	1,833	67	3,032
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(293)	-	-	(293)	-	(293)	-	-	-	-	-	5	-	5	(190)	(184)	-	(184)	-	(374)
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრამდე	(518)	2,946	(6,458)	(4,030)	(3,648)	(7,678)	21,670	8,188	29,858	4,237	34,095	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრის შემდეგ	(518)	2,946	(6,458)	(4,030)	(3,648)	(7,678)	21,670	8,188	29,858	4,237	34,095	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460
წმინდა საოპერაციო მოგება	8,582	5,889	3,305	17,776	(2,703)	15,073	24,048	9,395	33,443	5,023	38,466	4,660	(3,050)	1,610	55,149	5,956	(418)	5,538	(761)	59,926
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA**	4,770	4,863	2,035	11,668	(2,629)	9,039	23,844	9,243	33,087	5,140	38,227	1,742	(2,511)	(769)	46,497	(8,678)	-	(8,678)	-	37,819
კაპიტალური ხარჯები და სხვა დანამატები	624	1,147	1,991	3,762	-	3,762	5,239	2,274	7,513	-	7,513	394	-	394	11,669	9,781	-	9,781	-	21,450

** ჯგუფი ითვლის კორექტირებულ EBITDA-ს უწყვეტი ოპერაციებიდან მიღებული მოგების კორექტირების გზით, შემდეგი ერთეულების გამორიცხვით:

1. ფინანსური ხარჯები და ფინანსური შემოსავალი
2. მოგების გადასახადი და ნებისმიერი სხვა გადასახადები, რომლებიც დივიდენდების განაწილებას უკავშირდება
3. გრძელვადიანი აქტივების ცვეთა, ამორტიზაცია (კაზინოს ნებართვის ამორტიზაციის გარდა), გადაფასება, გაუფასურება (ზარალი/აღდგენა)
4. საკუთრივ სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი), მათ შორის შემოსულობა/(ზარალი) ჰეჯირების ინსტრუმენტებზე, სავალუტო ფორვარდულ ხელშეკრულებებზე და ნებისმიერი სხვა შემოსულობა/(ზარალი), რომელიც უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით არის გამოწვეული.
5. კონკრეტული ერთეულები, ქვემოთ განმარტებულის შესაბამისად:

კონკრეტული ერთეულების იდენტიფიცირება ხდება მათი ზომის, ხასიათის ან სიხშირის შესაბამისად. კონკრეტული ერთეულები წარმოადგენს - ერთჯერად, არამირითად ან არასაოპერაციო შემოსავალს ან ხარჯებს, რომლებიც არსებითია მათი ხასიათის ან ზომის მიხედვით (როგორცაა ბიზნესის შემენის შედეგად მიღებული ამონაგები ვაჭრობიდან, ბიზნესის შემენასთან დაკავშირებული ხარჯები, ფულადი სახსრების შეგროვებასთან დაკავშირებული ხარჯები და ჯგუფის ფასიანი ქაღალდების ლისტინგი, გაცემული სესხის და მოთხოვნების ჩამოწერა/გაუფასურება და ა.შ.).

საანგარიშგებო სეგმენტების რეკონსილაცია

‘000 ლარი	2023	2022	2021
საანგარიშგებო სეგმენტების ჯამური შემოსავალი	271,628	273,602	160,132
კაზინოს წვრილი გასამრჯელოს შემოსავალი	(11,065)	(11,829)	(4,886)
კაზინოს მომხმარებელთა ბონუსი და წამახალისებელი ხარჯები	(13,568)	(15,771)	(10,508)
კონსოლიდირებული შემოსავალი	246,995	246,002	144,738

კომპანიის შემოსავლის ჩაშლაში (მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი *საოპერაციო შედეგები*) მოცემული 8,271 ათასი ლარის „შემოსავალი სასტუმროს და კომპლექსი „რესპუბლიკას“ საქმიანობიდან“ (2022: 7,028 ათასი ლარი; 2021: 2,966 ათასი ლარი) სეგმენტის რეპორტის მიზნებისთვის შეყვანილია „სხვა Green Box საწარმოების“ მუხლში.

3,721 ათასი ლარი (2022: 3,399 ლარი და 2021: 2,879 ლარი) ეკუთვნის პარკ ჰოტელ წინანდალს, რომელიც სეგმენტის რეპორტის მიზნებისთვის, ეკუთვნის სხვა Yellow Box საწარმოებს.

კაზინოს ოპერაციების შემოსავალი ჩაშლის მიზნებისთვის (მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი *საოპერაციო შედეგები*) მოცემულია მომხმარებელთა წამახალისებელი ხარჯების და ბონუსების გაქვითვის შემდგომ. წვრილი გასამრჯელო (Tips) მოცემულია სხვა შემოსავლის მუხლში.

მომხმარებელთა წამახალისებელი ხარჯები და ბონუსები ფასს აღრიცხვის მიზნებისთვის იქვითება შემოსავლებსა და საოპერაციო ხარჯებს შორის.

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები:

	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	
	აუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.	
ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები				
1	გრძელვადიანი სესხები / კაპიტალი	0.48	0.41	0.49
2	გრძელვადიანი სესხები / კაპიტალი (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	0.45	0.29	0.32
3	სესხები / EBITDA	4.07	3.29	8.27
4	სესხები / EBITDA (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	3.90	2.65	6.41
5	მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	33.41%	29.85%	34.12%
6	მთლიანი ვალის კოეფიციენტი (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	32.02%	24.05%	26.42%
7	ჯამური სასესხო ვალდებულება მთლიან კაპიტალთან	0.52	0.47	0.58
8	ჯამური სასესხო ვალდებულება მთლიან კაპიტალთან (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	0.49	0.35	0.40
მომგებიანობის კოეფიციენტები				
9	უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე	1.57%	5.01%	0.27%
10	უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე	2.48%	8.20%	0.46%
11	ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი	4.31%	6.66%	1.04%
12	EBITDA მარჟა	22.62%	30.45%	24.79%
13	EBIT მარჟა	12.12%	20.19%	5.51%
14	საოპერაციო მოგების მარჟა	15.14%	22.05%	6.09%
15	საოპერაციო ფულადი ნაკადების მარჟა	13.02%	20.32%	5.07%
16	წმინდა მოგების მარჟა	4.82%	17.16%	1.61%
ლიკვიდურობის კოეფიციენტები				
17	ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	1.75	1.51	1.32
18	ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	0.09	0.09	0.10
19	მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	1.96	1.64	1.39
მსესხებლეთან არსებული ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები - კონკრეტულ ჯგუფის კომპანიებზე				
	31-დეკ-23	31-დეკ-22	31-დეკ-21	
20	DSCR - კონკრეტული ჯგუფი	1.21	1.70	1.67
21	DSCR - სასტუმრო თბილისი, ბათუმი	1.14	0.73	1.14
22	DSCR - სასტუმრო წინანდალი	0.35	0.10	(0.69)
23	DSCR - კაზინო	1.73	5.62	3.81
24	ICR - კონკრეტული ჯგუფი	1.83	2.54	1.67
25	ICR - სასტუმრო - თბილისი, ბათუმი	1.56	1.31	1.14
26	ICR - სასტუმრო წინანდალი	0.47	0.12	(0.69)
27	ICR - კაზინო	3.52	6.11	3.81
28	მთლიანი სესხები / EBITDA - კონკრეტული ჯგუფი	1.69	2.05	4.73
29	მთლიანი სესხები / EBITDA - სასტუმროები	2.82	5.57	14.10
30	მთლიანი სესხები / EBITDA - კაზინო	0.94	0.73	1.42
ობლიგაციების ფინანსური კოეფიციენტები				
31	წმინდა სესხი / დაზუსტებული EBITDA (<3.5)	3.14	1.71	3.91

ზოგადი შენიშვნები:

1. ობლიგაციების ემისიით სრულად იგეგმება არსებული სესხების რეფინანსირება, შესაბამისად, ემიტენტის შეფასებით ტრანზაქციას არ ექნება არსებითი გავლენა ცხრილში მოცემულ ლევერიჯის, მომგებიანობისა და ლიკვიდურობის კოეფიციენტებზე.
2. ისეთი კოეფიციენტების შემთხვევაში, სადაც მოცემულია მოგება-ზარალის ანგარიშებისა და საბალანსო ანგარიშების, ან ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშებისა და საბალანსო ანგარიშების მაჩვენებლების ფარდობა, მოგება-ზარალის და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშების მაჩვენებლები დათვლილია 2023 წლის 12 თვისთვის.
3. ზემოთ წარმოდგენილია ის ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები, რომლებიც ემიტენტის შეფასებით რელევანტურია მისი ბიზნეს საქმიანობისა და სპეციფიკის შესაფასებლად.
4. კომპანია ობლიგაციების გამოშვების საბოლოო პირობების შესაბამისად მოახდენს არსებული კონკრეტული ვალდებულებების რეფინანსირებას, რის შესახებაც კომპანიას დეტალური ინფორმაცია ექნება ობლიგაციების გამოშვების თარიღისთვის.
5. თუკი სხვაგვარად არ არის მითითებული, კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგიაში ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:
 - EBITDA - არის აუდიტირებული სეგმენტ რეპორტიდან აღებული ჯგუფის Adjusted EBITDA
 - EBIT – EBITDA-ს დაკლებული ცვეთა და ამორტიზაცია.
6. მსესხებლებთან არსებული ფინანსური დათქმები დათვლილია მსესხებლებთან შეთანხმებული ინდივიდუალური (მენეჯერული) ანგარიშგებებიდან, გარდა რამდენიმე კოეფიციენტისა, რომელიც დაითვლება კონკრეტული ჯგუფის ჭრილში და მოცემულია ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტების ცხრილში „მსესხებლებთან არსებული ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები - კონკრეტულ ჯგუფის კომპანიებზე“ სათაურის ქვეშ (რომელთა გადათვლა ხდება მენეჯერული ანგარიშგებებიდან). კოეფიციენტების გადათვლა ხდება ყოველ კვარტლურად.
7. კონკრეტული ჯგუფის წევრების კონსოლიდირებული EBITDA - კონკრეტული ჯგუფის წევრების შემოსავალს დაკლებული ჯგუფის წევრების საოპერაციო ხარჯები, მათ შორის ჯგუფის ფლობის ხარჯები (owner costs) და ზედნადები ხარჯები. აღნიშნული ხარჯების კლასიფიკაცია განისაზღვრება როგორც: ჯგუფის ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები (ოფისის ხარჯი, მანქანების რემონტი, მანქანების ლიზინგი, კომუნალური ხარჯი, დაცვა, მივლინება და კომუნიკაცია), იჯარა, დაზღვევა, საკონსულტაციო ხარჯები, ქონების გადასახადი, ხელფასები, დივიდენდი, მარკეტინგის და სხვა სასპონსორო ხარჯები, ასევე სხვა ნებისმიერი ხარჯი, გარდა საპროცენტო, ცვეთისა და ამორტიზაციის ხარჯისა);
8. სასტუმროების EBITDA - სტუმარმასპინძლობის კომპანიებისა და რესტორნების შემოსავალს დაკლებული ამავე კომპანიების ხარჯები: სასტუმროებისა და რესტორნების საოპერაციო ხარჯები, ჯგუფის ფლობის ხარჯებისა (owner costs) და ზედნადები ხარჯების წილი რომელიც ალოცირებულია ჰოსფითალითი კომპანიებზე (აღნიშნული ხარჯების განმარტება იხილეთ „კონკრეტული ჯგუფის წევრების კონსოლიდირებულ EBITDA“-ს განმარტებაში).
9. კაზინოების EBITDA - სათამაშო კომპანიების შემოსავალს დაკლებული ამავე კომპანიების ხარჯები: კაზინოების საოპერაციო ხარჯები, ასევე კონკრეტული ჯგუფის ფლობის ხარჯებისა (owner costs) და ზედნადები ხარჯების წილი რომელიც ალოცირებულია აღნიშნულ კომპანიებზე (აღნიშნული ხარჯების განმარტება იხილეთ „კონკრეტული ჯგუფის წევრების კონსოლიდირებულ EBITDA“-ს განმარტებაში).
10. ჯგუფის თავისუფალი ფული დაანგარიშება ხდება შემდეგი პრინციპით: კონკრეტული ჯგუფის წევრების კონსოლიდირებულ EBITDA დაკლებული კაპიტალური დანახარჯები.
11. ფულადი ნაკადი სესხის მომსახურების შემდგომ CFAD (cash flow after debt service) – EBITDA-ს დაკლებული ავეჯის, უძრავი ინვენტარისა და აღჭურვილობის რეზერვი, მოგების გადასახადი, კაპიტალის შემცირება, გადახდილი ფულადი ვალდებულებები (გარდა ფინანსური ინსტიტუტების წინაშე არსებული ფულადი

ვალდებულებებისა), კომპანიის საკუთარი სახსრებით დაფინანსებული კაპიტალური დანახარჯები და ნაზრდი საბრუნავ კაპიტალში.

12. FFO - ოპერაციებიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს დამატებული გადახდილი პროცენტი, დაკლებული მიღებული პროცენტი და დამატებული პრივილეგირებული დივიდენდები;

საბანკო კოვენანტების დათვლის მიზნებისთვის კონკრეტულ ჯგუფში იგულისხმება შემდეგი კომპანიები:

- შპს ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი - 404385722;
- სს ახალი სასტუმრო - 204487929;
- შპს მედეა ოფერეითინგ კომპანი - 445390817;
- შპს არგო მენეჯმენტი - 445391647;
- შპს ლიმონი რიალ ისთეით - 404536016;
- შპს ლიმონი 2009 - 204571490;
- შპს წინანდლის მამულები - 204557372;
- შპს სილქ ჰოსფითალითი - 404613094.

კოეფიციენტების გამოთვლის მეთოდოლოგია:

1. გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი - კომპანიის გრძელვადიანი საპროცენტო ვალდებულებები შეფარდებული კაპიტალთან;
2. გრძელვადიანი სესხებისა და კაპიტალის თანაფარდობის კოეფიციენტი (დაკავშირებული მხარის სესხების გარეშე) - კომპანიის გრძელვადიანი საპროცენტო ვალდებულებები (დაკავშირებული მხარის სესხების გამოკლებით) შეფარდებული კაპიტალთან (დაკავშირებული მხარის სესხების ჩათვლით);
3. სესხები/EBITDA - მთლიანი სესხები შეფარდებული EBITDA-სთან;
4. სესხები/EBITDA (დაკავშირებული მხარის სესხების გარეშე) - მთლიანი სესხები (დაკავშირებული მხარის სესხების გარეშე) შეფარდებული EBITDA-სთან;
5. მთლიანი ვალის კოეფიციენტი - საპროცენტო ვალდებულებებზე შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
6. მთლიანი ვალის კოეფიციენტი (დაკავშირებული მხარის სესხების გარეშე) - საპროცენტო ვალდებულებები (დაკავშირებული მხარის სესხების გარეშე) შეფარდებული მთლიან აქტივებთან;
7. ჯამური სასესხო ვალდებულებები მთლიან კაპიტალთან - ჯამური საპროცენტო ვალდებულებები შეფარდებული მთლიან კაპიტალთან;
8. ჯამური სასესხო ვალდებულებები მთლიან კაპიტალთან (დაკავშირებული მხარის სესხების გარეშე) - ჯამური საპროცენტო ვალდებულებები (დაკავშირებული მხარის სესხების გარეშე) შეფარდებული მთლიან კაპიტალთან (დაკავშირებული მხარის სესხების ჩათვლით);
9. უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო აქტივებთან;
10. უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე - წმინდა მოგება შეფარდებული უკანასკნელი ორი წლის საშუალო კაპიტალთან;
11. ჩადებული კაპიტალის ამოგების კოეფიციენტი - EBIT შეფარდებული პერიოდის საშუალო კაპიტალს დამატებულია საშუალო გრძელვადიანი ვალდებულებები.

12. **EBITDA მარჯა** - EBITDA-ის შეფარდება შემოსავალთან;
13. **EBIT მარჯა** - EBIT-ის შეფარდება შემოსავალთან;
14. **საოპერაციო მოგების მარჯა** - საოპერაციო მოგება შეფარდებული შემოსავალთან;
15. **საოპერაციო ფულადი ნაკადების მარჯა** - წმინდა საოპერაციო ფულადი ნაკადები შეფარდებული შემოსავლებთან.
16. **წმინდა მოგების მარჯა** - წმინდა მოგება შეფარდებული შემოსავალთან;
17. **ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები** - მიმდინარე აქტივებს დაკლებული მარაგები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
18. **ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები** - მიმდინარე აქტივებს დაკლებული მარაგები შეფარდებული მთლიან აქტივებთან.
19. **მიმდინარე აქტივები / მიმდინარე ვალდებულებები** - მოკლევადიანი აქტივები შეფარდებული მოკლევადიან ვალდებულებებთან;
- 20-23 **DSCR – Debt service coverage ratio** - სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - CFAD შეფარდებული სესხის მომსახურებასთან (სესხის ძირს დამატებული პროცენტი).
- 24-27 **ICR – Interest coverage ratio** - პროცენტის მომსახურების კოეფიციენტი - CFAD შეფარდებული გადახდილ პროცენტზე (DSCR-ის დათვლებში არ შედის წინსწრებით განხორციელებული ძირის დაფარვები);
- 28-30 **სესხი / EBITDA** - სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული მოგებასთან პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთისა და ამორტიზაციის დარიცხვამდე.
- 31 **წმინდა სესხი / დაზუსტებული EBITDA** - „ემიტენტისა“ და მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების(Green Box კომპანიები) ჯამური სასესხო ვალდებულებებს დაკლებული ფულადი სახსრები შეფარდებული უკანასკნელი „საანგარიშო პერიოდის“ „დაზუსტებულ EBITDA“-სთან (კოეფიციენტის გამოთვლის დაზუსტებული მეთოდოლოგიის სანახავად გთხოვთ, იხილეთ ქვეთავი „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ 5 თავი (თ)(i)).

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით

როგორც გამჟღავნებულია პროსპექტში, ემიტენტს არ გააჩნია საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული არც კომპანიისა და არც ობლიგაციების რეიტინგი.

საილუსტრაციო მიზნებისთვის, ქვემოთ წარმოდგენილია ინფორმაცია ერთ-ერთი სარეიტინგო კომპანიის, Fitch Ratings-ის მიერ კომპანიებისთვის რეიტინგის მინიჭების პროცესში გამოყენებული კოეფიციენტების შესახებ (მხოლოდ შერჩეული რაოდენობრივი მაჩვენებლები).

აღნიშნული არანაირად არ მოიაზრებს, რომ რეიტინგის მოპოვების შემთხვევაში ემიტენტი მიიღებდა კოეფიციენტების მაჩვენებლების შესაბამისად განსაზღვრულ რეიტინგს, რამდენადაც რეიტინგის მინიჭების პროცესი კომპლექსურია და საბოლოო რეიტინგის გამოყვანისას ხდება არაერთი მნიშვნელოვანი, როგორც რაოდენობრივი, ისე ხარისხობრივი ფაქტორის გათვალისწინება. მაგალითისთვის, მსგავს ფაქტორებს მიეკუთვნება მშობელი კომპანიის შესაძლო მხარდაჭერა, ქვეყნის რეიტინგი, კომპანიის კორპორაციული სტრუქტურა, ბიზნეს პროცესების გამართულობა და ა.შ.

ასევე, სარეიტინგო სააგენტოების მეთოდოლოგიის თანახმად, საკრედიტო რეიტინგის დადგენა ძირითადად ხდება საპროგნოზო მონაცემებზე დაყრდნობით, ხოლო ისტორიული მონაცემები დამხმარე ფუნქციას ატარებს.

გარდა ამისა, საკრედიტო სააგენტოების მეთოდოლოგიების მიხედვით დიდი მნიშვნელობა ენიჭება კომპანიის მშობელი კომპანიის რეიტინგს და მშობელი კომპანიიდან მიღებული მხარდაჭერის ხარისხს.

სიღქ რიალ ისეთით აქვს მრავალფეროვანი ბიზნესი, რომელიც მოიაზრებს სასტუმროების, სამორინეების მართვასა და სხვა სექტორებში ოპერირებას. აქედან გამომდინარე, რადგან ჰოლდინგური კომპანიაა, რეიტინგის კოეფიციენტების დათვლის მიზნებისთვის გამოყენებულია Generic ნავიგატორი, რომელიც არ ეხება კონკრეტულ სექტორს. აქედან გამომდინარე, ეს რეიტინგი არ არის ზუსტი და არ ასახავს კომპანიის რეალურ საკრედიტო მდგომარეობას.

აქედან გამომდინარე, მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მხოლოდ აღნიშნულ კოეფიციენტებზე კომპანიის რეიტინგის შეფასების დაფუძნება შეცდომაში შემყვანი იქნება და ინვესტორებმა თავად უნდა შეაფასონ კომპანიასთან და ობლიგაციებთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკები.

აღსანიშნია, რომ რადგან კომპანია ოპერირებს საქართველოში, მისი რეიტინგი ექვემდებარება ქვეყნის ზედა ზღვარს, რომელიც განსაზღვრულია როგორც bb, მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიის გარკვეული კოეფიციენტები ჯდება a კატეგორიაში.

დამატებით, ემიტენტი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას, რომ წარმოდგენილი სექტორი, მეთოდოლოგია ან კოეფიციენტების გამოთვლის მიდგომა შესაბამისია რომელიმე საკრედიტო სარეიტინგო მეთოდოლოგიისა ან/და ემიტენტის სპეციფიკური ბიზნეს საქმიანობისა.

გამოყენებული მეთოდოლოგია და კოეფიციენტების გამოთვლის წყარო:

<https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/corporate-rating-criteria-03-11-2023>

<https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/fitch-updates-sector-navigators-addendum-to-corporate-rating-criteria-03-11-2023>

	პოტენციური საკრედიტო რეიტინგი	31-დეკ-2023 (ობლიგაციების ემისიის შემდეგ)*	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
EBITDA მარჟა	a	22.6%	22.6%	30.4%	24.8%
EBITDA ლევურიჯი	b-bb	4.07	4.07	3.29	8.27
EBIT მარჟა	bbb	12.1%	12.1%	20.2%	5.5%
EBITDA წმინდა ლევურიჯი	b-bb	3.38	3.38	2.62	7.36
FFO მარჟა	bbb	12.0%	12.0%	22.8%	-2.9%
FFO ლევურიჯი	bb-bbb	3.88	3.88	3.14	8.27
FCF მარჟა	ccc	-16.5%	-16.5%	12.6%	-9.8%
EBITDA საპროცენტო დაფარვა	b	1.84	1.84	3.27	0.88
(CFO-Capex)/Net Debt	ccc	-21.6%	-21.6%	15.8%	-5.4%

FFO საპროცენტო დაფარვა	b	1.93	1.93	3.44	0.88
------------------------	---	------	------	------	------

*მიღებული სახსრები გამოიყენება არსებული ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის, შესაბამისად აღნიშნული მაჩვენებლები არ ექვემდებარება ცვლილებას

1. **EBITDA მარჟა** - EBITDA* შეფარდებული შემოსავალთან;
2. **EBITDA ლევერიჯი** - EBITDA შეფარდებული მთლიან სესხებთან (დაკავშირებული მხარეების სესხების გამოკლებით);
3. **EBIT მარჟა** - EBIT შეფარდებული შემოსავალთან;
4. **EBITDA წმინდა ლევერიჯი** - EBITDA შეფარდებული წმინდა სესხებთან (სესხები ფულადი სახსრების გამოკლებით);
5. **FFO მარჟა** - FFO შეფარდებული შემოსავალთან;
6. **FFO ლევერიჯი** - სესხები შეფარდებული FFO-ს დამატებული გადახდილი პროცენტი, გამოკლებული მიღებული პროცენტი და დამატებული პრივილეგირებულ აქციებზე გაცემული დივიდენდები.
7. **FCF მარჟა** - FCF შეფარდებული შემოსავალთან;
8. **EBITDA პროცენტის დაფარვა (interest coverage)** – EBITDA შეფარდებული გადახდილ პროცენტთან;
9. **(CFO-Capex) / Net Debt (%)** - საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად სახსრებს დაკლებული კაპიტალური დანახარჯები შეფარდებული წმინდა სესხებთან (ფულადი სახსრების გამოკლებით).
10. **FFO საპროცენტო დაფარვა** - FFO-ს (Funds from Operations) დამატებული გადახდილი პროცენტი, დაკლებული მიღებული პროცენტი და დამატებული პრივილეგირებული დივიდენდები შეფარდებული გადახდილ პროცენტთან.

* ზემოთ მოცემული კოეფიციენტების მიზნებისთვის კომპანიის EBITDA-ში იგულისხმება აუდიტირებული სეგმენტ რეპორტიდან აღებული ჯგუფის Adjusted EBITDA.

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

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

- 1.1. პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;
- 1.2. არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორც საქართველოა;
- 1.3. კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან და სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;
- 1.4. 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 მკვეთრ დასუსტებას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე;

3. ემიტენტის ბიზნესთან დაკავშირებული რისკები:

- 3.1. სამორინეების სექტორთან დაკავშირებული რისკები
 - 3.1.1. ბაზარზე ახალი შემსვლელები;
 - 3.1.2. ჯგუფი დამოკიდებულია იმ მოვლენებზე, რომლებიც უარყოფითად აისახება მეზობელი ქვეყნებიდან ვიზიტებზე
 - 3.1.3. ნეგატიური საჯარო დამოკიდებულება სათამაშო ინდუსტრიის მიმართ
 - 3.1.4. დამოკიდებულება თამაშების მუდმივ პოპულარობაზე
- 3.2. სტუმრმასპინძლობის სექტორთან დაკავშირებული რისკები;
 - 3.2.1. ჯგუფი დამოკიდებულია იმ მოვლენებზე, რომლებიც უარყოფითად აისახება შიდა ან საერთაშორისო მოგზაურობაზე;
 - 3.2.2. ჯგუფი ექვემდებარება სასტუმრო ინდუსტრიის მიწოდებისა და მოთხოვნის ციკლის რისკებს;
 - 3.2.3. სასტუმროს ინდუსტრია არის ძლიერ კონკურენტული და ჯგუფის მხრიდან ეფექტური კონკურენციის ნაკლებობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ბიზნესზე, საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე;
- 3.3. დეველოპერულ (უძრავი ქონების) სექტორთან დაკავშირებული რისკები;
 - 3.3.1. კომპანია, მშენებლობის პროცესში, შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე;
 - 3.3.2. დეველოპერული ინდუსტრია სულ უფრო და უფრო კონკურენტული ხდება;
 - 3.3.3. ახალაშენებული საცხოვრებელი ფართების მიწოდების ზრდამ შესაძლოა კომპანია დააყენოს ფასების რისკის წინაშე;
- 3.4. ემიტენტის ბიზნესთან დაკავშირებული ზოგადი რისკები;

3.4.1. მოულოდნელმა მოვლენებმა, როგორებიცაა: ბუნებრივი კატასტროფები, საგანგებო მდგომარეობა, პანდემია, სტიქიური მოვლენები და ა.შ., შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე;

4. ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:

4.1. სამორინების საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები;

4.1.1. მოწყვლადობა მოთამაშის თაღლითობის მიმართ;

4.1.2. პროგრესული ჯეკპოტი;

4.1.3. მომწოდებლების დამოკიდებულება მესამე მხარის სერტიფიცირების შენარჩუნებაზე;

4.1.4. ძირითადი მომწოდებლების მიერ გარკვეული ბაზრებიდან პროდუქტების გასვლის ან გატანის მოთხოვნის შესაძლებლობა;

4.1.5 მხარის პროგრამული უზრუნველყოფის მომწოდებლებთან დაკავშირებული რისკები;

4.1.6 დაუცველობა ჰაკერების შეჭრის, მავნე ვირუსების შეტევების და სხვა კიბერდანაშაულის მიმართ;

4.2. სტუმარმასპინძლობის ბიზნესთან (სასტუმროები) დაკავშირებული საოპერაციო რისკები;

4.2.1. სასტუმროს ჯავშნების ნაწილი მოდის ონლაინ ტურისტული სააგენტოებისა და შუამავლებისგან. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი სააგენტოები უფრო დიდ წილს დაიკავებენ ჯავშნებში, ვიდრე პირდაპირი დაჯავშნა და თუ კონკურენტები მომხმარებლებს უფრო ხელსაყრელ პირობებს შესთავაზებენ, ამან შეიძლება ირიბად უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის სასტუმროების შედეგებზე;

4.2.2. კომპანიის სასტუმრო მომსახურების შემოსავლები შეიძლება დაექვემდებაროს სეზონურ რყევებს;

4.2.3. ჯგუფი ექვემდებარება სხვადასხვა რისკებს, რომლებიც დაკავშირებულია ფრენმაიზინგის ხელშეკრულებების იდენტიფიცირებასთან, უზრუნველყოფასა და შენარჩუნებასთან;

4.3. დეველოპმენტის (უძრავი ქონების) ბიზნესთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები;

4.3.1. მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ შეძლოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება;

4.3.2. არსებობს მშენებლობის ნებართვებსა და პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებული რისკი;

4.3.3. შეფასებებში ასახული შენობების სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა არასწორად ასახავდეს მათ მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას;

4.4. კომპანიის ზოგად საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები;

4.4.1 „კომპანიას“ აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე, შესაბამისად, შესაძლოა შეიქმნას გაცემული სესხების უკან დაბრუნების რისკი;

4.4.2. „კომპანიის“ განთავსებული კაპიტალი არ არის განსაზღვრული და მასზე არ გავრცელდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეზღუდვები, მათ შორის, დივიდენდის განაწილებასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით;

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

4.4.4 ინვესტიცია უძრავ ქონებასა და სასტუმროების ბიზნესში არალიკვიდურია. კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკის წინაშე

4.4.5. ჯგუფი დამოკიდებულია თავისი ბრენდების რეპუტაციისა და ინტელექტუალური საკუთრების უფლებების დაცვაზე;

4.4.6. არსებობს დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობის ნაკლებობის რისკი;

4.4.7. მომავალში კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივების არასრულმა დაზღვევამ შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის მოგებაზე;

4.4.8. კომპანიის წარმატება ბიზნესში დამოკიდებულია მის შესაძლებლობაზე, მოიზიდოს და შეინარჩუნოს უფროსი მენეჯმენტი და წამყვანი პერსონალი;

4.4.9. შემდგომი გაფართოების გარანტირება შეუძლებელია;

4.4.10 კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები

4.4.11 ჯგუფი ექვემდებარება გარკვეულ რისკებს ტექნოლოგიასა და სისტემებთან დაკავშირებით

4.4.12 სადამფუძნებლო სტრუქტურის კომპლექსურობიდან გამომდინარე, ჯგუფი ექვემდებარება გარკვეულ რისკებს

5. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:

- 5.1. სამორინებთან დაკავშირებული მარეგულირებელი რისკები;
 - 5.1.1. დამოკიდებულება ლიცენზიებსა და მარეგულირებელ დამტკიცებებზე სათამაშო საქმიანობისა და საგადასახადო სტრუქტურების შესანარჩუნებლად
 - 5.1.2. რეგულაცია მომხმარებლის პერსონალური მონაცემების გამოყენებასთან დაკავშირებით;
 - 5.1.3. მომავალში შეიძლება აიკრძალოს, შეიზღუდოს ან გაუქმდეს სამორინეს საქმიანობა;
- 5.2. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული ზოგადი რისკები;
 - 5.2.1. შესაძლოა თავი იჩინოს გამოწვევებმა, რომლებიც დაკავშირებულია საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციასთან, რასაც ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ შეთანხმება მოითხოვს;
 - 5.2.2. საქართველოს საგადასახადო სისტემაში არსებულმა ბუნდოვანებამ შესაძლოა მომავალში გამოიწვიოს კომპანიის საგადასახადო ვალდებულებების კორექტირება ან კომპანიისთვის ჯარიმების დაკისრება. ასევე შესაძლებელია, შეიცვალოს საქართველოში მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობა და პოლიტიკა;
 - 5.2.3. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვეველობამ, მათ შორის, სახელმწიფოს ნებისმიერმა თვითნებურმა ან არათანმიმდევრულმა მომავალმა ქმედებამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება ზიანი მიაყენოს კომპანიის ბიზნესს;
 - 5.2.4. კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებით დაწესებული რეგულაციების ცვლილებამ ან ახალი რეგულაციების შემოღებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე;
 - 5.2.5. კომპანია შეიძლება დაექვემდებაროს მკაცრ გარემოსდაცვით კანონებს მომავალში;
 - 5.2.6. კომპანია ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და მასზე დამატებითი საკანონმდებლო და ანგარიშგების მოთხოვნები გავრცელდება;
 - 5.2.7. სიახლეებმა ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებში შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიაზე;
 - 5.2.8. თუ მომავალში კომპანია ვერ შეასრულებს ფულის გათეთრებასთან ან ტერორიზმის დაფინანსებასთან დაკავშირებულ რეგულაციებს, ამან შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიაზე;
 - 5.2.9. ჯგუფი ექვემდებარება სამართალწარმოების რისკს მისი მომხმარებლების, მომწოდებლების, თანამშრომლებისა და მარეგულირებლის მხრიდან;

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

- 6.1. ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს;
- 6.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი;
- 6.3. ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა ან/და შემოსავალი დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში, ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ მოსალოდნელზე ნაკლები სარგებელი ან ძირითადი თანხა, რაც გამოწვეული იქნება ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობით ან გაცვლითი კურსის კონტროლის ცვლილებით;
- 6.4. ობლიგაციებს სარგებელი ერიცხებათ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით;
- 6.5. შესაძლებელია მოხდეს ობლიგაციების ვადამდე დაფარვა ან გამოსყიდვა;

7. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:

- 7.1. კომპანიის ან შესაბამისი თავდები კომპანიის გადახდისუნარიობის შემთხვევაში, ობლიგაციები ჩაითვლება არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებად
- 7.2. სოლიდარულ თავდებობასთან დაკავშირებულია სხვადასხვა რისკი, სოლიდარული თავდებობით უზრუნველყოფილი ობლიგაციების შესაბამისი მარეგულირებელი ჩარჩოს არარსებობის გამო
- 7.3. ობლიგაციების შეთავაზება და გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს;
- 7.4. მომავალში ობლიგაციების პირობები შეიძლება შეიცვალოს ან უარი ითქვას ობლიგაციების პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე;

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

- 8.1. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის, საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ობლიგაციების რეგისტრაციასა და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებლის დაბეგვრაზე;
- 8.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ დეპოზიტარის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლისა და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ანგარიშის მწარმოებელის პროცედურებს; ამასთანავე, ემიტენტს დაწესებული აქვს მის მიერ ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის ანაზღაურებას დაქვემდებარებული ხარჯების ზღვრული ოდენობა;
- 8.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;
- 8.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

შეთავაზების პირობები და ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები:

ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები განსაზღვრულია შეთავაზების პირობების დოკუმენტით.

ინვესტორზე დაკისრებული შესაძლო დანახარჯები

ობლიგაციების განთავსებასთან დაკავშირებული ხარჯების ანაზღაურება ხდება ემიტენტის მიერ სრულად და შეთავაზების ფარგლებში ინვესტორს არ დაეკისრება რაიმე სახის დამატებითი დანახარჯი.

შეთავაზების მიზეზები და მიღებული სახსრების გამოყენება

ემიტენტი წინამდებარე პროსპექტის საფუძველზე გეგმავს ჯამურად 20,000,000 (ოც მილიონ) აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას ერთ ან რამდენიმე ემისიად. ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა სახსრები იქნება არანაკლებ ემისიებით მოზიდული სახსრების 98.5%-ისა.

ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა სახსრები სრულად იქნება გამოყენებული არსებული საბანკო სესხების რეფინანსირებისთვის, რომლებიც არ არის წარმოშობილი დაკავშირებულ მხარესთან. კონკრეტული სესხები, რომელთა დარეფინანსირებაც მოხდება ემისიის შემდგომ, კლიენტისთვის პროსპექტის შედგენის თარიღზე უცნობია. ემიტენტის სასესხო ვალდებულებების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ ქვეთავი *კაპიტალიზაცია და დავალიანება*.

შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტები

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 1“ და სს „საქართველოს ბანკი“ არაპირდაპირ დაკავშირებულები არიან, რამდენადაც წარმოადგენენ ერთი ჯგუფის წევრ კომპანიებს - სს „საქართველოს ბანკის“ და „განთავსების აგენტი 1-ის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) მენეჯმენტს ჯგუფის (მაკონტროლებელი მხარის) მიერ მინიჭებული აქვს „განთავსების აგენტ 1“-თან დაკავშირებით ჯგუფის სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებამოსილება. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 1 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „საქართველოს ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 1.

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტ 2-თან (განთავსების აგენტი 2 სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსების აგენტ 2-სა და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 2 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „თიბისი ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შემენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტი“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 2.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 3 (სს „სილქ ბანკი“) წარმოადგენენ არაპირდაპირ დაკავშირებულ პირებს. ემიტენტის კაპიტალის 58.9853%-ის არაპირდაპირ მფლობელი მშობელი კომპანია - „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ“ (დაფუძნებული და მოქმედი მალტის კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანიის ნომერი C41770) ასევე წარმოადგენს განთავსების აგენტი 3-ის აქციების 60.704%-ის მფლობელ აქციონერს. მიუხედავად იმისა, რომ პოტენციური ინვესტორების პერსპექტივიდან ასეთი კავშირი შეიძლება ჩაითვალოს გარკვეული რისკის შემცველად ინტერესთა კონფლიქტის თვალსაზრისით, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ამგვარი რისკი არ არის არსებითი იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული კავშირი არის არაპირდაპირი, არ უქმნის საფრთხეს მხარეთა დამოუკიდებლობასა და ობიექტურობას, არ უშლის ხელს მათ მიერ მოვალეობების შესრულებას, და მოცემულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია არსებული კანონმდებლობის სრული დაცვით, კომერციულ საფუძვლებზე დაყრდნობით.

აქვე აღსანიშნავია, რომ განთავსების აგენტი 3 არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი და მოქმედი კომერციული ბანკი, რომელიც ლიცენზირებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ. შესაბამისად, სს „სილქ ბანკი“, როგორც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული სუბიექტი, თავის მხრივ, ექვემდებარება მკაცრ საკანონმდებლო რეგულირებასა და ზედამხედველობას. ამგვარი რეგულირება და ზედამხედველობა, მათ შორის, ვრცელდება სს „სილქ ბანკის“ მიერ რისკებისა და ინტერესთა კონფლიქტის მართვის მიმართულებით. შესაბამისად, განთავსების აგენტ 3-ს გააჩნია ემიტენტისგან განცალკევებული და დამოუკიდებელი მართვის პოლიტიკა და იმგვარი ორგანიზაციული და მმართველობის სტრუქტურა, რომელიც უზრუნველყოფს სს „სილქ ბანკის“ მიერ დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციებზე ადეკვატურ ზედამხედველობასა და კონტროლს. როგორც მოქმედი საკანონმდებლო ჩარჩოს, ისე - სს „სილქ ბანკის“ შიდა პოლიტიკის დოკუმენტების, გათვალისწინებით, განთავსების აგენტი 3 უზრუნველყოფს დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების წარმართვას გაშლილი მკლავის პრინციპით და ისეთი წესებითა და პირობებით, რომლებიც არაა უფრო შეღავათიანი, ვიდრე არადაკავშირებულ მხარეებთან იმავე ვითარებაში განხორციელებული ანალოგიური ტრანზაქციები. ყოველივე ზემოთქმულის გათვალისწინებით, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ განთავსების აგენტ 3-ს მიღებული აქვს ყველა ზომა იმისთვის, რომ უზრუნველყოფილი იყოს პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის სათანადო წესით იდენტიფიცირება, თავიდან აცილება და მართვა

სამართლიანობის პრინციპის დაცვით ემიტენტს არ აქვს ინფორმაცია შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ.

ემიტენტს არ აქვს ინფორმაცია შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ.

რისკის ფაქტორები

ობლიგაციებში ინვესტიცია გარკვეულ რისკებს გულისხმობს. ინვესტიციასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღებამდე ობლიგაციების პოტენციურმა მყიდველებმა ყურადღებით უნდა წაიკითხონ წინამდებარე პროსპექტი. პროსპექტში წარმოდგენილ სხვა ინფორმაციასთან ერთად, პოტენციურმა ინვესტორებმა, საკუთარი ფინანსური მდგომარეობისა და საინვესტიციო მიზნების გათვალისწინებით, ობლიგაციებში ინვესტირებამდე საფუძვლიანად უნდა შეისწავლონ ქვემოთ აღწერილი რისკები. ქვემოთ აღწერილ ნებისმიერ რისკს შეიძლება ჰქონდეს არსებითი უარყოფითი გავლენა კომპანიის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და მუშაობის შედეგებზე, ასევე - ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებაზე. გარდა ამისა, ქვემოთ მოცემულია რისკის ფაქტორები, რომლებიც მნიშვნელოვანია ობლიგაციებთან დაკავშირებული საბაზრო რისკების შეფასებისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას მიაჩნია, რომ ქვემოთ აღწერილი რისკის ფაქტორები წარმოადგენს ობლიგაციებში ინვესტირებასთან დაკავშირებულ ძირითად რისკებს, შეიძლება არსებობდეს ან წარმოიშვას რაიმე დამატებითი რისკი, გაურკვეველობა ან არაპროგნოზირებადი გარემოება, რომელიც კომპანიამ არ მიიჩნია მნიშვნელოვანად ან რომლის არსებობის შესახებ კომპანიას არ აქვს ინფორმაცია. ნებისმიერმა ასეთმა რისკმა, გაურკვეველობამ ან გარემოებამ შეიძლება ქვემოთ აღწერილის მსგავსი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. შესაბამისად, ობლიგაციების ფლობასთან დაკავშირებით ქვემოთ მითითებული რისკები არ არის ამომწურავი.

ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

1.1. პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე

1991 წელს დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ საქართველომ მნიშვნელოვანი პოლიტიკური ტრანსფორმაცია განიცადა საბჭოთა კავშირის წევრი რესპუბლიკიდან დამოუკიდებელ, სუვერენულ დემოკრატიამდე.

ამჟამად საქართველო რამდენიმე გამოწვევის წინაშე დგას, მათ შორის, რუსეთთან კვლავ დამაბული ურთიერთობისა და შემდგომი ეკონომიკური და პოლიტიკური რეფორმების გატარების საჭიროების ჩათვლით. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ გაგრძელდება პოლიტიკური ან/და ეკონომიკური, ბიზნესისა და ინვესტორებისთვის ხელსაყრელი, რეფორმების გატარება ან რომ ეს მცდელობები წარმატებული იქნება; ასევე, ასეთი რეფორმები და ეკონომიკური ზრდა შესაძლოა შეფერხდეს სამთავრობო ცვლილებით ან/და პრეზიდენტის, პარლამენტისა თუ სხვა ინსტიტუტების მიერ სარეფორმო პოლიტიკის გატარებაზე უარის თქმის შედეგად.

2020 წლის ოქტომბერ-ნოემბერში ჩატარებულ საპარლამენტო არჩევნებში (2020 წლის საპარლამენტო არჩევნები მოიცავდა 31 ოქტომბერს ჩატარებულ I ტურს და 21 ნოემბერს გამართულ II ტურს) „ქართულმა ოცნებამ“ 150-წევრიან პარლამენტში მიიღო 90 მანდატი, 36 მანდატი მოიპოვა ოპოზიციურმა პარტიამ - „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“, დანარჩენი კი - სხვა პარტიებმა. ოპოზიციურმა სპექტრმა უარი თქვა არჩევნების შედეგების აღიარებასა და პარლამენტში შესვლაზე და საპროტესტო რეჟიმში გადავიდა. პოლიტიკური დამაბულობის გასანეიტრალებლად ორმხრივ მოლაპარაკებებში აქტიურად იყვნენ ჩართულები ევროკავშირის და აშშ-ს წარმომადგენლები, რომელთაც მიაღწიეს შეთანხმებას და 2021 წლის გვიან გაზაფხულზე პარლამენტში ყველა პარტია შევიდა. მოკლევადიანმა პოლიტიკურმა კრიზისმა, რომელიც 2020 წლის ნოემბრიდან დაიწყო გარკვეული გავლენა იქონია ეკონომიკურ და

საინვესტიციო აქტიურობაზე. ამასთან, 2021 წლის ივლისში პრესის წარმომადგენლებზე თავდასხმამ და მმართველი პარტიის მიერ ევროკავშირის ეგიდით გაფორმებული 2021 წლის 19 აპრილის ხელშეკრულებიდან გამოსვლამ და, შესაბამისად, ნებისმიერმა შემდგომმა პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს საქართველოს ეკონომიკურ განვითარებაზე, მათ შორის საინვესტიციო კლიმატზე და კერძო ბიზნესის საქმიანობაზე. პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ და ეკონომიკური რეფორმების წარუმატებლობამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს საქართველოს ეკონომიკაზე, რასაც არსებითად უარყოფითი გავლენა ექნება კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე, ოპერირების შედეგებსა და განვითარების პერსპექტივაზე.

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

განვითარებად ბაზრებს ახასიათებთ 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 შემთხვევაში, ადგილი ექნება კაპიტალის გადინებას, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვნად დააზიანოს ფინანსური სისტემა და, საბოლოოდ, ეკონომიკა სტაგნაციაში გადაიყვანოს.

პროსპექტის წარდგენის თარიღისთვის, საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი:

- Fitch Ratings – BB (Stable Outlook), განახლების თარიღი: 2024 წლის 12 იანვარი;
- Moody’s – Ba2 (Stable Outlook), განახლების თარიღი: 2024 წლის 26 მარტი;
- S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook), განახლების თარიღი: 2024 წლის 10 თებერვალი.

1.3 კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან/ სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით

ბალანსურად 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის წმინდა დაქვემდებარება სავალუტო რისკზე (94,721) ათას ლარს წარმოადგენდა (2022 წლის 31 დეკემბერი: 77,554 ათასი), რაც განპირობებული იყო ლარის სასესხო მოთხოვნების მნიშვნელოვანი შემცირებით და ამავე წელს 40 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების დოლარში დენომინირებული ობლიგაციების გამოშვებით. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს

ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები კი გადაიხედება ყოველთვიურად. დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ - „კომპანიის სავალუტო პოზიცია“.

ამასთან ერთად, კომპანიას, მისი საქმიანობიდან გამომდინარე, გარკვეულწილად ბუნებრივი დაცვა აქვს სასესხო ვალდებულებების ფარგლებში არსებული სავალუტო რისკის მიმართ ორი ფაქტორის გათვალისწინებით: 1. მისი შემოსავლების ნაწილი (ნაგულისხმებია როგორც სასტუმრო ბიზნესის ნაწილი, ასევე კაზინოს ბიზნესის უმეტესი წილი, რაც 2023 წლის მდგომარეობით მთლიანი შემოსავლების ნახევარზე მეტს წარმოადგენდა), სასესხო ვალდებულებების დიდი ნაწილის მსგავსად, განისაზღვრება აშშ დოლარში (ვალდებულებების სავალუტო პროფილი შეგიძლიათ იხილოთ ქვეთავში „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“); და 2. სასტუმროების ბიზნესის მიმართულებით ვიზიტორების დიდ ნაწილს შეადგენენ უცხოელი ტურისტები და, შესაბამისად, ბიზნესს აქვს საშუალება ლარის დევალვაცია ნაწილობრივ ასახოს ოთახის რეალიზაციის ფასში. შესაბამისად, კომპანიის შემოსავლები და გასავლები (სესხებსა და ობლიგაციებზე) გარკვეულწილად არის თანხვედრაში, რითიც მენეჯმენტი აზღვევს სავალუტო პოზიციას.

ამისდა მიუხედავად, კომპანიის საქმიანობაზე ლარის გაუფასურებას შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა ჰქონდეს, ფუნდამენტური ეკონომიკური ფაქტორების გაუარესებისა (მაგ.: მზარდი ინფლაცია) და ადგილობრივი მოსახლეობის მსყიდველუნარიანობაზე ზეგავლენის თუ სხვა მიზეზების გამო.

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 მეტ-ნაკლებად შეზღუდულია.

წლების მანძილზე ლარის კურსი აშშ დოლართან მიმართებაში მნიშვნელოვნად იცვლებოდა როგორც საგარეო შოკების, ასევე სეზონური ფაქტორების გამო. მათგან აღსანიშნავია: 2015 წლის ნავთობის და ინდუსტრიული საქონლის ფასების გლობალური შოკი, 2019 წელს რუსეთის მიერ პირდაპირი საჰაერო ფრენების აკრძალვა, 2020 წელს კორონავირუსის პანდემიით გამოწვეული პრობლემები (რა დროსაც გაცვლითმა კურსმა ისტორიულ მაქსიმუმს, 1 აშშ დოლარზე 3.48 ლარს, მიაღწია), 2022 წელს რუსეთის შეჭრა უკრაინაში. რუსეთ-უკრაინის ომის საწყის ფაზაში ლარმა რეგიონის სხვა ვალუტებთან ერთად მოულოდნელი გაუფასურება დაიწყო. 2022 წლის 24 თებერვალსა და 10 მარტს შორის პერიოდში ლარი დოლართან მიმართებით 12.8%-ით გაუფასურდა და 1 დოლარის ღირებულებამ 3.40 ლარი შეადგინა. მომდევნო თვეებში საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა მდგრადობა რეგიონული შოკის მიმართ და შეინარჩუნა კაპიტალის შემოდინებისა და ქვეყნის შიდა აქტივობის დონე, რის შედეგადაც ლარმა გამყარების ტენდენცია შეიძინა და მისი ღირებულება, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წლიურად 12.8%-ით გაიზარდა აშშ დოლართან მიმართებით. ლარის კურსზე ასევე დადებითი გავლენა ჰქონდა საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ მკაცრი მონეტარული პოლიტიკის გატარებას, რაც გამოიხატა 2022 წლის განმავლობაში რეფინანსირების განაკვეთის 11.0%-მდე გაზრდით. ამასთან, მკვეთრად გაზრდილი სავალუტო შემოდინებების ფონზე, ეროვნულმა ბანკმა რეზერვები შეავსო - 2022 წლის განმავლობაში სებ-ის წმინდა სავალუტო შესყიდვამ 564.5 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა. რეზერვების შევსება მაღალი საგარეო შემოდინებების პირობებში გაგრძელდა 2023 წელსაც - საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა სავალუტო ბაზარზე 1,474 მლნ აშშ დოლარი შეისყიდა, ხოლო გაყიდა 194.9 მლნ აშშ დოლარი, რის შედეგადაც ეროვნული ბანკის საერთაშორისო რეზერვები წლიურად 2.2%-ით 5.0 მლრდ აშშ დოლარამდე გაიზარდა 2023 წელს. 2024 წლის იანვარ-აპრილში ეროვნულმა ბანკმა სავალუტო ბაზარზე 286.6 მილიონი აშშ დოლარი შეისყიდა, თუმცა მაისში ლარის კურსზე ერთჯერადი დიდი ტრანსაქციების გამო მოუხდა სავალუტო აუქციონზე 108.7 მილიონ აშშ დოლარის გაყიდვა. საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა ოფიციალურმა რეზერვმა 4.6 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2024 წლის 31 მაისის მდგომარეობით, რომელიც წლიურად 8.0%-ით არის შემცირებული. რეზერვების აღნიშნული დონე საშუალებას იძლევა ქვეყანამ 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.

აგრეთვე, ლარის ნებისმიერი არასტაბილურობა დამოკიდებულია არაერთ პოლიტიკურ და ეკონომიკურ ფაქტორზე, მათ შორის, ეროვნული ბანკის მხრიდან ინფლაციის კონტროლზე. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის (შემდგომში „საქსტატი“) შეფასებით, საქართველოში სამომხმარებლო ფასების საშუალო წლიური ინფლაცია 2019 წელს 4.9% იყო, 2020 წელს 5.2%, 2021 წელს 9.6%, 2022 წელს 11.9%, 2023 წელს 2.5% და 2024 წლის იანვარ-თებერვალში საშუალო წლიურმა ინფლაციამ 0.1% შეადგინა. საკვებ პროდუქტებსა და ენერგომატარებლებზე გლობალურად გაზრდილი ფასების ფონზე, 2021 წლის გაზაფხულიდან ინფლაციურმა წნეხმა მნიშვნელოვნად მოიმატა და 2021 წლის ივლისში წლიურმა ინფლაციამ 11.9% შეადგინა. 2022 წლის დასაწყისიდან, წინა წლის ბაზის გავლენისა და საკვებისა და ენერგომატარებლების რუსეთ-უკრაინის ომით გამოწვეული კიდევ უფრო გაზრდილი ფასების ფონზე ინფლაციამ ზრდა განაგრძო. 2022 წლის გაზაფხულიდან აღნიშნულ ფაქტორებს დაემატა ქირის ზრდაც, რაც მნიშვნელოვანწილად მიგრანტების მხრიდან უძრავ ქონებაზე გაზრდილი მოთხოვნით იყო განპირობებული. 2022 წელს საშუალო წლიურმა ინფლაციამ 11.9% შეადგინა. ხანგრძლივად მაღალი ინფლაციის საპასუხოდ 2022 წლის მარტში სებ-მა რეფინანსირების განაკვეთი კიდევ 50 საბასისო პუნქტით, 11.0%-მდე გაზარდა ხანგრძლივად მაღალი ინფლაციის საპასუხოდ და აღნიშნულ ნიშნულზე 2023 წლის მაისამდე შეინარჩუნა. იყო პერიოდები, როცა ინფლაციის მაღალ დონეს მეტწილად საგარეო ფაქტორები განაპირობებდა, თუმცა იმ პერიოდებში მონეტარული პოლიტიკის გამკაცრება სებ-ს გარკვეულწილად დაეხმარა ინფლაციის დონის მართვაში. ხოლო შემდეგ, როცა საშინაო ფაქტორების კონტრიბუცია გაიზარდა ინფლაციაში, გამკაცრებული მონეტარული პოლიტიკა მნიშვნელოვნად ეხმარებოდა სებ-ს ინფლაციის მიზნობრივ დონესთან დაბრუნებაში. 2023 წლის მარტიდან ინფლაციამ მკვეთრი შენელება დაიწყო, რომელიც მაისიდან ჩამოცდა 3.0%-იან მიზნობრივ დონეს და 2023 წლის დეკემბერში ინფლაციამ 0.4% შეადგინა. ინფლაციის შემცირებაზე ძირითადად გავლენა ჰქონდა გლობალურ ბაზრებზე საკვების და ნავთობის ფასების კლებას, ასევე საერთაშორისო ტრანსპორტირების ღირებულების შემცირებას, ლარის გამყარებას, მკაცრ მონეტარულ პოლიტიკას და ფისკალური დეფიციტის შემცირებას. მას შემდეგ, რაც ინფლაცია მის მიზნობრივ დონეს ჩამოცდა, ეროვნულმა ბანკმა დაიწყო მონეტარული პოლიტიკის შერბილება და 2023 წლის მაისი 2024 წლის მაისის პერიოდში რეფინანსირების განაკვეთი ჯამურად 3.00 პროცენტული პუნქტით 8.00%-მდე შეამცირა. ინფლაციის მიზნობრივ დონეზე შენარჩუნებას მნიშვნელოვანი როლი აქვს ეკონომიკის სტაბილური განვითარებისათვის. 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 გაუარესება და არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის კლიენტებზე, რაც, თავის მხრივ, უარყოფითად აისახება კომპანიაზე.

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

კომპანიის შემოსავლები გარკვეულწილად დამოკიდებულია საქართველოზე. შესაბამისად, 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: 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.

კოვიდ-19 პანდემიიდან მომდინარე კრიზისმა მნიშვნელოვანი ნეგატიური გავლენა მოახდინა საქართველოს ეკონომიკაზე, რაც მნიშვნელოვნად შეეხო ტურიზმის სექტორს, რომლის წილი საქართველოს ეკონომიკაში

საგრძობლად მაღალია. საქსტატის მონაცემებით, 2020 წელს საქართველოს ეკონომიკა 6.8%-ით შემცირდა 2019 წელთან შედარებით.

ამასთან, კორონავირუსის პანდემიის მართვისთვის დაწესებული შეზღუდვების ეტაპობრივი მოხსნის შედეგად, 2021 წლის მარტიდან საქართველოს ეკონომიკის გაჯანსაღება დაიწყო და 2021 წელს საქართველოს ეკონომიკა 2020 წელთან შედარებით 10.5%-ით გაიზარდა, ხოლო 2019 წლის დონესთან შედარებით - 3.0%-ით. 2022 წლის დასაწყისში რუსეთ-უკრაინის ომმა გაზარდა ბუნდოვანება, შეფერხებები ვაჭრობაში და ნედლეულის ფასები, რამაც განსაკუთრებულად უარყოფითი გავლენა მოახდინა რეგიონზე. ომის მოსალოდნელმა უარყოფითმა შედეგებმა ქართულ ეკონომიკაზე გამოიწვია ეკონომიკის ზრდის მიმართ მოლოდინების გაუარესება.

მიუხედავად ამისა, მას შემდეგ, რაც საქართველოს ეკონომიკამ მდგრადობა გამოავლინა რეგიონული შოკისადმი და შეინარჩუნა კაპიტალის შემოდინებისა და ეკონომიკური აქტივობის დონე, ზრდის მოლოდინებმა გაუმჯობესება დაიწყო. ტურიზმმა სტაბილური ტემპით დაიწყო აღდგენა ექსპორტის ზრდის პარალელურად, რაც, თავის მხრივ, ნედლეულზე მომატებული ფასებითა და მზარდი რეექსპორტით იყო განპირობებული. ადგილობრივ ბაზარზე ერთობლივი მოთხოვნა მყარი იყო, რასაც ხელს უწყობდა მთლიანი საკრედიტო პორტფელის ჯანსაღი ზრდა და ფისკალური დანახარჯები. საქსტატის მონაცემებზე დაყრდნობით, რეალური მშპ-ის წლიურმა ზრდამ 2022 წელს 11.0% შეადგინა, რაც ძირითადად რეკორდულად მაღალმა სავალუტო შემოდინებებმა განაპირობა. ამ შემოდინებების გარკვეული ნაწილი უკავშირდება რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყებიდან მიგრანტების მიერ კაპიტალის რეალოკაციას რეგიონში და მათ შორის საქართველოშიც. სტაბილური საგარეო შემოდინებებისა და ინფლაციის სწრაფად შემცირების ფონზე, მაღალი ეკონომიკური ზრდა 2023 წელსაც გაგრძელდა. 2023 წელს საქართველოს ეკონომიკა წლიურად 7.5%-ით გაიზარდა, საქსტატის წინასწარ მონაცემებზე დაყრდნობით. მეორე მხრივ, ტურიზმის სწრაფი აღდგენა და მაღალი საინვესტიციო აქტივობა მოსალოდნელთან შედარებით უფრო მაღალი ეკონომიკური ზრდის შესაძლებლობებს ქმნის. ინფორმაციისათვის, საქართველოს ეკონომიკა 2019 წელს 5.4%-ით, 2018 წელს 6.1%-ით, 2017 წელს 5.2%-ით, ხოლო 2015 და 2016 წლებში 3.4%-ით იზრდებოდა.

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. ამასთან, ეკონომიკურ ზრდაზე უარყოფითად მოქმედებს ხშირი პოლიტიკური არასტაბილურობა, რომელმაც შეიძლება დააყოვნოს უცხოური ინვესტიციების მოზიდვა ქვეყანაში. საბაზრო კრიზისმა და ეკონომიკის გაუარესებამ საქართველოში შეიძლება მომხმარებლების მხრიდან დანახარჯების შემცირება გამოიწვიოს და სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს საქართველოში კომპანიის მომხმარებელთა ლიკვიდურობასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. არასტაბილურმა გლობალურმა ეკონომიკურმა გარემომ შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი პოლიტიკური და მაკროეკონომიკური ცვლილებები მსოფლიო მასშტაბით, რაც, თავის მხრივ, მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად უარყოფით გავლენას მოახდენს კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობაზე და ოპერაციების შედეგებზე.

2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები:

2.1. რეგიონულმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე

საქართველო რუსეთს, აზერბაიჯანს, სომხეთსა და თურქეთს ესაზღვრება და პოლიტიკურმა დამაბულობამ მის საზღვრებს შიგნით და მეზობელ ქვეყნებში მასზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს. კერძოდ, 1991 წელს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ საქართველოს კონფლიქტები აქვს აფხაზეთის და ცხინვალის/სამხრეთ ოსეთის სეპარატისტულ რეგიონებთან და რუსეთთან. 2008 წლის აგვისტოში ცხინვალის რეგიონის/სამხრეთ ოსეთის

კონფლიქტი გამწვავდა. საქართველოს სამხედრო ძალები ბრძოლაში ჩაებნენ ადგილობრივ შეიარაღებულ ჯგუფებსა და რუსეთის არმიასთან, საქართველომ საომარი მდგომარეობა გამოაცხადა. აღნიშნულ რეგიონებთან დაკავშირებით დამაბულობა გრძელდება, რადგან რუსეთის არმიას კონტროლის ქვეშ აქვს აფხაზეთი და ცხინვალის რეგიონი/სამხრეთ ოსეთი და აღიარებული აქვს აღნიშნული რეგიონების დამოუკიდებლობა. საქართველოს ხელისუფლებამ გარკვეული ნაბიჯები გადადგა რუსეთთან ურთიერთობების გასაუმჯობესებლად, მაგრამ ამ ნაბიჯებს დღეისათვის რაიმე ოფიციალური ან იურიდიული ცვლილება ორი ქვეყნის ურთიერთობებში არ მოუტანია.

2019 წლის 8 ივლისიდან რუსეთიდან საქართველოს მიმართულებით პირდაპირი საჰაერო ფრენები აიკრძალა, რამაც გავლენა იქონია ტურიზმის სექტორზე. ამავდროულად, რუსეთიდან ტურისტული ნაკადების შემცირებამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია სავალუტო ბაზარზე. საქართველოს ეროვნული ბანკის შეფასებით რუსეთიდან პირდაპირი საჰაერო ფრენების აკრძალვით 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.

ამასთან, აღსანიშნავია სომხეთ-აზერბაიჯანის ომი 2020 წლის სექტემბერ-ოქტომბრის პერიოდში, რომელიც უარყოფითად მოქმედებდა რეგიონის ეკონომიკურ მდგომარეობაზე. 2020 წლის 10 ოქტომბერს მოსკოვში ხელი მოეწერა ცეცხლის შეწყვეტის შესახებ შეთანხმებას, თუმცა 11 ოქტომბერს სომხეთი და აზერბაიჯანი ერთმანეთის მხრიდან ქალაქების დაბომბვას იუწყებოდნენ. აზერბაიჯანმა სომხეთი ღამით დიდ ქალაქებზე თავდასხმაში დაადანაშაულა და მიუთითა, რომ მან დაარღვია მოსკოვში 10 ოქტომბერს მიღწეული ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმება. საბოლოოდ, 10 ნოემბერს მოხერხდა ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმების მიღწევა. სომხეთსა და აზერბაიჯანს შორის სასაზღვრო კონფლიქტის მორიგი ესკალაცია 2022 წლის 12 სექტემბერს დაფიქსირდა. 14 სექტემბერს ევროპის საბჭოს შუამდგომლობით მხარეები ცეცხლის შეწყვეტაზე შეთანხმდნენ. ამჟამად, სიტუაცია დასტაბილურებულია და მიმდინარეობს მოლაპარაკებები საზღვრების დადგენაზე. ის, რომ სამომავლოდ ისევ დაიძაბოს სიტუაცია ამის ალბათობა ამ ეტაპზე შემცირებულია.

რუსეთის შეჭრამ უკრაინაში 2022 წლის თებერვალში შეიძლება ასევე მოახდინოს არსებითად უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე. უკრაინაში მიმდინარე ომმა უკვე გამოიწვია ჰუმანიტარული კრიზისი და მოუტანა უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი არამხოლოდ ომში ჩართული ქვეყნების, არამედ რეგიონისა და გლობალურ ეკონომიკასაც. ომის დაწყებიდანვე ამერიკის შეერთებულმა შტატებმა და ევროკავშირმა რუსეთს არაერთი სანქცია დაუწესა, რომელთა მიზანიც რუსეთზე წნეხის გაზრდა იყო, რათა მას შეეჩერებინა საომარი მოქმედებები. მოსალოდნელია, რომ ამ ფართომასშტაბიანი სამხედრო კონფლიქტის უარყოფითი ეფექტები რეგიონულ და გლობალურ ეკონომიკას ნედლეულის ბაზრების, ვაჭრობისა და ფინანსური არხების გავლით დააზარალებს. ომის დაწყებასთან ერთად საწვავისა და საკვების ფასები გაიზარდა, რამაც კიდევ უფრო შეუწყო ხელი ისედაც მზარდი ინფლაციის კიდევ უფრო გაზრდას. ფასებზე არსებული გაზრდილი წნეხის პასუხად, მოსალოდნელია, რომ დასავლური ცენტრალური ბანკები განაგრძობენ საპროცენტო განაკვეთების ზრდას, რაც გამოიწვევს უფრო გართულებულ გლობალურ ფინანსურ მდგომარეობას. რუსეთ-უკრაინის კონფლიქტის შემდგომი ესკალაცია, რაიმე დამატებითი სანქციები რუსეთზე, გაზრდილი გაურკვევლობის დონე, რეგიონის პოლიტიკური და ეკონომიკური არასტაბილურობის ზრდა და ნებისმიერი სამომავლო გაუარესება საქართველოსა და რუსეთს შორის არსებული ურთიერთობისა, შეიძლება გახდეს უარყოფითი ეფექტის მქონე საქართველოს პოლიტიკურ და ეკონომიკურ სტაბილურობაზე.

ამასთან, აღსანიშნავია რომ 2023 წლის ოქტომბერში დაიწყო ისრაელი-პალესტინის კონფლიქტი ახლო აღმოსავლეთში. არის რისკი რომ ეს შესაძლოა ფართომასშტაბიან ომში გადაიზარდოს. ამ რისკის რეალიზებამ შესაძლოა გამოიწვიოს საერთაშორისო ბაზრებზე სურსათის, ნავთობის და სხვა ნედლეულის ფასების ზრდა, სატვირთო გადაზიდვების შეფერხება, შეანელოს მსოფლიო სავაჭრო ბრუნვა და მსოფლიო ეკონომიკების

უმრავლესობა რეცესიაში გადავიდეს. საქართველოს ეკონომიკაზე ამ პროცესების პირდაპირი და არაპირდაპირი ეფექტები არსებითად უარყოფითი შესაძლოს აღმოჩნდეს - გამოიწვიოს ინფლაციის დაჩქარება, ლარის გაუფასურება, ფისკალური და ფინანსური მაჩვენებლების გაუარესება და საბოლოოდ ეკონომიკური ზრდის შემცირება.

ასევე, საქართველოს პოლიტიკურ თუ ეკონომიკურ სტაბილურობაზე შეიძლება იმოქმედოს ნებისმიერმა გარემოებამ ქვემოთ ჩამოთვლილთაგან:

- რუსეთსა და საქართველოს შორის 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 მიუწვდებოდეთ მსოფლიოს საექსპორტო ბაზრებთან;
- რეგიონის ქვეყნებს შორის ურთიერთობების მნიშვნელოვანი გაუარესება;
- რეგიონის ქვეყნებში ეკონომიკური და ფინანსური მდგომარეობის გაუარესება.

2.2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების მკვეთრ დასუსტებას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე

საქართველოს ეკონომიკა მჭიდროდაა დაკავშირებული მის რეგიონში არსებული ქვეყნების (აზერბაიჯანი, სომხეთი, რუსეთი, თურქეთი) ეკონომიკებთან. აზერბაიჯანი და სომხეთი ისტორიულად წარმოადგენდა ორ უდიდეს ბაზარს საქართველოს ექსპორტისათვის და საქსტატის მიხედვით, მათმა წილმა საქართველოს მთლიან საქონლის ექსპორტში 2019 წელს შეადგინა 13.4% და 11.4%, შესაბამისად. პანდემიის შემდგომ პერიოდში აზერბაიჯანის წილი მცირედით, ხოლო სომხეთის წილი მნიშვნელოვნად შემცირდა საქართველოს საქონლის მთლიან ექსპორტში და 2021 წელს, შესაბამისად, შეადგინა 12.5% და 6.0%. 2022 წელს აზერბაიჯანის წილი კვლავ შემცირდა, ხოლო სომხეთის წილი მნიშვნელოვნად გაიზარდა და შესაბამისად 12.0% და 10.5% შეადგინა. 2023 წელს ორივე ქვეყნის წილი გაიზარდა - აზერბაიჯანის წილმა მთლიანი ექსპორტის 14.2%, ხოლო სომხეთის წილმა 12.9% შეადგინა. რუსეთი არის ასევე ერთ-ერთი უდიდესი ბაზარი საქართველოს ექსპორტისათვის. საქსტატის მიხედვით, რუსეთის წილი მთლიანი საქონლის ექსპორტში 2019 წელს 13.1%-ს, 2020 წელს - 13.2%-ს, 2021 წელს - 14.4%-ს, 2022 წელს 11.5%-ს, ხოლო 2023 წელს - 10.8% შეადგენდა. თურქეთი წარმოადგენს უდიდეს საიმპორტო ბაზარს საქართველოსთვის და საქსტატის მიხედვით მისი წილი საქართველოს მთლიან საქონლის იმპორტში შეადგენდა 17.0%-ს 2019 წელს, 17.5%-ს 2020 წელს, 18.1%-ს 2021 წელს, 17.5%-ს 2022 წელს, ხოლო 16.6%-ს 2023 წელს. მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორია უკრაინაც, რომლის წილმაც 2021 წელს ექსპორტში - 7.2%, ხოლო იმპორტში - 4.5% შეადგინა. რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყებიდან საქართველოს სავაჭრო ბრუნვა უკრაინასთან მნიშვნელოვნად შემცირდა და საქართველოს ექსპორტმა უკრაინაში მთლიანი ექსპორტის 4.2% შეადგინა 2022 წელს, რომელიც 2023 წელს კიდევ შემცირდა 1.7%-მდე. შესაბამისად, რეგიონის ქვეყნებზე მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება და ამ ქვეყნებში შესაძლო პოლიტიკური და ეკონომიკური გამოწვევები წარმოადგენს პოტენციურ დაბრკოლებებს შემდგომი ეკონომიკური ზრდისთვის. 2022 წლის განმავლობაში საქართველოს ეკონომიკის დამოკიდებულება რუსეთზე ტურიზმისა და ფულადი გზავნილების კუთხით საგრძნობლად გაიზარდა, რაც მნიშვნელოვანწილად რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყების შემდეგ რუსი მიგრანტების ტალღამ განაპირობა. თუკი 2021 წელს რუსეთიდან მიღებული ტურისტული შემოსავლები და ფულადი გზავნილები მშპ-ის 3.0%-ს შეადგენდა, აღნიშნული მაჩვენებელი 2022 წელს 11.8%-მდე გაიზარდა, ხოლო 2023 წელს 8.1%-მდე შენედა, თუმცა მაინც მაღალია. ასეთი მაღალი დამოკიდებულება ერთ ქვეყანაზე რისკების მატარებელია, რადგან ზემოთ მოცემული ნაკადების შეწყვეტის შემთხვევაში ქვეყნის ეკონომიკა მნიშვნელოვნად დაზიანდება, რასაც, თავის მხრივ, ექნება უარყოფითი არსებითი 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. ემიტენტის ბიზნესთან დაკავშირებული რისკები:

3.1 სამორინეების სექტორთან დაკავშირებული რისკები:

3.1.1 ბაზარზე ახალი შემომსვლელები

სათამაშო ინდუსტრია სულ უფრო კონკურენტუნარიანი ხდება, ამიტომ კაზინო ივერია (თბილისი/ბათუმი) ყოველთვის იქნება რისკის ქვეშ, რომ ბაზარზე ახალი შემომსვლელები შემოვიდნენ და, ლიცენზიის მოპოვების გზით, დაიწყონ იმ ტექნოლოგიებისა და უძრავი ქონების შეძენა, რომლებიც საჭიროა სათამაშო ბიზნესის ფუნქციონირებისთვის. ამით ბაზრის ახალ მოთამაშეებს შეეძლება არსებულ კომპანიებთან კონკურენციის გაწევა. ახალი მოთამაშეები შეიძლება იყვნენ როგორც ამ ინდუსტრიის სხვა მიმართულებაში არსებული კომპანიები, ასევე - ისეთი მოთამაშეები, რომლებსაც ჯერ არ ჰქონიათ რაიმე ჩართულობა სათამაშო ინდუსტრიაში. ვინაიდან სამორინეების ბიზნესისთვის საჭირო უძრავი ქონება, ნებართვები თუ მოსაკრებლები ზოგადად ხელმისაწვდომია. თუმცა, ბაზარზე წარმატებული შესვლა მოითხოვს მნიშვნელოვან ინვესტიციას მარკეტინგში, საჭირო საკონტრაქტო ურთიერთობების დამყარებას და ასევე დარგის ცოდნას. თუ რომელიმე ახალმა მოთამაშემ შეძლო ბაზარზე ადგილის დამკვიდრება და ბაზრის მნიშვნელოვანი წილის მოპოვება, ამან შესაძლოა შესაბამისი უარყოფითი გავლენა იქონიოს არსებული კაზინოების ფინანსურ პერსპექტივაზე - შეამციროს შემოსავლები და/ან შეამციროს მომგებიანობის მარჟები. ბაზარზე ახალი შემომსვლელების რისკს ამცირებს ის, რომ კაზინოს რეკლამირება შეზღუდულია საქართველოში და, შესაბამისად, ახალ მოთამაშეებს პოპულარიზაცია გაუჭირდებათ. აღსანიშნავია, რომ 2023 წელს წინა წელთან შედარებით გამძაფრდა კონკურენცია მიწის კაზინოებში. თბილისის მსგავს დაწესებულებებს დაემატა 2 ახალი კაზინო, რაც გარკვეულწილად აისახა კომპანიის საოპერაციო შედეგებზე.

000 ლარი				განსხვავება	
	2023	2022	2021	23/22 %	22/21 %
კაზინოების შემოსავალი	172,705	183,536	97,811	-6%	88%
კაზინოების EBITDA	39,810	61,807	33,087	-36%	87%
კაზინოების EBITDA მარჟა	23%	34%	34%		

3.1.2 ჯგუფი დამოკიდებულია იმ მოვლენებზე, რომლებიც უარყოფითად აისახება მეზობელი ქვეყნებიდან ვიზიტებზე

კაზინოების ბიზნესი მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული საერთაშორისო ვიზიტორებზე. ერთი მხრივ, საქართველოში სამორინეების ბაზარი სწრაფად ვითარდება და მუდმივად უფრო დახვეწილ მომსახურებას სთავაზობს ვიზიტორებს. თუმცა, მეორე მხრივ, სათამაშო ბიზნესი აკრძალულია რიგ ახლო აღმოსავლურ და საქართველოს მეზობელ ქვეყანაში. ასეთ ქვეყნებს განეკუთვნებიან მუსულმანური ქვეყნები, სადაც სათამაშო ბიზნესი აკრძალულია. აღნიშნული გარემოება, თავის მხრივ, ამ ქვეყნების მოქალაქეთათვის საქართველოს სათამაშო ბაზარს უფრო მიმზიდველს ხდის.

მეზობელ ქვეყნებთან ტურისტული მიმოსვლის შემაფერხებელმა ფაქტორებმა შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს ჯგუფის კაზინოს ვიზიტების რაოდენობაზე. ასეთ მოვლენებს მიეკუთვნება: ტერორისტული შემთხვევის ან საომარი მოქმედების რეალური ან საფრთხის შემცველი აქტები; პანდემიები; საჰაერო ან სახმელეთო ავარიები; ტრანსპორტირებისა და საწვავის ხარჯების გაზრდა; ბუნებრივი კატასტროფები; ასეთმა მოვლენებმა შესაძლოა მსოფლიოს მასშტაბით მოგზაურობის შემცირება გამოიწვიოს. ტურიზმის შემცირებას, თავის მხრივ, შესაძლოა უარყოფითი შედეგები მოყვეს ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ შედეგებზე. (დეტალური ინფორმაცია კომპანიის ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების განაწილების შესახებ იხილეთ ქვეთავში ძირითადი ბაზრები, „მიწის“ აზარტული თამაშების სექტორი საქართველოში)

3.1.3 ნეგატიური საჯარო დამოკიდებულება სათამაშო ინდუსტრიის მიმართ

სამორინეების რეპუტაციაზე გავლენას ახდენს მთლიანად სათამაშო ინდუსტრიის ოპერაციები და მასთან დაკავშირებული საკითხები. არასრულწლოვნებისა და ზოგიერთი მოთამაშისთვის აზარტული თამაშების მიზიდაველობა გამოწვევას ქმნის იმ ინდუსტრიისთვის, რომელშიც კაზინოები ფუნქციონირებენ. შესაბამისად, კაზინოებზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს სათამაშო ინდუსტრიის ირგვლივ არსებულმა ნეგატიურმა აღქმამ.

სათამაშო ინდუსტრია შეიძლება დროდადრო ექვემდებარებოდეს ნეგატიურ რეკლამირებას. ამგვარმა ნეგატიურმა გაშუქებამ შეიძლება ზიანი მიაყენოს კაზინოებს. რეპუტაციის შელახვამ ასევე შეიძლება გამოიწვიოს სამთავრობო, საკანონმდებლო და საზოგადოებრივი მხარდაჭერის ნაკლებობა სათამაშო ინდუსტრიის მიმართ, რამაც შესაძლოა არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს სამორინეების საქმიანობასა და მათ ბიზნესზე.

აზარტული თამაშების სფეროში მოქმედი კომპანიებისათვის შესაძლოა რთული იყოს მათ მიმართ მოქმედი სარეკლამო მოთხოვნების დაცვა, რომელიც მოცემულია საქართველოს კანონში „რეკლამის შესახებ“ და საქართველოს კანონში „მაუწყებლობის შესახებ“, მათ შორის, იმის უზრუნველყოფა, რომ რეკლამა მხოლოდ შესაბამის ასაკობრივ ჯგუფებსა და მიზნობრივ სეგმენტამდე მივიდეს.

2022 წლის 18 თებერვალს საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ გამოიცა ბრძანება #50 „დამოკიდებულ პირთა სიის წარმოების წესის დამტკიცების შესახებ“, რომელითაც განისაზღვრა საქართველოს კანონით „ლატარიების, აზარტული და მომგებიანი თამაშობების მოწყობის შესახებ“ გათვალისწინებულ დამოკიდებულ პირთა სიის წარმოებასთან დაკავშირებული საკითხები.

დამოკიდებული პირი და დამოკიდებულ პირთა სია

დამოკიდებული პირი არის ფიზიკური პირი, რომელსაც აქვს დაუძლეველი სურვილი და დამოკიდებულება აზარტულ ან/და მომგებიან თამაშობებზე და რომლის შესახებ მონაცემები შეტანილია დამოკიდებულ პირთა სიაში. დამოკიდებულ პირთა სია გულისხმობს აზარტულ ან/და მომგებიან თამაშობებზე (გარდა წამახალისებელი გათამაშებისა) დამოკიდებულ პირთა შესახებ მონაცემთა ბაზას.

დამოკიდებულ პირთა სიის წარმოებას უზრუნველყოფს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - მემოსავლების სამსახური. სიაში დასაშვებია მხოლოდ საქართველოს მოქალაქის შესახებ მონაცემების შეტანა.

დამოკიდებულ პირთა სიაში პირის შესახებ მონაცემები შეიტანება:

1. თავად პირის მიმართვის საფუძველზე, რომელიც შემოსავლების სამსახურს წარუდგენს განაცხადს დამოკიდებულ პირთა სიაში საკუთარი მონაცემების შეტანის თაობაზე; განაცხადი შემოსავლების სამსახურში შეიძლება წარდგენილ იქნეს დამოკიდებულ პირთა სიაში შეტანის მსურველი პირის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მეშვეობით, რაც უნდა დასტურდებოდეს სანოტარო წესით დამოწმებული უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტით.
2. პირის შესახებ მონაცემების დამოკიდებულ პირთა სიაში შეტანის თაობაზე მოსამართლის ბრძანების საფუძველზე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის შესაბამისად.

დამოკიდებულ პირთა სიაში აისახება დამოკიდებულ პირთა შესახებ შემდეგი ინფორმაცია:

ა) სახელი, გვარი;

ბ) პირადი ნომერი.

სამორინე ვალდებულია არ დაუშვას დამოკიდებულ პირთა სიაში მყოფი პირის სამორინეში სათამაშოდ შესვლა ან/და თამაშობაში მონაწილეობა. დამოკიდებულ პირთა სიაში ყოფნის გადამოწმება ხდება შემოსავლების სამსახურის გადამხდელის პორტალიდან ჩანართით - "სათამაშო ბიზნესი".

ყოველივე ზემოთქმულმა შეიძლება ნეგატიურად იმოქმედოს კაზინოებსა და მათ რეკუტაციაზე, და გამოიწვიოს მარეგულირებელი ორგანოების მხრიდან კონტროლის გაზრდა და დამატებითი რეგულაციების დადგენა.

3.1.4 დამოკიდებულება თამაშების მუდმივ პოპულარობაზე

აზარტული თამაშები პოპულარობით სარგებლობს და მათი წარმატება დამოკიდებული იქნება მომავალში პოპულარობის შენარჩუნებაზე. სათამაშო ინდუსტრია უაღრესად კონკურენტუნარიანია. კაზინოებმა უნდა გააგრძელონ მნიშვნელოვანი რესურსების ინვესტიცია კვლევასა და განვითარებაში, რათა გააუმჯობესონ თავიანთი ტექნოლოგიები, არსებული პროდუქტები და სერვისები, და წარადგინონ ახალი, უფრო მაღალი ხარისხის პროდუქტები და სერვისები, რომლებიც მომხიბვლელი იქნება მომხმარებლებისთვის. თუ კაზინოები ვერ შეძლებენ მომხმარებლის პრეფერენციების ან ინდუსტრიის ცვლილებების პროგნოზირებას, ან დროულად ვერ შეცვლიან პროდუქტებსა და სერვისებს, მათ შეიძლება დაკარგონ მომხმარებლები. კაზინოების საოპერაციო შედეგები ასევე დაზარალებდა, თუ მათი ინოვაციები არ უპასუხებს მომხმარებელთა მოთხოვნილებებს ან არ იქნება სათანადოდ დროული ან ეფექტურად გამოტანილი ბაზარზე. ტექნოლოგიის განვითარებასთან ერთად, კონკურენტებს შეუძლიათ მომხმარებლებს შესთავაზონ პროდუქტები, რომლებიც არსებითად მსგავსია ან უკეთესია, ვიდრე ემიტენტის მიერ შეთავაზებული. შესაბამისად, ეს ქმნის საფრთხეს, რომ არსებულ პროდუქტებსა და სერვისებზე შემცირდება მოთხოვნა.

3.2 სტუმარმასპინძლობის სექტორთან დაკავშირებული რისკები:

3.2.1 ჯგუფი დამოკიდებულია იმ მოვლენებზე, რომლებიც უარყოფითად აისახება შიდა ან საერთაშორისო მოგზაურობაზე

ჯგუფის ოთახების ტარიფებსა და დაკავებულობის დონეებზე შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს მოვლენებმა, რომლებიც ამცირებს შიდა ან საერთაშორისო მოგზაურობებს, როგორებიცაა: ტერორისტული/ომის რეალური ან საფრთხის შემცველი აქტები, პანდემიები, მოგზაურობასთან დაკავშირებული ავარიები და ინდუსტრიული ქმედებები, ტრანსპორტირებისა და საწვავის ხარჯების გაზრდა და ბუნებრივი კატასტროფები, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს მსოფლიოს მასშტაბით მოგზაურობის შემცირება, ან სხვა ადგილობრივმა ფაქტორებმა, რომლებიც გავლენას ახდენენ ცალკეულ სასტუმროებზე. (დეტალური ინფორმაცია კომპანიის ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების განაწილების შესახებ იხილეთ ქვეთავში *ძირითადი ბაზრები, სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა.*) ასეთი მოვლენების შედეგად სასტუმროს ნომრებზე მოთხოვნის შემცირებამ შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ შედეგებზე.

3.2.2 ჯგუფი ექვემდებარება სასტუმრო ინდუსტრიის მიწოდებისა და მოთხოვნის ციკლის რისკებს

ინდუსტრიამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ჯგუფის საოპერაციო შედეგებზე სიმძლავრითა (ოთახების რაოდენობის მიხედვით) და დაბალი მოთხოვნით, რაც განპირობებულია სასტუმროთა ციკლური ბუნებით ან დაგეგმილ და რეალურ საოპერაციო პირობებს შორის განსხვავებებით. ოთახების ტარიფებისა და დატვირთულობის დონის შემცირება უარყოფითად იმოქმედებს ჯგუფის საოპერაციო შედეგებზე.

3.2.3 სასტუმროს ინდუსტრია არის ძლიერ კონკურენტული და ჯგუფის მხრიდან ეფექტური კონკურენციის ნაკლებობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ბიზნესზე, საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე

სტუმარმასპინძლობის ინდუსტრია ძლიერ კონკურენტულია, საქართველოს ბაზარი თანდათან იზრდება და მოთამაშეების რაოდენობაც მატულობს, ამას ადასტურებს სტატისტიკა, რომ 2024-2028 წლების პერიოდში დაგეგმილია 22 საერთაშორისო სტანდარტების სასტუმროს გახსნა. მიუხედავად იმისა, რომ 2024-2028 წლებში ახალი სასტუმროების გახსნას „ემიტენტზე“ გავლენა ექნება შედარებით გრძელ-ვადაში, მას შემდეგ რაც აშენდება და გაიხსნება ახალი სასტუმროები, არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ მოქმედების პერიოდში აღნიშნული სასტუმროების დამატებით გაზრდილი კონკურენციის გამო, „ემიტენტის“ საოპერაციო მაჩვენებლები გაუარესდება.

კონკურენციის გამმაფრებიდან გამომდინარე, ბაზარზე პოზიციების გასამყარებლად მუდამ სიახლეებია საჭირო, რათა ჯგუფის სასტუმროების შეთავაზებული სერვისის მუდმივად საინტერესო და მოთხოვნადი იყოს მომხმარებლებისთვის. მოთამაშეების გაზრდილი რაოდენობის ფონზე შეიძლება კონკურენტებმა მნიშვნელოვნად გაზარდონ სარეკლამო/მარკეტინგული ხარჯები სასტუმროების პოპულარიზაციისთვის, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფის იმავე მიმართულებით მოქმედება და მარკეტინგული ხარჯების ზრდა. ხარჯების ზრდა კი შეიძლება უარყოფითად აისახოს კომპანიის ფინანსურ და საოპერაციო შედეგებზე. ამიტომაც კონკურენციის ზრდა ბაზარზე რისკი და საფრთხეა თითოეული კომპანიისთვის.

3.3 დეველოპერულ (უძრავი ქონების) სექტორთან დაკავშირებული რისკები

3.3.1 კომპანია მშენებლობის პროცესში შესაძლოა აღმოჩნდეს ხარჯების ზრდასთან, სამშენებლო მასალების ხარისხთან და კონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკების წინაშე

რისკები შეიძლება წარმოიშვას შემდეგ კომპონენტებთან მიმართებაში:

ბიუჯეტირებული ხარჯების გადაჭარბება – ძირითადი სამშენებლო მასალების ფასები შეიძლება გაიზარდოს და/ან სამუშაოთა მოცულობის უწყისის შედგენის დროს გამოყენებული შეფასებები შესაძლებელია სუბიექტური იყოს და შეიცვალოს, რაც შედეგად ბიუჯეტირებული ხარჯების გადაჭარბებას გამოიწვევს;

დაუსრულებელი მშენებლობა – პროექტი შეიძლება დროულად ვერ ჩაბარდეს. ასეთ შემთხვევაში, კომპანია იძულებული იქნება მყიდველებს გადაუხადოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ჯარიმა (მსგავსი ფაქტი წარსულში სხვა პროექტებთან დაკავშირებით არ დაფიქსირებულა);

ხარისხი – სამშენებლო მასალები და/ან სამშენებლო სამუშაოების შესრულება შესაძლოა სათანადო ხარისხის არ იყოს, რაც პროექტის მთლიან ღირებულებას გაზრდის ხარვეზების გამოსწორების ხარჯზე;

ავანსების გადახდა – არაგარანტირებული ავანსების გადახდის შემთხვევაში, მთავარმა კონტრაქტორმა შესაძლოა არამიზნობრივად გამოიყენოს თანხები;

ქვეკონტრაქტორებთან დაკავშირებული რისკი – ქვეკონტრაქტორებმა შესაძლოა ვერ უზრუნველყონ პროექტის ჩაბარება დათქმულ დროში ან/და ვერ უზრუნველყონ სათანადო ხარისხი.

კომპანია ცდილობს არსებულ პროექტებში აღნიშნული რისკების მინიმიზაციას კონტრაქტებში არსებული პირობებით. სასტუმრო ტელეგრაფის შემთხვევაში, დაგვიანებულ მშენებლობაზე კონტრაქტორთან გათვალისწინებულია ჯარიმა 0.1%-ის ოდენობით ყოველ გადაცილებულ დღეზე ჯამური თანხიდან, რაც აზღვევს მშენებლობის შეთანხმებულ ვადებში დასრულების რისკს. იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაქტორის მიერ ვერ ხერხდება კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობების შესრულება და კომპანიას უწევს კონტრაქტის შეწყვეტა, კონტრაქტორს ეკისრება ჯარიმა დარჩენილი სამუშაოების ღირებულების 25%-ის ოდენობით.

მიუხედავად იმისა, რომ არსებულ პროექტებზე არსებობს მშენებლობასთან დაკავშირებული რისკების დაზღვევის ქმედითი მექანიზმები, არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ კომპანია სამომავლო პროექტებშიც შეძლებს აღნიშნული რისკების სრულად დაზღვევას, რაც შესაძლოა უარყოფითად აისახოს მის ფინანსურ და საოპერაციო შედეგებზე.

3.3.2 დეველოპერული ინდუსტრია სულ უფრო და უფრო კონკურენტული ხდება

უძრავი ქონების ბაზარი საკმაოდ კონკურენტულია. საქართველოს საცხოვრებელი ბინების ბაზარზე დომინირებენ ადგილობრივი დეველოპერები და ასევე ბაზარზე რამოდენიმე უცხოელი ინვესტორია. კონკურენცია განსაკუთრებით მძაფრია თბილისსა და ბათუმში და ეფუძნება კვადრატული მეტრის, იჯარის, კომუნალური გადასახადების და უძრავი ქონების მომსახურების ფასს.

3.3.3 ახალაშენებული საცხოვრებელი ფართების მიწოდების ზრდამ შესაძლოა კომპანია დააყენოს ფასების რისკის წინაშე

ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესებამ ან/და ახალაშენებული საცხოვრებელი ბინების ჭარბმა მიწოდებამ იმ ქალაქებში, სადაც კომპანიის დეველოპერული პროექტებია წარმოდგენილი, შესაძლოა კომპანიის გაყიდვებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს. კომპანია შესაძლებელია დადგეს გასაყიდი ფასის შემცირების აუცილებლობის წინაშე, რასაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა ჰქონდეს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

3.4 ემიტენტის ბიზნესთან დაკავშირებული ზოგადი რისკები:

3.4.1 მოულოდნელმა მოვლენებმა, როგორებიცაა: ბუნებრივი კატასტროფები, საგანგებო მდგომარეობა, პანდემია, სტიქიური მოვლენები და ა.შ., შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიაზე

მოულოდნელმა მოვლენებმა, როგორებიცაა: ბუნებრივი კატასტროფები, საგანგებო მდგომარეობა, პანდემია, სტიქიური მოვლენები და ა.შ., შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ოპერაციებზე, ზიანი მიაყენოს მის ქონებას ან სხვაგვარად, ნეგატიურად იმოქმედოს მის საქმიანობაზე.

2020 წლის 11 მარტს ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ Covid-19-ის გავრცელება გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა.. აღნიშნულმა კრიზისმა მსოფლიო მასშტაბით გამოიწვია როგორც მოთხოვნის, ისე - მიწოდების შემცირება (წარმოების შემცირების და მიწოდების ჯაჭვის შეფერხების გამო). პანდემიით გამოწვეულ კრიზისს მნიშვნელოვანი გავლენა ჰქონდა ტურიზმის სექტორზე, რომელიც საქართველოს ეკონომიკის შედარებით მაღალ წილს იკავებს. ამან, თავის მხრივ, გავლენა იქონია მთლიანად საქართველოს ეკონომიკაზე. საქსტატის მონაცემებით, 2020 წელს საქართველოს ეკონომიკა 2019 წელთან შედარებით 6.3%-ით შემცირდა. რამაც, ბუნებრივია, უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკური სექტორების უმრავლესობაზე.

ემიტენტის პრიორიტეტული ბიზნეს მიმართულება არის სასტუმროებისა და სამორინეების მართვა. აქედან გამომდინარე, აღნიშნული სექტორი (სტუმარმასპინძლობა) Covid-19-ით გამოწვეული ლოქდაუნებისა და ტურიზმის შეფერხების გამო დაზარალდა 2020 წლის პირველ ნახევარში. მოთხოვნაზე ძლიერად იმოქმედა გაუარესებულმა ეკონომიკურმა პერსპექტივებმა, რასაც თან ახლდა გაურკვევლობა. 2020 წელს სასტუმროების ოპერირება რამდენიმე თვის განმავლობაში გაჩერებული იყო, რამაც კომპანიის საოპერაციო შედეგებზე მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინა. 2021 წლის მარტიდან ქვეყანაში თანდათანობით მოიხსნა შეზღუდვები და დაიწყო ეკონომიკის გამოცოცხლება. 2021-22 წლებში საქართველოს ეკონომიკაში ორნიშნა ზრდის ტემპი დაფიქსირდა, თუმცა, მიუხედავად ამისა ტურიზმის სექტორის აღდგენა ნელი ტემპებით მიმდინარეობდა და ჩამორჩებოდა პანდემიამდელ მაჩვენებლებს. სამომავლოდ, არ არის გამორიცხული კოვიდ პანდემიის მსგავსი სიტუაცია შეიქმნას გლობალურად, რაც ცალსახაა უარყოფით გავლენას იქონიებს კომპანიის საქმიანობაზე და მის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

შეუძლებელია განსაზღვრა, თუ როდისაა მოსალოდნელი მსგავსი გლობალური კრიზისის განმეორება, რომელმაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის საქმიანობაზე.

გარდა აღნიშნულისა, სტიქიურ მოვლენებთან დაკავშირებული რისკების მხრივ, მართალია, კომპანიას აქვს დაზღვევა ხარჯის მნიშვნელოვანი ნაწილის დასაფარად, მაგრამ კომპანიის არსებული დაზღვევა მოიცავს სტანდარტულ თანამონაწილეობას და ამასთან დაზღვევამ შესაძლოა არ დაფაროს გარკვეული შემთხვევები. სტიქიურმა უბედურებებმა შესაძლოა სერიოზული უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ოპერაციებსა და ქონებაზე, მათ შორის, შეამციროს კომპანიის საიჯარო შემოსავლები (მათ შორის, შემცირდეს ფართების დატვირთულობის კოეფიციენტი), გაზარდოს დასუფთავების ან ასეთ შემთხვევებთან დაკავშირებული სხვა ხარჯები. ნებისმიერი ასეთი შემთხვევა უარყოფითად იმოქმედებს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფულად ნაკადებზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე და მის შესაძლებლობაზე, გაუნაწილოს თანხა ობლიგაციონერებს.

4. ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:

4.1 სამორინეების საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:

4.1.1 მოწყვლადობა მოთამაშის თაღლითობის მიმართ

აზარტული თამაშები შეიძლება იყოს დაუცველი მომხმარებელთა შეთქმულებისა და თაღლითობის მიმართ. კაზინოებმა განახორციელეს სხვადასხვა გამოვლენისა და პრევენციის კონტროლი, რათა თავიდან აიცილონ თაღლითური თამაშის ნებისმიერი შესაძლებლობა, მაგრამ მუდმივი მონიტორინგი მაინც აუცილებელია რისკების დასაზღვევად. თუ კაზინო ივერია ვერ აღმოაჩენს შეთქმულებისა და სხვა თაღლითობის შემთხვევებს, მომხმარებლებმა შეიძლება იზარალონ, რაც, თავის მხრივ, კაზინოს მომხმარებლების ნდობის დაკარგვის რისკის წინაშე აყენებს. ამან შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე.

4.1.2 პროგრესული ჯეკპოტი

1. პროგრესული ჯეკპოტი შეიძლება კაზინოებისთვის იყოს პოტენციური რისკის შემცველი, რადგან მომხმარებლებისთვის შესაბამისი თანხა მათი გადასახდელია. თუ კაზინოს არ აქვს გამოყოფილი ფონდი, რომელიც უზრუნველყოფს ასეთ ერთჯერად მოგებებს, მაშინ შედეგი პირდაპირ მოგება-ზარალზე აისახება, რაც უარყოფით გავლენას მოახდენს კაზინოების ფინანსურ მდგომარეობაზე. აქედან გამომდინარე, სლოტ თამაშების ალგორითმები ისეთია, რომ იმ მოთამაშეების რაოდენობა, რომლებიც ჯეკპოტს იგებენ მთლიანობაში დაბალია, მაგრამ რადგან მოგება ემყარება შემთხვევით მექანიზმს, აბსოლუტური დარწმუნებით შეუძლებელია გათვლა, როდის მოიგებს მომხმარებელი ჯეკპოტს. სამორინე ივერიების შემთხვევაში, დაწესებულია ზედა ზღვრები, რომლებიც ზღუდავს კონკრეტული თანხის ზემოთ ჯეკპოტების გაცემას. ასევე არსებობს სპეციალური ფონდები აღნიშნული ჯეკპოტების შემთხვევებისთვის.

კომპანია კაზინოში ათამაშებს ორი სახის ჯეკპოტს: 1. საკუთარი სისტემის მიერ გენერირებული ჯეკპოტი და 2. სთამაშების მომწოდებლების მიერ გენერირებული ჯეკპოტი. ორივე შემთხვევაში აღნიშნული ჯეკპოტების საპრიზო ფონდი გროვდება მოთამაშის მიერ გაკეთებული თითოეული ფსონიდან. საკუთარი სისტემის მიერ გენერირებულ ჯეკპოტს აქვს წინასწარ დადგენილი მოგების მინიმუმ და მაქსიმალური ზღვრები:

- Gold – მინიმუმ 20,000 ლარი, მაქსიმუმ 25,000 ლარი. მინიმალური ფსონი: 5 ლარი. თვეში საშუალოდ 7ჯერ ვარდება, საშუალოდ 22,000 ლარიანი ჯეკპოტი;
- Silver – მინიმუმ 2,000 ლარი, მაქსიმუმ 3,000 ლარი. მინიმალური ფსონი: 2 ლარი. თვეში საშუალოდ 70 ჯერ ვარდება, საშუალოდ 2,400 ლარიანი ჯეკპოტი;
- Midi – მინიმუმ 750 ლარი, მაქსიმუმ 1,000 ლარი. მინიმალური ფსონი: 1 ლარი. თვეში საშუალოდ 160 ჯერ ვარდება საშუალოდ 870 ლარიანი ჯეკპოტი;
- Mini – მინიმუმ 100 ლარი, მაქსიმუმ 150 ლარი. მინიმალური ფსონი: 20 თეთრი. თვეში საშუალოდ 1,300 ჯერ ვარდება, საშუალოდ 125 ლარიანი ჯეკპოტი.

თამაშების მომწოდებლის ჯეკპოტების შემთხვევაში შესაძლოა მინიმალური და მაქსიმალური ზღვრები არ იყოს განსაზღვრული. თუმცა ნებისმიერ შემთხვევაში, რადგანაც აღნიშნული ჯეკპოტები გროვდება გაკეთებული ფსონიდან, კაზინოს რისკები სრულად დაზღვეულია - რაც უფრო დიდია ჯეკპოტი, მით უფრო დიდია კაზინოს მოგებაც.

4.1.3 მომწოდებლების დამოკიდებულება მესამე მხარის სერტიფიცირების შენარჩუნებაზე

კაზინოები იყენებენ მესამე მხარის პროგრამულ პროდუქტებს თავიანთი ზოგიერთი სათამაშო სერვისისთვის. გარკვეულ ტერიტორიებზე ასეთი მომწოდებლები დამოკიდებულნი არიან ადგილობრივ ლიცენზიებზე. მაგალითისთვის, კაზინოების სლოტ აპარატების ნაწილი კომპანიას იჯარით აქვს აღებული, ნაწილი კი საკუთარ მფლობელობაში აქვს. იჯარით აღებულ აპარატებზე აპარატების მომწოდებელს თავად აქვთ ავტორიზაციის სერტიფიკატი (როგორც აპარატის, ასევე თამაშების), ხოლო საკუთარი აპარატების შემთხვევაში კაზინო ვალდებულია, თავად წარადგინოს ავტორიზაციის სერტიფიკატი. იმისათვის რომ კაზინომ გაიაროს საკუთარ აპარატებზე სერტიფიცირება, საჭიროა ამ აპარატების მომწოდებლისგან გამოითხოვოს ე.წ. GLI (დამოუკიდებელი ლაბორატორია) სერტიფიკატები, რომლის საფუძველზეც Random System Georgia შემდეგ გასცემს ავტორიზაციის სერტიფიკატს კაზინოზე. თუ რომელიმე ეს სერტიფიკატი გაუქმებულია ან არ არის შენარჩუნებული ხელსაყრელი პირობებით, ამან შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს მომწოდებლებზე და, შესაბამისად, კაზინოების მიწოდების უწყვეტობაზე, რასაც, თავის მხრივ, შეიძლება ჰქონდეს მატერიალური უარყოფითი გავლენა ფინანსურ მდგომარეობაზე.

4.1.4 ძირითადი მომწოდებლების მიერ გარკვეული ბაზრებიდან პროდუქტების გასვლის ან გატანის მოთხოვნის შესაძლებლობა

ძირითადად მომწოდებლებმა, როგორებიცაა: გადახდის პროცესორები, ბანკები ან პროგრამული უზრუნველყოფის მომწოდებლები, შეიძლება გადაწყვიტონ, რომ მათი პროდუქტებისა და სერვისების გამოყენება შეიზღუდოს. ამან შეიძლება გამოიწვიოს ბიზნესის შეფერხება და ზარალი, რადგან კომპანიას შესაძლოა დასჭირდეს მოკლე დროში მომწოდებლების შეცვლა ან რომელიმე ბიზნეს მიმართულების დროებით გაუქმება. ხელშეკრულებით განსაზღვრული გაფრთხილების პერიოდები და/ან ალტერნატიული მიმწოდებლების მოძიება რისკია სამორინების ოპერირებისთვის.

4.1.5 მხარის პროგრამული უზრუნველყოფის მომწოდებლებთან დაკავშირებული რისკები

კაზინოების ბიზნესი, ტექნოლოგიების სისტემები და პლატფორმები დამოკიდებულია მესამე მხარის მრავალფეროვან პროგრამულ უზრუნველყოფაზე. თუ არსებობს რაიმე შეფერხება პროგრამული უზრუნველყოფისა და გადახდის პროვაიდერების მიერ მოწოდებულ პროდუქტებსა და სერვისებში, ან თუ მათი პროდუქტები ან სერვისები არ არის ისეთი მასშტაბური, როგორც მოსალოდნელი იყო, ან თუ არსებობს პრობლემები ამ პროდუქტების ან სერვისების განახლებაში, ამ ფაქტორებმა შესაძლოა კაზინოების ბიზნესზე უარყოფითად იმოქმედოს და კაზინოებმა ვერ იპოვონ ადეკვატური შემცვლელი სერვისები დროულად ან საერთოდ და/ან გონივრულ ფასად. თუ კომპანიები რეგულარულად არ უზრუნველყოფენ ახალ და გაუმჯობესებულ პროდუქტებს, ისინი კარგავენ ბაზრის წილს. კაზინოები დამოკიდებულნი არიან ტექნოლოგიაზე და მოწინავე საინფორმაციო სისტემებზე და არსებობს რისკი, რომ ასეთი ტექნოლოგია ან სისტემები წარუმატებელი იყოს. არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ტექნოლოგიებს არ დასჭირდება განახლება, ან არ დაზიანდება, რაც გამოწვეულია ადამიანური შეცდომით, არავტორიზებული წვდომით, ბუნებრივი საფრთხით ან კატასტროფით, ან სხვა მსგავსი გაუთვალისწინებელი მოვლენით. კაზინოების ბიზნესში გამოყენებული ტექნოლოგიის ან სისტემების ნებისმიერმა წარუმატებლობამ ან შეფერხებამ/დაზიანებამ შეიძლება მატერიალური უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ამ ბიზნესზე და კაზინოების ფინანსურ და საოპერაციო შედეგებზე.

4.1.6 დაუცველობა ჰაკერების შეჭრის, მავნე ვირუსების შეტევების და სხვა კიბერდანაშაულის მიმართ

როგორც ყველა სათამაშო კომპანიის შემთხვევაში, კაზინოები დაუცველები იქნებიან კიბერდანაშაულის მიმართ, რამაც შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს მათ ბიზნესზე. კომპიუტერული ჰაკერების მცდელობამ, მიიღონ წვდომა კაზინოების სისტემებსა და მონაცემთა ბაზებზე შედეგების მანიპულირების მიზნით, შეიძლება გამოიწვიოს

სისტემების უკმარისობა, ბიზნესის შეფერხება და მატერიალურად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კაზინოების ფინანსურ მდგომარეობაზე.

ასეთი თავდასხმები, თავისი ბუნებით, ტექნოლოგიურად დახვეწილია და, შესაბამისად, მათი აღმოჩენა და/ან მათგან დაცვა შეიძლება იყოს რთული ან შეუძლებელი. თუ დამცავი და პრევენციული მოწყობილობები წარუმატებელი იქნება ან თავიდან იქნება არიდებული, სამორინების რეპუტაცია შეიძლება დაზარალდეს, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება მატერიალური უარყოფითი გავლენა იქონიოს მათ ფინანსურ მდგომარეობასა და პერსპექტივაზე.

4.2 სტუმარმასპინძლობის ბიზნესთან (სასტუმროები) დაკავშირებული საოპერაციო რისკები

4.2.1 სასტუმროს ჯავშნების ნაწილი მოდის ონლაინ ტურისტულ სააგენტოებსა და შუამავლებზე. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი სააგენტოები უფრო დიდ წილს დაიკავებენ ჯავშნებში, ვიდრე პირდაპირი დაჯავშნა და თუ კონკურენტები მომხმარებლებს უფრო ხელსაყრელ პირობებს შესთავაზებენ, ამან შეიძლება ირიბად უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის სასტუმროების შედეგებზე

ჯგუფის სასტუმროების ჯავშნების ნაწილი მოდის საერთაშორისო, რეგიონულ და ადგილობრივ ტურისტულ სააგენტოებზე, რომლებთანაც კომპანიას აქვს გრძელვადიანი კონტრაქტები. ამასთან, კონცენტრაციის რისკის შემცირების მიზნით, კომპანიას ამგვარი კონტრაქტები დადებული აქვს არაერთ სააგენტოსთან. ეს შესაძლოა მხარეები სასტუმროებს სთავაზობენ სერვისების ფართო სპექტრს. ზოგიერთ შუამავალს აქვს ძლიერი მარკეტინგული ბიუჯეტი და მიზნად ისახავს მომხმარებლებში ბრენდის ცნობადობის გაზრდასა და ლოიალობის შექმნას. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული კომპანიები გააგრძელებენ ბაზრის წილის მოპოვებას, მათ შეუძლიათ გავლენა მოახდინონ ჯგუფის სასტუმროების მომგებიანობაზე და შეასუსტონ პირდაპირი დაჯავშნის არხები. ამგვარად, ისინი შეძლებენ გაზარდონ საკომისიოს განაკვეთები და მოილაპარაკონ კონტრაქტის სხვა მათთვის ხელსაყრელ პირობებზე. ნეგატიურმა მიმოხილვებმა და გამოხმაურებამ ონლაინ სამოგზაურო პორტალებზე შეიძლება გამოიწვიოს ის, რომ მომხმარებლებმა აირჩიონ კონკურენტების სერვისები. გარდა ამისა, კონკურენტებს შეუძლიათ აწარმოონ მოლაპარაკებები უკეთესი ან უფრო ხელსაყრელი პირობებით ასეთ ონლაინ ტურისტულ აგენტებთან და შუამავლებთან, რაც გავლენას მოახდენს ჯგუფის სასტუმროების ჯავშნებზე ამ არხებიდან, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ბიზნესზე და საოპერაციო შედეგებზე.

4.2.2 კომპანიის სასტუმრო მომსახურების შემოსავლები შეიძლება დაექვემდებაროს სეზონურ რყევებს

სასტუმრო ინდუსტრია სეზონური ხასიათისაა. მისი დატვირთულობის მაჩვენებლები და შემოსავლები ზოგადად საშუალოზე დაბალია თითოეული კალენდარული წლის მეოთხე და განსაკუთრებით პირველი კვარტალების განმავლობაში.

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. (დამატებით ინფორმაციისთვის იხილეთ თავი *ფინანსური მდგომარეობა*).

სტუმარმასპინძლობის ინდუსტრია ციკლურია და მოთხოვნა, ზოგადად, ძირითად მაკროეკონომიკურ მაჩვენებლებს მიჰყვება. ისტორიულად, მაკროეკონომიკური ციკლების გავლენით, შეინიშნებოდა რყევები

სასტუმროს ნომრებზე მოთხოვნის ნაწილში, რომელიც შესაბამისად აისახებოდა სასტუმროს ნომრების დაკავებულობის დონესა და სასტუმროს ოთახების ტარიფებზე.

ეკონომიკური პირობებისა და სასტუმროს ოთახების მიწოდების ცვლილებების ერთობლიობამ, ჭარბი მიწოდების პერიოდების ჩათვლით, შეიძლება გამოიწვიოს შედეგების მნიშვნელოვანი ცვალებადობა სასტუმროს ქონების მფლობელებისა და მენეჯერებისთვის. სასტუმროს მუშაობის ხარჯები უფრო ფიქსირებულია, ვიდრე - ცვლადი. შედეგად, შემოსავლების კლების გარემოში, მოგების შემცირების ტემპი შეიძლება იყოს უფრო მაღალი, ვიდრე - შემოსავლების კლების მაჩვენებელი. სილქ რიალ ისეთითის შემთხვევაში, სეზონურობის რისკი უფრო ნაკლებადაა, რადგან მისი სასტუმროები დივერსიფიცირებულია თბილისში, ბათუმსა და წინანდალში. თბილისის რადისონი ბიზნეს ვიზიტორებზეა გათვლილი, სეზონურობით კი უფრო მეტად ხასიათდება წინანდლისა და ბათუმის რადისონები.

4.2.3 ჯგუფი ექვემდებარება სხვადასხვა რისკებს, რომლებიც დაკავშირებულია ფრენშიაზინგის ხელშეკრულებების იდენტიფიცირებასთან, უზრუნველყოფასა და შენარჩუნებასთან

ჯგუფის ზრდის სტრატეგია დამოკიდებულია მის წარმატებაზე ფრენშიაზინგის ხელშეკრულებების იდენტიფიცირებაში, უზრუნველყოფასა და შენარჩუნებაში. ეს არის თანდაყოლილი რისკი სასტუმრო ინდუსტრიისთვის და ფრენშიაზინგის ბიზნეს მოდელისთვის. ახალი ფრენშიაზინგის ხელშეკრულებების პირობები შეიძლება არ იყოს ისეთივე ხელსაყრელი, როგორც მიმდინარე შეთანხმებები და ჯგუფმა შეიძლება ვერ შეძლოს არსებული შეთანხმებების განახლება იმავე პირობებით. შესაძლოა განხორციელდეს ცვლილებები კანონმდებლობაში ან მარეგულირებელ გარემოში, რამაც გავლენა იქონიოს ფრენშიაზინგის მიმდებარე და ბრენდის მფლობელების ურთიერთობაში. ჯგუფს მოპოვებული აქვს რადისონის ბრენდის 15 წლიანი ფრენშიაზინგის ხელშეკრულება, რომლითაც უფლება აქვს გამოიყენოს ამ ბრენდის სახელი. მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების დარჩენილი ვადა 12 წელია, არსებობს ხელშეკრულების პირობების რღვევის რისკი, რაც შესაძლოა უარყოფითად აისახოს კომპანიის საქმიანობაზე. (დამატებით ინფორმაციისთვის იხილეთ პროსპექტის ქვეთავები ძირითადი საქმიანობა და ფინანსური მდგომარეობა).

4.3 დეველოპმენტის (უძრავი ქონების) ბიზნესთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:

4.3.1 მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ შეძლოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება

კომპანია შესაძლოა დადგეს მყიდველის გადახდის უუნარობის რისკის წინაშე. მყიდველების მიერ უძრავი ქონების განვადებით შესყიდვის შემთხვევაში, მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ მოახერხოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება.

კომპანია განვადების დამტკიცებამდე არ აფასებს მომხმარებლის საკრედიტო რეიტინგს. შესაბამისად, არსებობს რისკი, რომ მომხმარებელმა ვერ დაფაროს თანხა გრაფიკის მიხედვით; ასევე არსებობს რისკი იმისა, რომ შესაბამისი პერიოდის გასვლის შემდგომ (საშუალოდ, ორი წლის ვადაში), თანხის დასაფარად მომხმარებელმა ვერ მოიპოვოს საბანკო სესხი.

ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, თუ მყიდველი ვერ ასრულებს მის მიერ ნაკისრ ვალდებულებებს და ვერ ახერხებს გადახდების განხორციელებას ჯეროვნად და დათქმულ ვადაში, კომპანიას შეუძლია ხელშეკრულების შეწყვეტა, რის შემდეგაც, მხარეებს შორის აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა, კერძოდ, კომპანიას დაუბრუნდება მყიდველის მიერ შეძენილი ბინის საკუთრების უფლება.

4.3.2 არსებობს მშენებლობის ნებართვებსა და პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებული რისკი

კომპანია შესაძლოა დადგეს პროექტის დამტკიცებისა და მასთან დაკავშირებული ნებართვების მიღების პროცესის შეფერხების რისკის წინაშე. ამან შესაძლოა გამოიწვიოს პროექტის დაგვიანებით დაწყება ან/და მისი სრულად ან ნაწილობრივ დასრულების გადავადება. ასევე, სახელმწიფო სააგენტოებმა შესაძლოა კომპანიას არ მისცენ უფლება პროექტი დაგეგმილი სახით განახორციელოს, რამაც შესაძლოა შეამციროს აღნიშნული პროექტების მომგებიანობა. (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ პროსპექტის ქვეთავი *მარეგულირებელი გარემო - სამშენებლო ნებართვები*).

4.3.3 შეფასებებში ასახული შენობების სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა არასწორად ასახავდეს მათ მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას

კომპანია ქირაობს დამოუკიდებელ საერთაშორისო საშემფასებლო კომპანიებს კომპანიის უძრავი ქონების აქტივების საბაზრო ღირებულების დიაპაზონის შესაფასებლად. (შემფასებლის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ *სარეგისტრაციო დოკუმენტი*) ზოგადად, შეფასებები მხოლოდ და მხოლოდ კვალიფიციური ექსპერტების ანალიზსა და მოსაზრებებს წარმოადგენს ასეთი შეფასების კონკრეტული თარიღისთვის და არ არის ამჟამინდელი ან მომავალი ღირებულების ზუსტი საზომი. არანაირი გარანტია არ არსებობს იმისა, რომ შენობების ფასის განსაზღვრაში გამოყენებული ვარაუდები სწორი აღმოჩნდება ამ პროსპექტის გამოქვეყნების თარიღისთვის, ან რომ ასეთი შეფასებები რეალურად ასახავს იმ თანხას, რაც მიღებული იქნება რომელიმე შენობის ახლა ან მომავალში გაყიდვის შედეგად, ან რომ შეფასებებში გამოყენებული პროგნოზები მიღწეული იქნება. გარდა ამისა, თითოეული შეფასება გაკეთებულია გარკვეულ თარიღზე და შესაბამისად, არ წარმოადგენს მიმდინარე შეფასებას ამ პროსპექტის გამოქვეყნების თარიღისთვის. ვინაიდან უძრავი ქონების ბაზარზე ფასები დროთა განმავლობაში იცვლება მრავალი ფაქტორის ზემოქმედების გამო, შეფასებებში ასახული შენობების საბაზრო ღირებულება შესაძლოა არასწორად ასახავდეს მათ მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას. დამატებით, საშემფასებლო საქმიანობა საქართველოში არ რეგულირდება, რაც შესაძლოა დამატებით რისკის ფაქტორს წარმოადგენდეს შეფასებების სანდოობის მხრივ.

4.4 კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებული ზოგადი რისკები:

4.4.1 „კომპანიას“ აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე, შესაბამისად, შესაძლოა შეიქმნას გაცემული სესხების უკან დაბრუნების რისკი;

„კომპანიას“ გაცემული აქვს სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე. უკანასკნელი სამი აუდიტირებული წლის განმავლობაში, დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები - მთლიანი სასესხო მოთხოვნების 100%-ს წარმოადგენდა. მიუხედავად ამისა, აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული სესხები არ ხასიათდება მაღალი გაუფასურების ზარალის რეზერვით და 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გაცემული სესხების გროს ღირებულების მხოლოდ 0.18%-ს წარმოადგენდა (2022 წლის 31 დეკემბერი: 1.11%)

არსებობს რისკი, რომ დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები არ დაბრუნდეს სხვადასხვა მიზეზებიდან გამომდინარე (მათ შორის, შესაძლოა მოხდეს „პატიება“) და „კომპანიამ“ ამით მნიშვნელოვნად იზარალოს, მათ შორის, შექმნილ ანარიცხთან მიმართებით. გასათვალისწინებელია, რომ „კომპანიას“ ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ დაწესებული ექნება გარკვეული შეზღუდვები სესხების გაცემაზე, რაც ამცირებს რისკს „ემიტენტს“ სესხის გაცემით შეიქმნას ფინანსური პრობლემები. დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ - „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ – „აკრძალული გადახდა“, ასევე „აფილირებულ პირთან დადებული გარიგებები“.

გაცემულ სესხებსა და დაკავშირებული მხარის სესხების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ - „დაკავშირებული მხარის გარიგებები“, ასევე „სასესხო მოთხოვნები“.

4.4.2. კომპანიის განთავსებული კაპიტალი არ არის განსაზღვრული და მასზე არ გავრცელდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეზღუდვები, მათ შორის, დივიდენდის განაწილებასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით;

კომპანიის განთავსებული კაპიტალი არ არის განსაზღვრული და, შესაბამისად, მასზე არ გავრცელდება „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი შეზღუდვები და კრედიტორების, მათ შორის, ობლიგაციონერების დაცვასთან დაკავშირებული სხვა სამართლებრივი მექანიზმები, როგორებიცაა:

1. განთავსებული კაპიტალის შემცირებისას, განთავსებული კაპიტალის გამოთავისუფლებული ოდენობით დივიდენდის განაწილების შეზღუდვა განთავსებული კაპიტალის შემცირების თარიღიდან 6 თვის განმავლობაში;
2. დივიდენდის პარტნიორებზე განაწილების შეზღუდვა, თუ აღნიშნულის შედეგად შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების აქტივები ვეღარ დაფარავს ვალდებულებებსა და განთავსებული კაპიტალის ოდენობას;
3. განთავსებული კაპიტალის შემცირების დასაშვებობა მხოლოდ განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე ინფორმაციის გამოქვეყნებიდან არანაკლებ 6 თვის შემდეგ, თუ კრედიტორთა ის მოთხოვნები, რომლებიც განთავსებული კაპიტალის შემცირების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებამდე წარმოიშვა, კომპანიამ დააკმაყოფილა ან უზრუნველყო, ან თუ სასამართლომ მათი მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა.

მიუხედავად ამისა, ობლიგაციების გამოშვების პირობები ითვალისწინებს რიგ შეზღუდვებს როგორც კომპანიის, ისე - შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების (გარდა იმ შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილებისა, რომლებშიც კომპანია ფლობს წილის/აქციების 100%-ს), მიერ დივიდენდის ფულადი ან სხვა სახით გაცემასა და კაპიტალთან დაკავშირებით ნებისმიერი სხვა განაწილების განხორციელებასთან დაკავშირებით (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-5(ზ) ქვეპუნქტი - „აკრძალული გადახდა“).

ამგვარად, მართალია, ობლიგაციების გამოშვების პირობებით დადგენილია რიგი შეზღუდვები ობლიგაციონერთა ინტერესების დასაცავად, თუმცა, ვინაიდან კომპანიის განთავსებული კაპიტალი არ არის განსაზღვრული, ობლიგაციონერები ვერ ისარგებლებენ „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული დამატებითი საკანონმდებლო დაცვით განთავსებული კაპიტალის შემცირების წესსა და მისი შემცირების შედეგად დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით.

4.4.3 კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე შესაძლოა კომპანიას ეფექტურ მუშაობაში ხელი შეუშალოს

კომპანიის წარმატებისთვის დიდი მნიშვნელობა აქვს კვალიფიციურ კადრებს, რომლებისგანაც დაკომპლექტებული იქნება როგორც ტოპ მენეჯმენტი, ასევე - რიგითი პერსონალი. თუ ბაზარზე შეიქმნება ამგვარი კადრების დეფიციტი, კომპანიას სავარაუდოდ დასჭირდება შესაბამისი ფინანსური ძალისხმევის გაწევა კადრების გადასამზადებლად ან დასატრენინგებლად.

მნიშვნელოვანია, რომ კომპანიამ დაიცვას დასაქმებულ და დაქირავებულ პირთა უფლებები და შრომის კოდექსითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი მოთხოვნები. წინააღმდეგ შემთხვევაში, შესაძლოა კომპანიის ქმედებებმა გამოიწვიოს დაქირავებული პირებისა და თანამშრომლების პროტესტი, რასაც შეიძლება

მოწყვეს მათი გაფიცვებიც. ამან შესაძლოა შელახოს კომპანიის რეპუტაცია და, მეორე მხრივ, შესაძლოა გაზარდოს კომპანიის დანახარჯები ადამიანური კაპიტალის მიმართულეებით.

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

4.4.4 ინვესტიცია უძრავ ქონებასა და სასტუმროების ბიზნესში არალიკვიდურია. კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკის წინაშე

ინვესტიცია უძრავ ქონებასა და სასტუმრო ბიზნესში არალიკვიდურია. აღნიშნული ფაქტორი შეზღუდავს კომპანიის შესაძლებლობას, სწრაფად მოახდინოს თავისი პორტფელის ლიკვიდაცია სასესხო ვალდებულებების შესასრულებლად. ასევე არსებობს რისკი, რომ კომპანიას დასჭირდეს უძრავი ქონების მნიშვნელოვანი ფასდაკლებით გასხვისება სასესხო ვალდებულებების დასაფარად. დამატებით, რეცესიების დროს შეიძლება გართულდეს გარკვეული ტიპის უძრავი ქონების გაყიდვა. ყოველივე ამან კომპანია შესაძლოა ვალდებულების შეუსრულებლობის რისკის წინაშე დააყენოს.

4.4.5 ჯგუფი დამოკიდებულია თავისი ბრენდების რეპუტაციისა და ინტელექტუალური საკუთრების უფლებების დაცვაზე

ჯგუფის ბრენდების იმიჯი და რეპუტაცია უმნიშვნელოვანესია როგორც მისი კაზინოების, ისე - სასტუმრო და დეველოპერული ბიზნესებისთვის. ნებისმიერმა მოვლენამ, რომელიც არსებითად აზიანებს ჯგუფის ბრენდის რეპუტაციას და/ან ჯგუფის ბრენდების მიმზიდველობას, შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს ამ ბრენდის ღირებულებაზე და შემდგომ შესაბამისი ბიზნესის შემოსავალზე. გარდა ამისა, ჯგუფის ბრენდების ღირებულებაზე გავლენას ახდენს რიგი სხვა ფაქტორები, რომელთაგან ზოგიერთი შეიძლება იყოს ჯგუფის კონტროლს მიღმა, მათ შორის: მომხმარებელთა პრეფერენციები და აღქმა ან სხვა ფაქტორები, რომლებიც გავლენას ახდენენ მომხმარებელთა სურვილზე შეიძინონ სერვისი და მომსახურება, ნებისმიერი ფაქტორის ჩათვლით, რომელიც უარყოფითად იმოქმედებს ამ ბრენდების რეპუტაციაზე. ჯგუფის ბიზნესისთვის ბრენდის აღიარების მნიშვნელობის გათვალისწინებით, ჯგუფმა დიდი ძალისხმევა ჩადო ინტელექტუალური საკუთრების დაცვაში, სავაჭრო ნიშნებისა და დომენის სახელების რეგისტრაციის ჩათვლით. თუმცა, კონტროლი და კანონები ცვალებადია. ნებისმიერმა ფართოდ გავრცელებულმა დარღვევამ, მითვისებამ ან კონტროლის შესუსტებამ შეიძლება არსებითად ზიანი მიაყენოს ჯგუფის ბრენდების ღირებულებას და მის უნარს განავითაროს ბიზნესი.

4.4.6 არსებობს დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობის ნაკლებობის რისკი

კომპანია პერიოდულად საჭიროებს გარკვეულ დაფინანსებას კაზინოების კაპიტალური დანახარჯებისთვის, სასტუმრო შენობების ოპერირების, მოვლისა და რემონტისათვის, დეველოპერული პროექტის განხორციელებისთვის. არსებობს რისკი, რომ კომპანიამ ვერ შეძლოს საჭირო ოდენობის კაპიტალის მოზიდვა და/ან ვერ შეძლოს კაპიტალის მოზიდვა მისთვის მისაღები პირობებით და/ან მისთვის საჭირო დროში, რამაც შესაძლოა გაზარდოს კომპანიის კაპიტალის ღირებულება და უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ შედეგებზე. დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ - „ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა“ – „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“.

4.4.7 მომავალში კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივების არასრულმა დაზღვევამ შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის მოგებაზე

მენეჯმენტი თვლის, რომ კომპანია თავისი ბიზნესის ჭრილში ინარჩუნებს ადეკვატურ სადაზღვევო დაფარვას. ეს დაფარვა შესაბამისობაშია საუკეთესო ადგილობრივ პრაქტიკასა და ინდუსტრიის სტანდარტებთან.

მიუხედავად ამისა, ემიტენტის ოპერაციებზე შეიძლება გავლენა იქონიოს ისეთმა რისკებმა, რომლებზეც სრული სადაზღვევო დაფარვა საერთოდ არ არის ხელმისაწვდომი, ან არ არის ხელმისაწვდომი კომერციულად გონივრული პირობებით. გარდა ამისა, სხვადასხვა სადაზღვევო მოვლენამ, როგორებიცაა: უბედური შემთხვევები, ბიზნესის შეწყვეტა ან მისი ობიექტების, ქონებისა და აღჭურვილობის პოტენციური დაზიანება, გამოწვეული უამინდობით, ადამიანური შეცდომით, დაბინძურებით, შრომითი დავებითა და ბუნებრივი კატასტროფებით, შეიძლება გამოიწვიოს დანაკარგები ან იმაზე მეტი ვალდებულების დაკისრება, ვიდრე იფარება დაზღვევით. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიის სადაზღვევო დაფარვა იქნება ზარალის დასაფარად საკმარისი, ან რომ მას შეეძლება განაახლოს არსებული სადაზღვევო დაფარვა, მათ შორის, კომერციულად გონივრული პირობებით.

გარდა ამისა, კომპანიის სადაზღვევო პოლისები კომერციული შეთანხმებით ექვემდებარება გამოქვითვას, გამონაკლისს და შეზღუდვას. ემიტენტი მიიღებს სადაზღვევო შემოსავალს მხოლოდ იმ პირობით, რომ მის მზღვეველებს აქვთ სახსრები გადახდისათვის. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ კომპანიის ყველა დაზღვევა მაღალი რეპუტაციის მქონე გადამზღვევლებთანაა გადაზღვეული.

არსებობს რისკი, რომ სადაზღვევო პოლისმა არ დაფაროს კომპანიის ყველა ზარალი და არ არის იმის გარანტია, რომ კომპანია არ განიცდის ზარალს სადაზღვევო პოლისის გარეთ.

კომპანიას არ აქვს ისეთი ქონება, რომელიც დაზღვეული არ არის, მაგრამ მომავალში თუ მოხდა ისეთი შემთხვევა, რომლის მიმართაც კომპანიას არ აქვს სადაზღვევო დაფარვა ან ასეთი დაფარვა არ არის საკმარისი, ემიტენტმა შეიძლება დაკარგოს ინვესტირებული კაპიტალი და დაზიანებულ ქონებასთან დაკავშირებული მოსალოდნელი შემოსავალი. ზოგ შემთხვევაში, დაზიანებულ ქონებასთან დაკავშირებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე პასუხისმგებელი შეიძლება დარჩეს ემიტენტი. რომელიმე ამგვარ მოვლენას შეიძლება ჰქონდეს მატერიალური უარყოფითი გავლენა კომპანიის ბიზნესზე, საოპერაციო შედეგებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

4.4.8 კომპანიის წარმატება ბიზნესში დამოკიდებულია მის შესაძლებლობაზე, მოიზიდოს და შეინარჩუნოს უფროსი მენეჯმენტი და წამყვანი პერსონალი

კომპანია დამოკიდებულია წამყვან თანამშრომლებზე და კვალიფიციურ კადრებზე, ამდენად, წამყვანი პერსონალის ორგანიზაციიდან წასვლა უარყოფითად შეიძლება აისახოს კომპანიის საქმიანობაზე, თუნდაც მცირე ხნით. კომპანიის გადაწყვეტილების მიმღები წამყვანი თანამშრომლები არიან კომპანიის დირექტორი და დირექტორის მოადგილეები.

4.4.9 შემდგომი გაფართოების გარანტირება შეუძლებელია

კომპანიის ბიზნეს მიმართულებებს არ აქვთ გარანტია, რომ მომავალი მარკეტინგული ძალისხმევა წარმატებული იქნება და ჯგუფის მიერ შეთავაზებული პროდუქტები და მომსახურება შეინარჩუნებს შემოსვლის არსებულ დონეს ან გამოიმუშავებს მნიშვნელოვან დამატებით შემოსავალს. ადგილობრივ ბაზარზე გაფართოების შეზღუდულობამ შეიძლება ხელი შეუშალოს შემოსავლების სტაბილური დონის შენარჩუნებას. კონკურენციის ზრდა, თავის მხრივ, ბაზარზე წილის შემცირების მიზეზი შეიძლება გახდეს.

4.4.10 კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები

კომპანია საქმიანობას აფინანსებს უზრუნველყოფილი საბანკო სესხებითა და კაპიტალით (დეტალეზისთვის იხილეთ პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“). აღნიშნული სესხის ხელშეკრულებები და ობლიგაციების გამოშვების პირობები ითვალისწინებს სხვადასხვა ფინანსური თუ არაფინანსური ტიპის დათქმებს, რომელთა დარღვევის შემთხვევაშიც, შესაძლოა საფრთხე შეექმნას ჯგუფის გადახდისუნარიანობას. ისტორიული პერიოდის მანძილზე, „ემიტენტს“ დარღვეული აქვს მსესხებლებთან არსებული ფინანსური დათქმები, რისთვისაც შესაბამისი ბანკებისგან მოპოვებული აქვთ გათავისუფლების წერილი. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიას სამომავლოდ არ დაერღვევა სასესხო ვალდებულებებით გათვალისწინებული დათქმები ან/და რომ ის შეძლებს ამგვარი დარღვევისგან გათავისუფლების წერილების მოპოვებას. დეტალური ინფორმაციისათვის იხილეთ: „ფინანსური დათქმები“ და „ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები“.

4.4.11 ჯგუფი ექვემდებარება გარკვეულ რისკებს ტექნოლოგიასა და სისტემებთან დაკავშირებით

სხვადასხვა ხარისხით, ჯგუფი დამოკიდებულია გარკვეულ ტექნოლოგიებზე და სისტემებს (მათ შორის IT სისტემებს) თავისი ბიზნესის წარმართვისთვის, განსაკუთრებით ისეთებზე, რომლებიც ძლიერ ინტეგრირებულია ბიზნეს პროცესებთან. ამ ტექნოლოგიების ან სისტემების დარღვევამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ბიზნესის ეფექტურობაზე, მიუხედავად ბიზნესის უწყვეტობის ან კატასტროფის აღდგენის პროცესებისა. ჯგუფს შეიძლება მოუწიოს მნიშვნელოვანი დამატებითი ინვესტიციების განხორციელება ახალ ტექნოლოგიებში ან სისტემებში, რათა დარჩეს კონკურენტუნარიანი. ტექნოლოგიების ან სისტემების განვითარებასთან შეუსაბამობამ შესაძლოა ჯგუფის კონკურენტული უნარი დააქვეითოს. ტექნოლოგიები ან სისტემები, რომლებსაც ჯგუფი აირჩევს, შეიძლება არ იყოს კომერციულად წარმატებული, ან გამოყენებული ტექნოლოგია ან სისტემის სტრატეგია შეიძლება საკმარისად არ იყოს შესაბამისობაში მოყვანილი ბიზნესის საჭიროებებთან ან რეაგირებს ბიზნეს სტრატეგიის ცვლილებებზე. შედეგად, ჯგუფმა შეიძლება დაკარგოს მომხმარებლები, ვერ მოიზიდოს ახალი კლიენტები ან დაზარალდეს მნიშვნელოვანი ხარჯები ან სხვა დანაკარგები.

4.4.12 სადამფუძნებლო სტრუქტურის კომპლექსურობიდან გამომდინარე, ჯგუფი ექვემდებარება გარკვეულ რისკებს

„ემიტენტს“ გააჩნია მრავალმხრივი, რამდენიმე დონიანი, კომპლექსური სადამფუძნებლო სტრუქტურა. მიუხედავად იმისა, რომ „ემიტენტს“ გააჩნია კორპორაციული მართვის სამ-დონიანი სისტემა, რომელიც დამატებით მოიცავს აუდიტისა და რისკების ქვე-კომიტეტებს, მაინც არსებობს იმის ალბათობა, რომ მფლობელებისა და დაინტერესებული მხარეების პოტენციურმა განსხვავებულმა ინტერესებმა რისკის ქვეშ დააყენოს კორპორაციული მართვის ჩარჩოს ეფექტური იმპლემენტაცია და ასევე, ჯგუფისთვის საჭირო გადაწყვეტილებების მიღების სისწრაფე, რამაც შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს „კომპანიის“ საოპერაციო შედეგებზე.

დეტალური ინფორმაცია ემიტენტის სადამფუძნებლო სტრუქტურის შესახებ იხილეთ - „ემიტენტის პარტნიორები“, ხოლო კორპორაციული მართვის შესახებ - „მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი“.

5. საკანონმდებლო, სასამართლო და მარეგულირებელ გარემოსთან დაკავშირებული რისკები:

5.1 სამორინეებთან დაკავშირებული მარეგულირებელი რისკები

5.1.1 დამოკიდებულება ლიცენზიებსა და მარეგულირებელ დამტკიცებებზე სათამაშო საქმიანობისა და საგადასახადო სტრუქტურების შესანარჩუნებლად

არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ რაიმე ლიცენზია იქნება განახლებული და მაშინაც კი, თუ ის განახლდება, არ არსებობს გარანტია, რომ ეს მოხდება ხელსაყრელი პირობებით. ანალოგიურად, არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ლიცენზიები ვადაზე ადრე არ შეწყდება, ან რომ აზარტული თამაშების აქტივობებზე გადასახდელი ნებისმიერი მიმდინარე გადასახადი არ გაიზრდება ან არ დაინერგება მძიმე ვალდებულებები. ნებისმიერმა ზემოხსენებულმა მოვლენამ შეიძლება არსებითად იმოქმედოს სამორინებზე, ბიზნესსა და მომგებიანობაზე, ასევე გამოიწვიოს ბიზნესის შეფერხება.

2023 წლის დეკემბერში საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შევიდა ცვლილებები, რომლის მიხედვითაც განისაზღვრა საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრის ობიექტები. ონლაინ კაზინოები და სლოტ კლუბების მოგების გადასახადი 10%-იდან 15%-მდე გაიზარდა, ხოლო სათამაშო აპარატების სალონები, რომლებიც აქამდე არ იბეგრებოდა, 15% მოგების გადასახადს გადაიხდიან. ცვლილებები გავლენას იქონიებს მომხმარებლებზეც. სათამაშო აპარატების მეშვეობით მოწყობილ აზარტულ ან/და სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობილ თამაშობებში მონაწილე პირის მიერ გატანილი თანხები 2%-ის ნაცვლად 5%-ით დაიბეგრება. ცვლილებები კანონში 2024 წლის 1 იანვრიდან შევიდა. მოცემულმა ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს „ემიტენტის“ საოპერაციო შედეგებზე და შეამციროს მომგებიანობა. *(დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ თავი მარეგულირებელი გარემო, საკანონმდებლო გარემო)*

5.1.2 რეგულაცია მომხმარებლის პერსონალური მონაცემების გამოყენებასთან დაკავშირებით

კაზინოები ამუშავენ მომხმარებელთა პერსონალურ მონაცემებს (სახელს, მისამართს, ასაკს, საბანკო დეტალებს და ფსონებისა და თამაშების ისტორიას), რადგან ეს მათი ბიზნესის ნაწილია და, შესაბამისად, მოეთხოვებათ დაიცვან პერსონალური მონაცემების დაცვისა და კონფიდენციალურობის მკაცრი საკანონმდებლო მოთხოვნები. კაზინოები არიან საფრთხის წინაშე, რომ ასეთი მონაცემები შეიძლება არასწორად გახდეს ხელმისაწვდომი, დაიკარგოს ან გამჟღავნდეს, ან დამუშავდეს მონაცემთა დაცვის წესების დარღვევით, კაზინო ივერიას მიერ ან მისი სახელით. მომხმარებლების მონაცემების არამიზნობრივად გამოყენებამ შეიძლება გამოიწვიოს მათი კეთილგანწყობის დაკარგვა და შეაჩეროს ახალი მომხმარებლები ემიტენტის კაზინოს სერვისების გამოყენებისგან, რამაც, თავის მხრივ, შეიძლება მატერიალური უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ოპერაციების შედეგებზე.

5.1.3 მომავალში შეიძლება აიკრძალოს, შეიზღუდოს ან გაუქმდეს სამორინეს საქმიანობა

კანონმდებლობამ მომავალში შეიძლება აკრძალოს ან შეზღუდოს (ან შეიძლება განიმარტოს ან შეიცვალოს ისე, რომ აიკრძალოს ან შეზღუდოს) ივერია ჯგუფის სამორინეების გარკვეული აქტივობები და ეს შეიძლება იყოს უფრო მაღალი მატერიალური რისკის შემცველი. გარდა ამისა, შეიძლება მიღებულ იქნეს კანონმდებლობა, რომელიც დაარეგულირებს სამორინეებსა და თამაშებს კომერციულად არასასურველი შედეგებით, როგორებიცაა: მკაცრი მოთხოვნების დაცვა, სადამსჯელო საგადასახადო რეჟიმები, დიდი ვალდებულებები, პროდუქტების შეთავაზებაზე შეზღუდვა, შეზღუდული ლიკვიდურობა ან ლიცენზიატების რაოდენობის ისეთი ლიმიტები, რომ ის არ იყოს კომერციულად მომგებიანი. *(დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ თავი მარეგულირებელი გარემო, საკანონმდებლო გარემო)*

5.2 საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული ზოგადი რისკები:

5.2.1 შესაძლოა თავი იჩინოს გამოწვევებმა, რომლებიც დაკავშირებულია საქართველოს კანონმდებლობის ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციასთან, რასაც ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ შეთანხმება მოითხოვს

2014 წლის 27 ივნისს საქართველომ ხელი მოაწერა ევროკავშირთან ასოცირების შესახებ შეთანხმებას (შემდგომში „ასოცირების შეთანხმება“) და შექმნა ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცე ევროკავშირთან, რაც ითვალისწინებს ევროკავშირთან ორმხრივი ვაჭრობის ლიბერალიზაციას. მოსალოდნელია, რომ ევროკავშირთან გაფორმებული ასოცირების შეთანხმების განხორციელება წარმოქმნის ახალ შესაძლებლობებს ბიზნესისათვის, თუმცა შესაძლოა გამოწვევებიც შექმნას საწარმოებისათვის, საოჯახო მეურნეობებისა და სახელმწიფოსათვის. ევროკავშირთან ხელმოწერილი ასოცირების შეთანხმებისა და ღრმა და ყოვლისმომცველი თავისუფალი სავაჭრო სივრცის შესახებ შეთანხმების განხორციელებისათვის საჭიროა, რომ საქართველომ მოახდინოს თავისი კანონმდებლობის ჰარმონიზაცია ევროკავშირის სავაჭრო და სექტორულ კანონმდებლობასთან, რაც გამოწვევებთანაა დაკავშირებული, განსაკუთრებით გარემოს დაცვისა და მომხმარებლის უსაფრთხოების, მათ შორის, პროდუქტისა და ინფორმაციის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ სფეროებში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ემიტენტის საქმიანობის მიმართ არსებული საკანონმდებლო მოთხოვნების კრილში, მნიშვნელოვანი ცვლილებები შევიდა ან შესაძლოა შევიდეს კორპორაციული სამართლისა თუ ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობებში:

- **საქართველოს კანონი „მეწარმეთა შესახებ“:** 2021 წლის 2 აგვისტოს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ახალი რედაქცია, რომელიც ამოქმედდა 2022 წლის 1 იანვრიდან. განახლებულმა კანონმდებლობამ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია საწარმოთა რეგისტრაციის, სადამფუძნებლო დოკუმენტების, კორპორაციული მართვისა და სხვა საკითხების საკანონმდებლო რეგულაციაზე. საწარმოს ხელმძღვანელობასთან მიმართებით, კანონში ასევე მნიშვნელოვნად არის წარმოდგენილი კორპორაციული მართვის თანამედროვე პრინციპები. განახლებული კანონის ფარგლებში ხდება კაპიტალის ტიპების გამოიჯენა, საქმიანი წერილის ცნების შემოტანა, განიმარტება დირექტორსა და საწარმოს შორის არსებული ურთიერთობის სამართლებრივ ბუნება და ა.შ.
- **ფასიანი ქაღალდების ბაზრის კანონმდებლობა:** ასოცირების შეთანხმების ფარგლებში, ხდება ფასიანი ქაღალდებთან დაკავშირებული კანონმდებლობის დაახლოება ევროკავშირის კანონმდებლობასთან. მაგალითისთვის, 2020 წელს ამოქმედდა მთელი რიგი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდების მარეგულირებელ ჩარჩოში, რომლებიც სწორედ ჰარმონიზაციის მიზანს ემსახურებოდა, მათ შორის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დამტკიცდა წესი ინსაიდერული ვაჭრობის, ბაზრის მანიპულაციისა და ინსაიდერული ინფორმაციის არამართლზომიერი გამჟღავნების აკრძალვის შესახებ, ასევე - დაიხვეწა საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტების გამჭვირვალობის ჩარჩო, განისაზღვრა მოთხოვნები მათ მიერ პერიოდული თუ მიმდინარე ანგარიშგებების წარდგენასა და გამოქვეყნებასთან დაკავშირებით.

გარდა ამისა, მას შემდეგ, რაც საქართველო 2000 წელს მსოფლიო სავაჭრო ორგანიზაციის წევრი გახდა, იგი თანდათანობით ახდენდა თავისი სავაჭრო სფეროს კანონმდებლობის ჰარმონიზაციას ევროკავშირის ნორმებსა და პრაქტიკასთან. მაგალითისთვის, შრომის კოდექსში 2013 წელს შეტანილი ცვლილებები დამსაქმებლებს ავალდებულებდა ზეგანაკვეთურად ნამუშევარი საათების ანაზღაურებას, კომპენსაციას სამსახურიდან გათავისუფლებისას (ერთი ან ორი თვის ხელფასის ოდენობით), ამყარებდა მუშაკთა უფლებებს მკაფიო მიზეზის გარეშე სამსახურიდან გათავისუფლების შემთხვევაში დამსაქმებლების გადაწყვეტილებათა სასამართლოში გასაჩივრებისთვის, და ქმნიდა გარანტირებულ საბაზისო სამუშაო პირობებს.

დამატებით, შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს სხვა ცვლილებებს სამთავრობო პოლიტიკაში, მათ შორის ცვლილებებს ადრე გამოცხადებული სამთავრობო ინიციატივების განხორციელებაში ან მათდამი მიდგომაში. გარდა ამისა,

ევროკავშირთან ხელმოწერილი ასოცირების შეთანხმების განხორციელებამ შესაძლოა მნიშვნელოვანი ტვირთი დააკისროს მარეგულირებელ უწყებებს, მათი რესურსები მიმდინარე რეფორმებიდან სხვა მიმართულებით გადაიტანოს და შეანელოს მათი ეფექტიანობა.

ევროკავშირის კანონმდებლობასთან ჰარმონიზაციის მისაღწევად ან სხვა განხორციელებული ან მოსალოდნელი ცვლილებების შედეგად, კომპანიას შესაძლოა მოეთხოვოს მისი პოლიტიკისა და პროცედურების შეცვლა კანონებსა და რეგულაციებში შეტანილ ნებისმიერ ცვლილებასთან შესაბამისობაში მოსასვლელად. მაგალითად, კომპანიამ ცვლილებები შეიტანა თავის შრომით ხელშეკრულებებში, რათა აესახა შრომის კოდექსში შეტანილი ზემოხსენებული ცვლილებები. კომპანია ელის, რომ მოხდება კიდევ ახალი საკანონმდებლო ცვლილებები, თუმცა მას არ შეუძლია იმის პროგნოზირება, თუ რა ზეგავლენას მოახდენს მასზე ეს ცვლილებები ან რამდენად შეძლებს შესაბამისობის დამყარებას ნებისმიერ ასეთ ცვლილებებთან.

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

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 ექვს ქვემ 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 გაურკვევლობას, 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 მის 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. 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 ადარ იბეგრება. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ცვლილება არ მოქმედებს ფინანსური სექტორის კომპანიებზე და მათთვის ძველი მეთოდით ხდება მოგების

დაბეგვრა (დასაბეგრი მოგების 20%-ის ოდენობით). საგადასახადო კოდექსის ყველა მნიშვნელოვანი ცვლილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან.

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

საქართველოში ჯერ კიდევ შემუშავების პროცესშია საბაზრო ეკონომიკის სათანადო ფუნქციონირებისათვის საჭირო ადეკვატური სამართლებრივი ბაზა და სასამართლო სისტემა. ბოლო რამდენიმე წლის განმავლობაში ამოქმედდა ან მნიშვნელოვნად შეიცვალა ფუნდამენტური სამოქალაქო, საგადასახადო, ადმინისტრაციული და სხვა საბაზისო კანონმდებლობა. აღნიშნული კანონმდებლობის სიახლემ და საკანონმდებლო სისტემის სწრაფად განვითარებამ გამოიწვია ექვეები კანონმდებლობის ხარისხსა და აღსრულებადობასთან დაკავშირებით, ასევე - გაურკვეველობა და არათანმიმდევრულობა მათ გამოყენებაში.

გარდა ამისა, საქართველოს სასამართლო სისტემა განიცდის საკმარისი კადრებისა და პროფესიონალების ნაკლებობას და ამ სისტემაში სერიოზული რეფორმები მიმდინარეობს. სხვა ქვეყნებთან, განსაკუთრებით აშშ-სა და ევროპის ქვეყნებთან, შედარებით, მოსამართლეებსა და სასამართლოებს საქართველოში ზოგადად ნაკლები გამოცდილება აქვთ ბიზნესისა და კორპორატიული სამართლის სფეროში. საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა სირთულეებმა და გაურკვეველობამ შესაძლოა უარყოფითი ზემოქმედება მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე, რამაც, თავის მხრივ, შესაძლოა მნიშვნელოვანი საზიანო გავლენა მოახდინოს კომპანიის ბიზნესზე, მის ფინანსურ მდგომარეობასა და საქმიანობის შედეგებზე.

5.2.4 კომპანიის საქმიანობასთან დაკავშირებით დაწესებული რეგულაციების ცვლილებამ ან ახალი რეგულაციების შემოღებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ბიზნესზე

კომპანია ექვემდებარება კანონებს და რეგულაციებს, რომლებიც არეგულირებს კაზინოსა და სასტუმროების ოპერაციებს, უძრავი ქონების საკუთრებას და იჯარით გაცემას, დასაქმების სტანდარტებს, გარემოსდაცვით საკითხებს, გადასახადებს და სხვა საკითხებს. შესაძლებელია, რომ მომავალმა ცვლილებებმა მოქმედ რეგიონულ, ტერიტორიულ, ადგილობრივ კანონმდებლობასა და რეგულაციებში ან ცვლილებებმა მათ აღსრულებასა და ინტერპრეტირებაში გამოიწვიოს იმ საკანონმდებლო მოთხოვნების ცვლილებები, რომლებიც კომპანიას ეხება (მათ შორის, უკუძალის პრინციპით). გარდა ამისა, ევროკავშირთან დაახლოების გეგმებთან დაკავშირებით საქართველოში მუდმივად ტარდება ახალი რეფორმები, რაც შესაძლოა ნეგატიური გავლენის მომტანი აღმოჩნდეს კომპანიის ბიზნეს ოპერაციებისთვის. ნებისმიერი ახალი რეგულაცია ან/და ცვლილება არსებულ მარეგულირებელ ნორმებში, რომლებიც კომპანიას ეხება, მნიშვნელოვან ტვირთად შეიძლება დააწვეს კომპანიას და უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის საქმიანობაზე, მის მომგებიანობაზე და სამომავლო განვითარების პერსპექტივაზე. ამასთან, საკანონმდებლო ან/და მარეგულირებელი ნორმების ცვლილებები ხშირად არაპროგნოზირებადია და არ ექვემდებარება კომპანიის კონტროლს. ასევე, რთულია წინასწარ იმის განჭვრეტა თუ რა გავლენა ექნება ასეთ ცვლილებას კომპანიის ინვესტიციებზე.

ასევე შესაძლოა, მომავალში კომპანიის ბიზნესებთან დაკავშირებული გადასახადებისა და მოსაკრებლების ზრდამ მნიშვნელოვნად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს მის წმინდა მოგებასა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. ნებისმიერი ცვლილება კანონმდებლობაში, რომელიც კომპანიას ეხება, შესაძლოა უარყოფითად აისახოს კომპანიის უფლებებსა და შენობების საკუთრების უფლებაზე. შეუძლებელია წინასწარმეტყველება, შეიცვლება თუ არა მომავალში ის მარეგულირებელი რეჟიმები, რომლებიც კომპანიაზე გავრცელდება ან რა გავლენა ექნება ასეთ ცვლილებას კომპანიის ინვესტიციებზე.

გასული წლების განმავლობაში საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა თანდათანობით შემოიღო რამდენიმე ახალი რეგულაცია მოსახლეობის ჭარბი ვალიანობის საწინააღმდეგოდ. აღნიშნული მოიცავდა, მათ შორის, საკრედიტო ორგანიზაციების მიერ ფიზიკურ პირთა დაკრედიტებისას სავალდებულოდ გასათვალისწინებელ ლიმიტებს სესხის მომსახურების კოეფიციენტთან (PTI) და სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტთან (LTV) მიმართებით, აგრეთვე დაწესდა ლიმიტები ფიზიკურ პირთა იპოთეკური სესხის მაქსიმალურ ვადაზე. აღსანიშნავია, რომ ბანკიდან კომპანიის ქონების შესასყიდად აღებული იპოთეკური სესხები შესაძლოა მომავალში გახდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მხრიდან დამატებითი რეგულაციის საგანი. ნებისმიერმა რეგულაციამ, რომელიც შეზღუდავს კომერციული ბანკების მიერ კომპანიის მომხმარებელზე იპოთეკური სესხის გაცემას, შესაძლოა ნეგატიურად იმოქმედოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

2022 წელს ცვლილება შევიდა საქართველოს კანონში „სათამაშო ბიზნესის მოსაკრებლის შესახებ“, რომლის შედეგადაც ბათუმში კაზინოს ბიზნესის კვარტალური მოსაკრებელი თითოეულ მაგიდაზე გაიზარდა 24,000 ლარიდან 40,000 ლარამდე, ხოლო თითოეულ სათამაშო აპარატზე - 2,600 ლარიდან 4,000 ლარამდე. შეუძლებელია იმის განჭვრეტა, მოხდება თუ არა აღნიშნული მოსაკრებლის დამატებით გაზრდა მომავალში. მოსაკრებლის ზრდამ შესაძლოა მნიშვნელოვნად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე.

5.2.5 კომპანია შეიძლება დაექვემდებაროს მკაცრ გარემოსდაცვით კანონებს მომავალში

გარემოსდაცვითი კანონები და რეგულაციები გლობალურად სულ უფრო მეტ მნიშვნელობას იძენს ბოლო წლებში. როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრე საქართველოში, კომპანიას შესაძლოა მომავალში გარემოს დაცვასთან დაკავშირებული სხვადასხვა კანონი შეეხოს, თუ იგი იქნა მიღებული საქართველოში.

გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა შეიძლება შეიცვალოს და მომავალში კომპანიას მკაცრი გარემოსდაცვითი კანონები შეეხოს, რომელთა აღსრულებასაც ხელისუფლება უფრო მკაცრად მოითხოვს. უფრო მკაცრი გარემოსდაცვითი კანონების ამოქმედება და მათი უფრო მკაცრი აღსრულება, ამჟამად უცნობი გარემოსდაცვითი პრობლემების იდენტიფიცირება ან ამჟამად უცნობი მდგომარეობის გამოსასწორებლად საჭირო ხარჯების ზრდა უარყოფითად აისახება კომპანიის ბიზნესზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და საოპერაციო შედეგებზე.

5.2.6 კომპანია ობლიგაციების გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შემდეგ გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და მასზე დამატებითი საკანონმდებლო და ანგარიშგების მოთხოვნები გავრცელდება

„კომპანია“ წარმოადგენს ანგარიშვალდებულ საწარმოს „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, რის შედეგადაც მასზე გავრცელდება ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები გამჭვირვალობასთან, პერიოდული და ინსაიდერული ინფორმაციის გამჟღავნებასთან, კორპორაციულ მართვასთან და სხვა საკითხებთან დაკავშირებით. ანგარიშვალდებული პირისათვის დაწესებული მოთხოვნები კომპანიისათვის დამატებითი ტვირთი შეიძლება აღმოჩნდეს და გარკვეულ შემთხვევებში, კომპანიამ შესაძლოა ვერ შეძლოს ამ მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება.

5.2.7 სიახლეებმა ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებში შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიაზე;

2014 წლის მარტში მნიშვნელოვანი ცვლილებები შევიდა „კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონში (შემდგომში „**კონკურენციის კანონი**“). აიკრძალა კონკურენციის შემზღუდველი შეთანხმებული ქმედებები და დომინირებული მდგომარეობის ბოროტად გამოყენება, დაწესდა ეკონომიკურ აგენტებს შორის

კონცენტრაციების წინასწარი კონტროლი ეკონომიკის არარეგულირებადი სექტორებისთვის, განისაზღვრა შეზღუდვები სახელმწიფო დახმარებაზე და ა.შ. დაფუძნდა კონკურენციის მარეგულირებელი კანონმდებლობის აღმასრულებელი ორგანო - საქართველოს კონკურენციის სააგენტო. კონკურენციის სააგენტოს მთავარი ფუნქცია კონკურენციის კანონის მოთხოვნების შესრულებაზე კონტროლია. ეს უკანასკნელი უფლებამოსილია მონიტორინგი გაუწიოს კერძო პირების მიერ კონკურენციის კანონმდებლობის დაცვას და მისი უფლებამოსილება მოიცავს, მათ შორის, კონკურენციის კანონის დამრღვევი ეკონომიკური აგენტებისათვის სანქციების დაწესებას. კონკურენციის სააგენტოს, როგორც კონკურენციის კანონის მოთხოვნების აღმასრულებელი ორგანოს, უფლებამოსილება არ ვრცელდება გარკვეულ რეგულირებად სფეროებზე (ისეთებზე როგორებიცაა, მაგალითად, საბანკო სექტორი (სს „სილქ ბანკი“), ელექტრონული კომუნიკაციები (სს „სილიქნეტი“), ენერგეტიკის სექტორი (შპს „ბახვი ჰიდრო პაუერ“), სადაც კონკურენციის კანონმდებლობის აღსრულების ფუნქციები კონკრეტული სექტორის მარეგულირებელ ორგანოებს აქვთ გადაცემული. ანტიმონოპოლიურმა რეგულაციებმა და ამგვარი რეგულაციების აღსრულების არაპროგნოზირებადობამ შესაძლოა უარყოფითად იმოქმედოს კომპანიის გაფართოების გეგმებზე.

5.2.8 თუ მომავალში კომპანია ვერ შეასრულებს ფულის გათეთრებასთან ან ტერორიზმის დაფინანსებასთან დაკავშირებულ რეგულაციებს, ამან შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიაზე

კომპანია იცავს მოქმედი კანონმდებლობის ყველა მოთხოვნას ფულის გათეთრებისა და ტერორიზმის დაფინანსების აღკვეთასთან დაკავშირებით, თუმცა არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ ეს ზომები სრულად ეფექტიანი გამოდგება. თუ მომავალში კომპანია ვერ შეასრულებს ფულის გათეთრების ან ტერორიზმის დაფინანსების საწინააღმდეგო რეგულაციებს, ან თუ იგი ასოცირებული იქნება ფულის გათეთრებასთან ან ტერორიზმის დაფინანსებასთან, ამან შესაძლოა არსებითი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს კომპანიაზე, მათ შორის, კომპანიას შესაძლოა დაეკისროს სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობა.

5.2.9 ჯგუფი ექვემდებარება სამართალწარმოების რისკს მისი მომხმარებლების, მომწოდებლების, თანამშრომლებისა და მარეგულირებლის მხრიდან

მიუხედავად იმისა, რომ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ ჰქონია ისეთი სასამართლო დავები, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას იქონიებდა მის ფინანსურ მდგომარეობასა თუ რეპუტაციაზე (მიმდინარე სასამართლო დავების შესახებ ინფორმაციისთვის, გთხოვთ, იხილოთ ქვეთავი „სამართალწარმოება და სხვა წარმოება“), არ არსებობს იმის გარანტია, რომ დავები, რომლებსაც ასეთი ეფექტი შესაძლოა ჰქონდეთ, მომავალში არ წარმოიშვება. სამართალწარმოებების შედეგად კომპანიას შესაძლოა დაეკისროს ფინანსური თუ სხვა ვალდებულებები, ჯარიმები და საურავები, რამაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ასევე აღსანიშნავია, რომ ზოგიერთმა სამართალწარმოებამ შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის რეპუტაციაზე, მიუხედავად იმისა, რომ მისი ფულადი შედეგები შეიძლება არ იყოს მნიშვნელოვანი.

შესათავაზებული ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები

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

6.1. ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება ცვალებადი იყოს

ობლიგაციების საბაზრო ფასი შეიძლება მნიშვნელოვნად მერყეობდეს ისეთი მიმდინარე ან მოსალოდნელი ცვლილებების საპასუხოდ, როგორცაა: 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; ობლიგაციების 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 ობლიგაციების საბაზრო ფასზე. თუ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი განვითარდება, არანაირი გარანტია არ არსებობს იმისა, რომ საქართველოში თუ სხვაგან განვითარებული მოვლენები არ გამოიწვევს ბაზარზე რყევებს ან რომ ეს რყევები უარყოფით გავლენას არ მოახდენს ლიკვიდურობასა თუ ობლიგაციების ფასზე ან/და რომ ეკონომიკური და საბაზრო პირობები რაიმე სხვა სახის უარყოფით გავლენას არ მოახდენს. თუ ობლიგაციებით ვაჭრობა მათი პირველადი გამოშვების შემდეგ ხდება, შესაძლოა ისინი შეთავაზების ფასთან შედარებით დისკონტირებულ ფასად გაიყიდოს იმ მომენტისათვის არსებული საპროცენტო განაკვეთის, მსგავსი ობლიგაციების ბაზრის, ზოგადი ეკონომიკური პირობების, კომპანიის ფინანსური პირობების ან სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, რომლებიც შესაძლოა არ ექვემდებარებოდეს კომპანიის კონტროლს.

6.2. ობლიგაციებისთვის შესაძლოა არ არსებობდეს აქტიური სავაჭრო ბაზარი

არ არსებობს იმის გარანტია, რომ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი განვითარდება. არც იმის გარანტია არსებობს, რომ განვითარების შემთხვევაში ამგვარი ბაზარი შენარჩუნდება. თუ ობლიგაციების აქტიური სავაჭრო ბაზარი არ განვითარდება ან განვითარდება და არ შენარჩუნდება, ამან შესაძლოა არსებითად უარყოფითად იმოქმედოს ობლიგაციების ბაზარზე ან სავაჭრო ფასსა და ლიკვიდურობაზე ბევრი ფაქტორის გამო, რომელთა გარკვეული ნაწილი შესაძლოა არ ექვემდებარებოდეს კომპანიის კონტროლს. თუ ობლიგაციებით ვაჭრობა მათი პირველადი გამოშვების შემდეგ ხდება, შესაძლოა ისინი გაიყიდოს შეთავაზების ფასთან შედარებით დისკონტირებულ ფასად იმ მომენტისათვის არსებული საპროცენტო განაკვეთის, მსგავსი ობლიგაციების ბაზრის, ზოგადი ეკონომიკური პირობებისა და კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით.

მიუხედავად იმისა, რომ უცხოური ვალუტით დენომინირებული ობლიგაციების სეგმენტის მეორადი ბაზრის მაჩვენებელი ლარით დენომინირებულს მნიშვნელოვნად აჭარბებს, აქტიური სავაჭრო ბაზარი ობლიგაციებით სავაჭროდ შესაძლოა არ არსებობდეს, მით უმეტეს ისეთი განვითარებადი ეკონომიკის პირობებში, როგორც საქართველოშია. 2021 წლის განმავლობაში, არაერთი გაუთვალისწინებელი გარემოების მიუხედავად, მეორადი ბაზრის აქტივობის მაჩვენებელი გაიზარდა 16%-მდე, წინა წლის 8%-იან მაჩვენებელთან შედარებით (წლის განმავლობაში მეორადი ბაზრის გარიგებების მოცულობის ფასიანი ქაღალდების საშუალო წლიურ ნაშთებთან შეფარდება). მიუხედავად 8 პროცენტული პუნქტის ზრდისა, 2021 წლის მაჩვენებელი მაინც ჩამორჩება პანდემიამდელი პერიოდის, კერძოდ, 2019 წლის 25%-იან მაჩვენებელს.

6.3. ინვესტორებმა, რომელთა ფინანსური საქმიანობა ან/და შემოსავალი დენომინირებულია ობლიგაციების ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში, ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ მოსალოდნელზე ნაკლები სარგებელი ან ძირითადი თანხა, რაც გამოწვეული იქნება ვალუტის გაცვლითი კურსის ცვალებადობით ან გაცვლითი კურსის კონტროლის ცვლილებით

კომპანია ობლიგაციებზე საპროცენტო სარგებელსა და ძირითად თანხას გადაიხდის ეროვნულ ლარში, აშშ დოლარში ან ევროში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ გარკვეულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ან/და შემოსავალი ძირითადად დენომინირებულია შესაბამისი ემისიის ვალუტისაგან განსხვავებულ ვალუტაში ან ფულად ერთეულში („ინვესტორის ვალუტა“). ეს მოიცავს იმის რისკსაც, რომ ვალუტის კონვერტაციის კურსები შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეიცვალოს (იგულისხმება ის ცვლილებებიც, რომლებიც შეიძლება გამოიწვიოს ლარის დევალვაციამ ან ინვესტორის ვალუტის რევალვაციამ) და ასევე იმის რისკს, რომ ხელისუფლებამ, რომლის იურისდიქციაშიც არის კომპანიის ან ინვესტორის ვალუტა, შეიძლება დააწესოს ან შეცვალოს სავალუტო ოპერაციების რეგულირება. ინვესტორის ვალუტის გამყარება შესაბამისი ემისიის ვალუტასთან მიმართებით შეამცირებს (i) ობლიგაციებზე ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურ შემოსავალს, (ii) ობლიგაციებზე გადასახდელი ძირითადი თანხის ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურ ოდენობას და (iii) ინვესტორის ვალუტის ეკვივალენტურად ობლიგაციების საბაზრო ღირებულებას.

ხელისუფლებამ და ფისკალურმა/ფულად-საკრედიტო სისტემაზე პასუხისმგებელმა ორგანოებმა შეიძლება დააწესონ (მსგავსი გამოცდილება არსებობს სხვა ქვეყნებშიც) სავალუტო ოპერაციების იმგვარი რეგულირება, რომელიც უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს შესაბამის გაცვლით კურსზე. შედეგად, ინვესტორებმა ობლიგაციებზე შესაძლოა მიიღონ იმაზე ნაკლები საპროცენტო სარგებელი ან ძირითადი თანხა, ვიდრე ელიან.

6.4. ობლიგაციებს სარგებელი ერიცხებათ ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით

წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ობლიგაციები წარმოადგენს ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის (სარგებლის) მქონე სასესხო ფასიან ქაღალდებს. თუ არ მოხდა კომპანიის მიერ ობლიგაციების ვადამდელი დაფარვა ან გამოსყიდვა წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, თითოეულ ობლიგაციას გამოშვების თარიღიდან დაფარვის თარიღამდე წელიწადში ორჯერ დაერიცხება სარგებელი ფიქსირებული წლიური განაკვეთით ნომინალური ღირებულებიდან კანონმდებლობით დადგენილი გადასახადების ჩათვლით. ობლიგაციების სარგებლის საპროცენტო განაკვეთის ფიქსირებული ხასიათის გამო, ბაზარზე საპროცენტო განაკვეთების ზრდის შემთხვევაში ობლიგაციონერმა შეიძლება იმაზე ნაკლები შემოსავალი/მოგება მიიღოს, ვიდრე ცვლადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ფასიან ქაღალდების შემქნის შემთხვევაში.

6.5. შესაძლებელია მოხდეს ობლიგაციების ვადამდე დაფარვა ან გამოსყიდვა

პროსპექტში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად, კომპანიას უფლება აქვს, განახორციელოს ობლიგაციების ვადამდელი დაფარვა ან/და გამოსყიდვა, სრულად ან ნაწილობრივ. გამოსყიდვა შესაძლოა მოხდეს ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან მათი დაფარვის თარიღამდე, მათ შორის, საგადასახადო მიზეზით (იხილეთ *ობლიგაციების გამოშვების პირობების მე-7 პუნქტი - ობლიგაციების დაფარვა და გამოსყიდვა*). იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ობლიგაციების დაფარვის თარიღამდე გამოსყიდვა, ობლიგაციონერებმა შესაძლოა მსგავსი საპროცენტო განაკვეთში ფულის დაბანდება ვერ მოახერხონ, რაც მათ ნაკლები შემოსავლის მიღების რისკის წინაშე დააყენებს. ამავე დროს, შეიძლება შეზღუდული იყოს გამოთავისუფლებული სახსრების სხვა მსგავსი ტიპის ფინანსურ ინსტრუმენტებში რეინვესტირების შესაძლებლობა.

7. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები:

7.1. კომპანიის ან შესაბამისი თავდები კომპანიის გადახდისუნარობის შემთხვევაში, ობლიგაციები ჩაითვლება არაუზრუნველყოფილ ვალდებულებებად

ობლიგაციები უზრუნველყოფილია თავდები კომპანიების (როგორც განსაზღვრულია „ობლიგაციების გამოშვების პირობებში“) მიერ გაცემული სოლიდარული თავდებობით. კომპანიისთვის ობლიგაციებთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის მოთხოვნა არ იქნება უზრუნველყოფილი კონკრეტული უძრავი ან მოძრავი ქონებით/აქტივებით. აღსანიშნავია, რომ წინამდებარე პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის კომპანიის ჯამური აქტივების 64% არის დატვირთული იპოთეკით ან გირავნობით არსებული კრედიტორების სასარგებლოდ, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობის მიზნებისათვის წარმოადგენენ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს (იხილეთ „პროსპექტის“ თავი „ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა“ - ქვეთავი: „ფინანსური მდგომარეობა“ - „საინვესტიციო ქონება“). თავის მხრივ, 2023 წლის ბოლოს, კომპანიის green box-ის არასუბორდინირებული სესხების შეფარდება green box აქტივების სამართლიან ღირებულებაზე კი შეადგენს 44%-ს. მიუხედავად იმისა, რომ ობლიგაციები უზრუნველყოფილია თავდები კომპანიების მიერ გაცემული სოლიდარული თავდებობით და აღნიშნული უფლებას აძლევს ობლიგაციონერებს მოითხოვონ დაკმაყოფილება ყველა ან რომელიმე ან რამდენიმე თავდები კომპანიისგან, გადახდისუნარობის შესახებ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, უზრუნველყოფილ კრედიტორებად ითვლებიან კრედიტორები, რომელთა მოთხოვნაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით უზრუნველყოფილია იპოთეკით ან გირავნობით. შესაბამისად, სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებისა და თავდები კომპანიების მიერ გაცემული სოლიდარული თავდებობის არსებობა არ ანიჭებს ობლიგაციონერს უზრუნველყოფილი კრედიტორის სტატუსს და ემიტენტის გადახდისუნარობის შემთხვევაში, ობლიგაციონერები დაკმაყოფილდებიან გადახდისუნარობის მასიდან, როგორც არაუზრუნველყოფილი კრედიტორები. აღნიშნული კი ნიშნავს იმას, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს (ანუ კრედიტორებს, ვისი მოთხოვნაც იპოთეკით ან გირავნობით არის უზრუნველყოფილი, მათ შორის, იმ კრედიტორებს, ვის სასარგებლოდაც გირავნობით ან იპოთეკით არის დატვირთული კომპანიის ჯამური აქტივების 64%) ენიჭებათ უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების, მათ შორის, ობლიგაციონერების, მიმართ (უზრუნველყოფილი კრედიტორების სასარგებლოდ დადებულ/არსებულ უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით). ამგვარად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის ან ყველა ან რომელიმე ან რამდენიმე თავდები კომპანიისათვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა გადახდისუნარობის შემთხვევაში დაკმაყოფილდება კანონის საფუძველზე პრეფერენციული მოთხოვნების, პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნებისა და უზრუნველყოფილი კრედიტორების შემდგომ.

შესაბამისად, კომპანიის ან შესაბამისი თავდები კომპანიის უნარი, დააკმაყოფილოს ობლიგაციონერების მოთხოვნები ემიტენტის გადახდისუნარობის შემთხვევაში დამოკიდებული იქნება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მის/მათ ლიკვიდურობაზე, ზოგად ფინანსურ სიძლიერესა და აქტივების მოზიდვის შესაძლებლობაზე.

7.2 სოლიდარულ თავდებობასთან დაკავშირებულია სხვადასხვა რისკი სოლიდარული თავდებობით უზრუნველყოფილი ობლიგაციების შესაბამისი მარეგულირებელი ჩარჩოს არარსებობის გამო

ობლიგაციები უზრუნველყოფილია თავდები კომპანიების მიერ გაცემული სოლიდარული თავდებობით, რომლის საფუძველზეც თავდები კომპანიები სოლიდარულ თავდებებად დაუდებიან ემიტენტს ამ უკანასკნელის ვალდებულების შესასრულებლად ობლიგაციონერების წინაშე და სოლიდარულად პასუხისმგებლები იქნებიან ემიტენტის მიერ ობლიგაციებთან დაკავშირებით ან/და მათგან გამომდინარე ვალდებულებების შესრულებაზე წინამდებარე პროსპექტისა და სოლიდარული თავდებობის შესახებ ხელშეკრულების შესაბამისად. საქართველოს კანონმდებლობაში არ არსებობს სოლიდარული თავდებობით უზრუნველყოფილი ობლიგაციების შესაბამისი მარეგულირებელი ჩარჩო და აღნიშნულთან მიმართებით მოთხოვნები მაქსიმალურად განსაზღვრულია პროსპექტითა და შესაბამისი სახელშეკრულებო პირობებით. ამის მიუხედავად, სოლიდარული თავდებობის აღსრულება შესაძლოა

პრაქტიკაში შეფერხდეს დადგენილი პროცესების ნაკლებად მოქნილი ფორმატის, გარიგების მონაწილე თუ სხვა არსებული ინვესტორების მხრიდან სათანადო ქმედებების განხორციელების თუ სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით.

7.3. ობლიგაციების შეთავაზება და გასხვისება ექვემდებარება გარკვეულ ტერიტორიულ/სხვა ქვეყნის ინვესტორებზე დაწესებულ შეზღუდვებს

ობლიგაციების შეთავაზება და გასხვისება ხორციელდება მხოლოდ საქართველოში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამ პროსპექტის გავრცელება და ობლიგაციების შეთავაზება ზოგიერთ იურისდიქციაში ან ამ იურისდიქციის რეზიდენტი პირებისთვის ობლიგაციების მიყიდვა შესაძლოა შესაბამისი კანონმდებლობით იყოს აკრძალული ან შეზღუდული. შესაბამისად, დაუშვებელია წინამდებარე პროსპექტის გამოყენება ამგვარ იურისდიქციებში ან ამგვარი პირებისათვის ობლიგაციების შესათავაზებლად. პირები, რომელთა მფლობელობაშიც აღმოჩნდება წინამდებარე პროსპექტი და პოტენციური ინვესტორები ვალდებული არიან, თავად მოიპოვონ ინფორმაცია ამგვარი აკრძალვების შესახებ და უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ ობლიგაციების შეთავაზება და გასხვისება საქართველოს ფარგლებს გარეთ აკმაყოფილებდეს ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობის მოთხოვნებს შესაბამის იურისდიქციაში.

ობლიგაციები არ ყოფილა და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ის 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონის (US Securities Act of 1933) (შემდგომში „აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების კანონი“) ან აშშ-ს რომელიმე შტატის კანონმდებლობის საფუძველზე. შესაბამისად, პოტენციურ ინვესტორებს არ შეეძლება ობლიგაციების შეთავაზება ან რეალიზაცია გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც თავისუფლდება აშშ-ის ფასიანი ქაღალდების კანონის ან რომელიმე შტატის ფასიანი ქაღალდების კანონმდებლობით გათვალისწინებული რეგისტრაციის მოთხოვნებისგან ან/და იმ ოპერაციებისა, რომლებიც არ ექვემდებარება ამგვარ მოთხოვნებს. პოტენციური ინვესტორების ვალდებულებაა, უზრუნველყონ, რომ მათ მიერ ობლიგაციების შეთავაზება და რეალიზაცია ამერიკის შეერთებულ შტატებსა თუ სხვა ქვეყნებში აკმაყოფილებდეს ფასიანი ქაღალდების შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

7.4. მომავალში ობლიგაციების პირობები შეიძლება შეიცვალოს ან უარი ითქვას ობლიგაციების პირობების დარღვევიდან გამომდინარე უფლებებზე

ობლიგაციონერების წარმომადგენელი უფლებამოსილია, ობლიგაციონერების თანხმობის გარეშე შეუთანხმდეს კომპანიას ობლიგაციების გამოშვების პირობებში (ან/და კომპანიასა და ობლიგაციონერების წარმომადგენელს შორის დადებული ხელშეკრულების პირობებში) გარკვეული ცვლილებების შეტანაზე ან მათი ნებისმიერი დარღვევის დაშვებაზე, რომელიც, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის შეხედულებით, არსებით ზიანს არ აყენებს ობლიგაციონერების ინტერესებს. ნებისმიერი ამგვარი გადაწყვეტილება სავალდებულოა ობლიგაციონერებისათვის.

„ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ და ხელშეკრულება ობლიგაციონერების წარმომადგენელთან მოიცავს ობლიგაციონერების კრების მოწვევის წესებს იმ საკითხების გადასაწყვეტად, რომლებიც გავლენას ახდენენ ობლიგაციონერების ინტერესებზე. ობლიგაციონერების კრების მიერ სათანადო წესით მიღებული გადაწყვეტილება სავალდებულოა შესასრულებლად ობლიგაციონერებისათვის მიუხედავად იმისა, ესწრებოდნენ თუ არა ისინი ობლიგაციონერების იმ კრებას, რომელზეც ეს გადაწყვეტილება იქნა მიღებული და მისცეს თუ არა მათ ხმა ამ გადაწყვეტილების სასარგებლოდ. კომპანია არ იღებს პასუხისმგებლობას ობლიგაციონერების კრებაზე მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილების ნამდვილობაზე და უფლებამოსილია დაეყრდნოს ასეთ გადაწყვეტილებას (იხილეთ

„ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-11 პუნქტი - „ობლიგაციონერების კრებები, ცვლილებების შეტანა და უფლებებზე უარის თქმა“).

8. ობლიგაციებისა და მათი ფლობის საკანონმდებლო/მარეგულირებელ ჩარჩოსთან დაკავშირებული და სხვა რისკები:

8.1. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის, საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ობლიგაციების რეგისტრაციასა და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებლის დაბეგვრაზე

ობლიგაციების გამოშვების პირობები ეფუძნება წინამდებარე პროსპექტის დამტკიცების თარიღისთვის მოქმედ საქართველოს კანონმდებლობას. არ არსებობს რაიმე გარანტია იმისა, რომ საქართველოს კანონმდებლობაში, არსებულ ადმინისტრაციულ თუ სასამართლო პრაქტიკაში სამომავლოდ არ შევა/განხორციელდება რაიმე ცვლილება, რომელიც არსებითად უარყოფით გავლენას იქონიებს, მათ შორის, ობლიგაციების სამომავლო ემისიებზე, მათ რეგისტრაციაზე, განთავსებაზე, საფონდო ბირჟაზე სავაჭროდ დაშვებაზე, გარიგებების დადებისა და ანგარიშსწორების პროცედურებზე როგორც საფონდო ბირჟაზე, ასევე - არასაბირჟო მეორად ბაზარზე. ამასთან, მომავალში ობლიგაციონერების მიერ ობლიგაციებიდან მიღებული სარგებლის დაბეგვრის რეჟიმის ცვლილებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციონერების მიერ მისაღები წმინდა შემოსავლის ოდენობაზე.

8.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ დეპოზიტარის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლისა და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ანგარიშის მწარმოებლის პროცედურებს; ამასთანავე, ემიტენტს დაწესებული აქვს მის მიერ ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის ანაზღაურებას დაქვემდებარებული ხარჯების ზღვრული ოდენობა

კომპანია ობლიგაციებთან დაკავშირებულ ნებისმიერ გადახდას განხორციელებს იმ ობლიგაციონერების ან/და ანგარიშის მწარმოებლის სასარგებლოდ, განთავსების აგენტთან მათ საბროკერო ანგარიშზე გადარიცხვისან გზით. (იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-8 პუნქტი - „გადახდები“). ობლიგაციებთან დაკავშირებული გადასახდელების მიღებისას ობლიგაციონერი უნდა დაეყრდნოს დეპოზიტარის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის, და, შესაბამის შემთხვევებში, ანგარიშის მწარმოებლის ან „გადახდის და კალკულაციის აგენტის“ მიერ დადგენილ პროცედურებს. კომპანია არ კისრულობს რაიმე პასუხისმგებლობას ამგვარი პირების ფ ჩანაწერების სისწორესა თუ სიზუსტეზე. ასევე აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ანგარიშსწორების დროს ემიტენტი პასუხისმგებლობას არ იღებს სხვა პირის მიერ დაშვებულ შეცდომაზე.

ობლიგაცი(ებ)ის შეძენით თითოეული ობლიგაციონერი (და, შესაბამის შემთხვევებში, ანგარიშის მწარმოებელი) თანხმობას აცხადებს, რომ ობლიგაციების გამოშვების პირობების კომპანიის მიმართ აღსრულების უფლება აქვს მხოლოდ ობლიგაციონერების წარმომადგენლის მეშვეობითა და პროსპექტით დადგენილი წესით (გარდა გამონაკლისისა, რომელიც განსაზღვრულია „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-12 პუნქტში - „აღსრულება“). ამასთანავე, საკუთარი მოვალეობების შესრულებისას, ობლიგაციონერების წარმომადგენელი ითვალისწინებს ობლიგაციონერების - როგორც კლასის - ინტერესებს და არა იმ შედეგებს, რომლებიც შესაძლოა მოჰყვეს მის მიერ მოვალეობების შესრულებას ცალკეული ობლიგაციონერისათვის, და ობლიგაციონერების სახელით ქმედებების განხორციელებისას, მას ეძლევა ანაზღაურების გარანტია და თავისუფლდება პასუხისმგებლობისგან პროსპექტით დადგენილი წესით (იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-13 პუნქტი „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის ანაზღაურების გარანტია და პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება“).

ობლიგაციონერებმა ასევე უნდა გაითვალისწინონ, რომ ხელშეკრულება ემიტენტსა და ობლიგაციონერების წარმომადგენელს შორის შეიცავს ზღვრულ ოდენობას იმ თანხისა, რომელიც ექვემდებარება ემიტენტის მიერ ანაზღაურებას ობლიგაციონერების წარმომადგენლის სასარგებლოდ. აღნიშნული ზღვრული ოდენობის მიღწევისთანავე ემიტენტი თავისუფლდება ობლიგაციონერების წარმომადგენლის ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულებისაგან და ობლიგაციონერების წარმომადგენლის მიერ თავისი მოვალეობების შესრულებისას გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება ეკისრებათ ობლიგაციონერებს (იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-13 პუნქტი - „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის ანაზღაურების გარანტია და პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება“). იმ შემთხვევაში, თუ (ემიტენტის მიერ ანაზღაურებას დაქვემდებარებული ხარჯების ზღვრული ოდენობის მიღწევის შემდეგ) ობლიგაციონერები არ უზრუნველყოფენ ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის შესაბამისი ხარჯების ანაზღაურებას, ობლიგაციონერების წარმომადგენელი შეწყვეტს წინამდებარე პროსპექტიდან, ობლიგაციონერების წარმომადგენელთან ხელშეკრულებიდან ან/და სოლიდარული თავდებობის შესახებ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მისი მოვალეობების შესრულებას.

დამატებით, ობლიგაციების სტრუქტურა მოიაზრებს ობლიგაციონერების წარმომადგენლის არსებობას, რომლის შესაბამისი სრული საკანონმდებლო ან მარეგულირებელი ჩარჩო ამ ეტაპისთვის არ არსებობს და აღნიშნულთან მიმართებით, ობლიგაციონერთა უფლებები სრულად განსაზღვრულია ობლიგაციონერების წარმომადგენელთან შეთანხმებულ სახელშეკრულებო პირობებში და „ობლიგაციების გამოშვების პირობებში“.

8.3. ობლიგაციებში 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 ობლიგაციები მისთვის კანონიერი კაპიტალდაბანდება, (ii) შეიძლება ობლიგაციების გირავნობის საგნად გამოყენება სხვადასხვა ტიპის კრედიტის უზრუნველსაყოფად და (iii) ეხება სხვა შეზღუდვები ობლიგაციების შექმნას ან დაგირავებას. ფინანსურმა ინსტიტუტებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ იურიდიულ მრჩეველებთან ან შესაბამის მარეგულირებელ ორგანოებთან იმის დასადგენად, თუ როგორ კლასიფიცირდება ობლიგაციები მინიმალური სარეზერვო მოთხოვნების ან მსგავსი რეგულაციების მიზნებისათვის.

8.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ

თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან ობლიგაციების შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი ობლიგაციის შექმნაზე, ვიდრე ამ პროსპექტით არის გათვალისწინებული, მაშინ განაცხადების დაკმაყოფილება მოხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ემიტენტის გადაწყვეტილებისამებრ. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს ობლიგაციების შესყიდვის პროცესში მონაწილეობაზე ან გააგრძელოს ამ პროცესში მონაწილეობა. დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვეთავში: „ობლიგაციის გამოშვების პირობები“.

შეთავაზების მიზნები და მოზიდული სახსრების გამოყენება

ემიტენტი წინამდებარე პროსპექტის საფუძველზე გეგმავს ჯამურად 20,000,000 (ოც მილიონ) აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას ერთ ან რამდენიმე ემისიად. ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა სახსრები იქნება არანაკლებ ემისიებით მოზიდული სახსრების 98.5%-ისა.

ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული წმინდა სახსრები სრულად იქნება გამოყენებული არსებული საბანკო სესხების რეფინანსირებისთვის რომლებიც არ არის წარმოშობილი დაკავშირებულ მხარესთან. კონკრეტული სესხები, რომელთა დარეფინანსირებაც მოხდება ემისიის შემდგომ, კომპანიისთვის პროსპექტის შედგენის თარიღზე უცნობია. ემიტენტის სასესხო ვალდებულებების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ ქვეთავი *კაპიტალიზაცია და დავალიანება*.

სარეგისტრაციო დოკუმენტი

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირი:

შპს „სილქ რიალ ისთეით“, ს/ნ 404535240

პასუხისმგებელი პირის განცხადება:

პასუხისმგებელი პირი აცხადებს, რომ: „სარეგისტრაციო დოკუმენტში წარმოდგენილ ინფორმაციაში შესულია მათთვის ცნობილი ყველა არსებითი ფაქტი და ადგილი არ ჰქონია ისეთი ინფორმაციის გამოტოვებას, რაც გავლენას მოახდენდა პროსპექტის შინაარსზე“.

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორი

ემიტენტის ფინანსური აუდიტორია შპს „KPMG Georgia“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404437695; მისამართი: თავისუფლების მოედანი N4, თბილისი, საქართველო; ელ-ფოსტა: general@kpmg.ge).

პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდების მანძილზე არ მომხდარა კომპანიის ფინანსური აუდიტორის ცვლილება.

საკრედიტო რეიტინგი:

კომპანიას და წინამდებარე პროსპექტის საფუძველზე გამოშვებულ ობლიგაციებს არ აქვთ მინიჭებული საკრედიტო რეიტინგი.

გარე შემფასებელი:

კომპანიის უძრავი ქონება შეფასებულია შპს „კოლიერს ჯორჯიას“ მიერ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405029810; იურიდიული მისამართი: ლეონიძის (ყოფ. კიროვის) ქუჩა N2/გ. ტაბიძის ქუჩა N1, სართული 2, თბილისი, საქართველო; ტელ.: (+995 32) 2224477; ვებ-გვერდი: colliers.com) საერთაშორისო საშემფასებლო სტანდარტების (IVS 2013) მოთხოვნების შესაბამისად. შეფასების ანგარიში მოიცავს ძირითად საშუალებებსა და საინვესტიციო ქონებას.

ინფორმაცია მატერიალური ხელშეკრულებების შესახებ

წინამდებარე პროსპექტის შედგენის თარიღისთვის ემიტენტს არ აქვს გაფორმებული მატერიალური ხელშეკრულებები, რომლებიც არ არის დაკავშირებული კომპანიის ჩვეულ ბიზნეს საქმიანობასთან.

ძირითადი საქმიანობა

ემიტენტი არის შპს „სილქ რიალ ისთეით“ (ყოფილი „ესარჯი რიალ ისთეით“). საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404535240; მისამართი: საქართველო, თბილისი 0108, რესპუბლიკის მოედანი N1. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა. საკონტაქტო ტელეფონის ნომერი: +(995 32 2) 373 000. ვებ-გვერდი: www.silkdevelopment.ge

მიმოხილვა & ისტორია

შპს „სილქ რიალ ისთეით“ არის სილქ როუდ ჯგუფში შემავალი უძრავი ქონების მმართველი კომპანია. სილქ როუდ ჯგუფი, თავის მხრივ, არის კერძო საინვესტიციო ჯგუფი, რომელიც დაარსდა 1997 წელს საქართველოში გიორგი რამიშვილის მიერ. იგი ამჟამად წარმოადგენს კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს.

სილქ როუდ ჯგუფი არის მრავალპროფილიანი ჰოლდინგი, რომლის საქმიანობა და შვილობილი კომპანიები მოიცავს ელექტროენერგეტიკის, საბანკო, ტრანსპორტის, სასტუმრო და გასართობი ინდუსტრიის, უძრავი ქონებისა და სატელეკომუნიკაციო სფეროებს.

სილქ როუდ ჯგუფმა ბიზნეს საქმიანობა ცენტრალური აზიისა და კავკასიის რეგიონში ფართო მოხმარების საგნების ტრანსპორტირებით და ვაჭრობით დაიწყო და თავის დროზე მშრალი და თხევადი ტვირთების სარკინიგზო გადაზიდვების ლიდერად ჩამოყალიბდა. პირველი დიდი წარმატება სწორედ საქართველოს შავი ზღვის პორტების და ცენტრალური აზიის ენერგეტიკული რესურსების დამაკავშირებელი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის გამოყენებამ და გაუმჯობესებამ მოუტანა.

უძრავი ქონება/სასტუმროების ბიზნესი - შპს „სილქ რიალ ისთეით“ თავისი ძირითადი საქმიანობით ჰოლდინგური საწარმოა. მასში შემავალი კომპანიების ძირითადი საქმიანობაა: თბილისსა და ბათუმში მდებარე რადისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროების, წინანდალში მდებარე რადისონ ქოლექშენ ბრენდის სასტუმროს და ასევე „პარკ ჰოტელ წინანდლის“ ფლობა და მართვა; თბილისსა და ბათუმში კაზინოების მართვა (რადისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროებში); კომპლექს „რესპუბლიკის“ ფლობა და მართვა; საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში მდებარე უძრავი ქონების განვითარება და მართვა.

სილქ რიალ ისთეითი არის სასტუმროების, რესტორნებისა და გასართობი დაწესებულებების მშობელი კომპანია და ის სტუმარმასპინძლობის სექტორში წამყვან ორგანიზაციებთან თანამშრომლობს. დღეს, ჯგუფში დასაქმებულია 2,000-მდე ადამიანი. ჯგუფი ფლობს აქტივებს, როგორც თბილისის ყველაზე პრესტიჟულ უბნებში, ასევე რეგიონებში.

უძრავი ქონებისა და სტუმარმასპინძლობის ბიზნესს მართავს ორი კომპანია:

- შპს „სილქ რიალ ისთეით“ თავისი შვილობილი კომპანია შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ მეშვეობით (რომელიც Silk Development-ის ბრენდით არის წარმოდგენილი) - მართავს უძრავი ქონების განვითარების პროექტებს;
- შპს „სილქ ჰოსპიტალიტი“ (წარმოდგენილი Silk Hospitality-ის ბრენდით) - საოპერაციო კომპანიაა, რომელიც მართავს, როგორც ჯგუფის მფლობელობაში არსებულ, ისე მესამე პირთა მფლობელობაში არსებულ ქონებასაც.

Silks Hospitality-ს ამჟამად მოქმედი ობიექტები:

- Radisson Blu Iveria Hotel, Tbilisi;
- Radisson Blu Hotel, Batumi;
- Radisson Collection Hotel, Tsinandali Estate;
- Park Hotel, Tsinandali Estate;

- Casino/Slots Iveria, Tbilisi;
- Casino/Slots Iveria, Batumi;
- Republic Event Hall, Tbilisi;
- Republic Rooftop-Bar-Terrace, Tbilisi;
- Restaurant Republic 24, Tbilisi;
- Iveria Beach Club, Batumi;
- Iveria Café, Tbilisi
- Club Nobel Savage

2025 წლის პირველ ნახევარში იგეგმება დედაქალაქის ცენტრში კიდევ ერთი 5 ვარსკვლავიანი სასტუმრო „ტელეგრაფის“ გახსნა, ხოლო უახლოეს მომავალში რამდენიმე ფართომასშტაბიანი პროექტი საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში.

2005 წლიდან სილქ როუდ ჯგუფმა მოახდინა დაახლოებით 1.3 მლრდ აშშ დოლარის ინვესტირება საქართველოს ეკონომიკაში.

"მწვანე კალათაში" (Green Box) მოხვდა ყველა საოპერაციო სეგმენტი და ჯგუფის საწარმო, რომლებიც ა) უკვე გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის მნიშვნელოვან შემოსავალს მათი ძირითადი საქმიანობიდან ან ბ) არიან დეველოფმენტის ეტაპზე, რომელიც მომავალში გამოიმუშავებს ჯგუფისთვის მნიშვნელოვან შემოსავალს, ან გ) რომლებსთვისაც ძირითადი შემოსავლის გამომუშავების წყარო წარმოადგენს მმართველობითი ან საკონსულტაციო მომსახურებების გაწევა მესამე მხარეების ან ჯგუფის საწარმოების მიმართ. ჯგუფის საწარმოები, რომელთა ძირითადი საქმიანობა "მწვანე კალათის" საწარმოებში ინვესტიციების ფლობაა, ასევე მიეკუთვნება "მწვანე კალათის" კატეგორიას. ყველა ანგარიშვალდებული სეგმენტი "მწვანე კალათის" კატეგორიას მიეკუთვნება. საოპერაციო სეგმენტი ან ჯგუფის საწარმოები, რომელთა არამაკონტროლებელი წილი მატერიალურია, არ ხვდება „მწვანე კალათაში“.

"ყვითელი კალათის" (Yellow Box) კატეგორიაში მოხვდა ის საოპერაციო სეგმენტები და ჯგუფის საწარმოები რომლებიც ა) ფლობენ აქტივებს მომავალი განვითარებისთვის; და ბ) არ გამოიმუშავებენ მნიშვნელოვან შემოსავალს მათი ძირითადი საქმიანობიდან (თუმცა შეიძლება გამოიმუშაონ გარკვეული შემთხვევითი შემოსავალი არა-ძირითადი საქმიანობიდან). გ) ნებისმიერი სხვა საწარმო ან საოპერაციო სეგმენტი, რომელიც არ მიეკუთვნება „მწვანე კალათას“.

კომპანია არაპირდაპირ ფლობს უძრავ ქონებას საქართველოში, რომელიც ერთიანად შეფასებული არის 966 მლნ ლარად. აღნიშნული შეფასება გაკეთებულია საერთაშორისო უძრავი ქონების შემფასებლის, Colliers-ის მიერ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

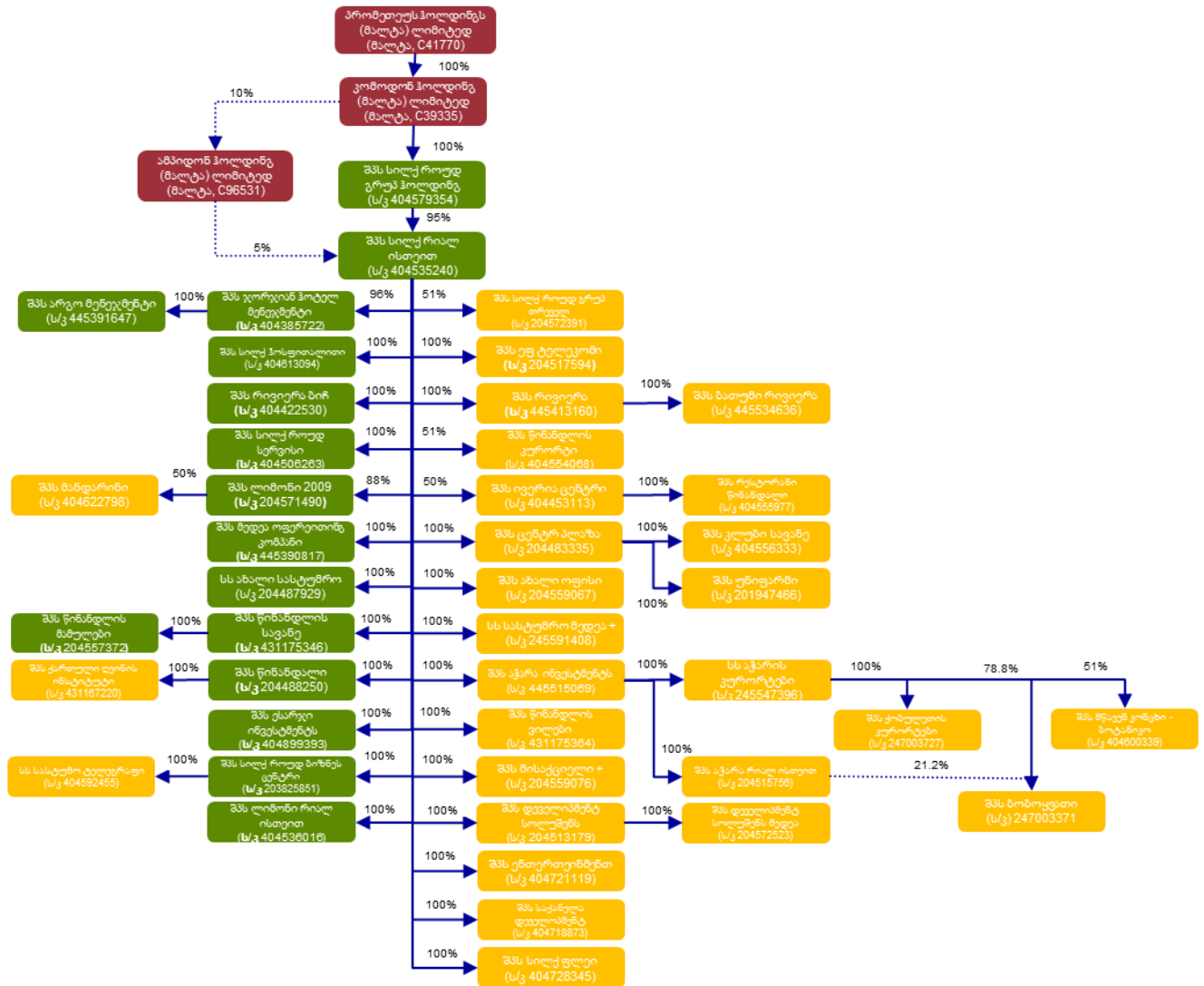


Green Box
აქტივები
512 მლნ ლარი*

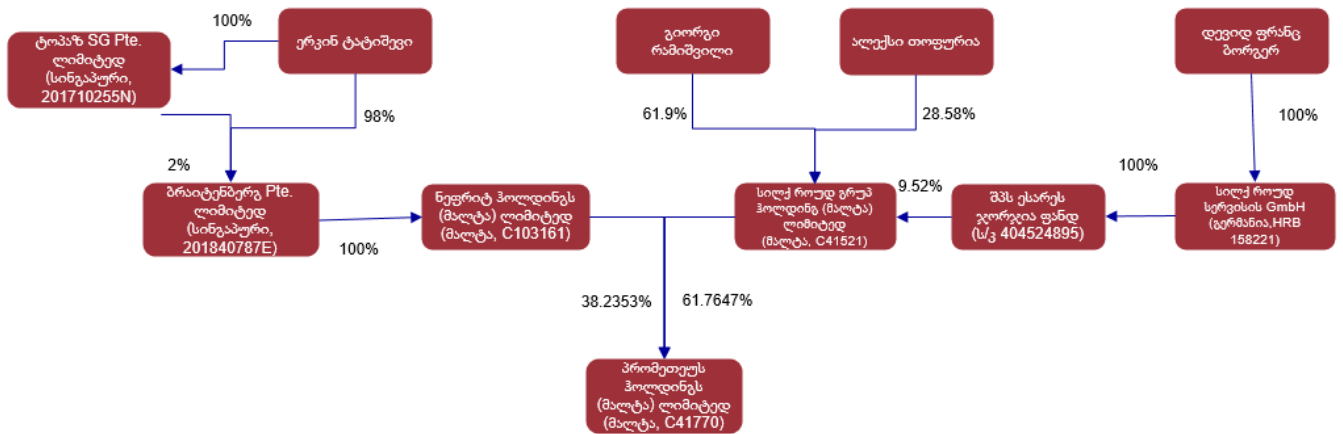
Yellow Box
აქტივები
480 მლნ ლარი*

* აქტივების აღნიშნული შეფასება გაკეთებულია საერთაშორისო უძრავი ქონების შემფასებლის, Colliers-ის მიერ 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. შეფასებული აქტივები მოიცავს, უძრავ და საინვესტიციო ქონებებს.

ემიტენტის ჯგუფის სტრუქტურა 2024 წლის 15 ივლისის მდგომარეობით გამოიყურება შემდეგნაირად:



*გრაფიკზე წარმოდგენილია ემიტენტის ძირითადი ბიზნეს მიმართულებები და შვილობილი კომპანიები.



Green Box ობიექტების აღწერა:

კაზინო ივერია თბილისი

„კაზინო ივერია თბილისი“ 2009 წელს გაიხსნა და არის ერთ-ერთი პირველი კაზინო საქართველოში. თბილისის ცენტრში მდებარე კაზინო გამოირჩევა ევროპული ინტერიერით, მომსახურების მსოფლიო სტანდარტებითა და თამაშების მრავალფეროვნებით.

კაზინო ივერია სტუმრებს სთავაზობს პოკერის რამდენიმე სახეობას, ბლექ ჯეკს, ამერიკულ რულეტს - საერთო ჯამში 22 მაგიდასა და 210-ზე მეტ თანამედროვე სლოტ აპარატს. კაზინოში არის სარესტორნო მომსახურება, რომელიც კლიენტებს ქართული, ევროპული და ხმელთაშუა ზღვისპირეთის კერძების მრავალფეროვან არჩევანს სთავაზობს. ვიზიტორებისთვის ფუნქციონირებს 3 ბარი და VIP სივრცე თავისი სპეციალურად გამოყოფილი პერსონალით. კაზინოში წარმოდგენილია რამდენიმე სახეობის ჯეკ პოტი და მაღალი ფსონების სლოტ-სივრცე. კაზინოს წარმატებას ბოლო პერიოდში, ასევე, ხელი შეუწყო იმ ფაქტმა, რომ პანდემიის დროს ის იყო ერთ-ერთი პირველი, რომელმაც ოპერირება განაახლა.

კაზინო ივერია ბათუმი

კაზინო ივერია ბათუმი 2011 წლიდან ოპერირებს. კაზინო ბათუმის ცენტრში სასტუმრო რადისონ ბლუ ბათუმშია განლაგებული, და სლოტებისა და სამაგიდო თამაშების მრავალფეროვნებით გამოირჩევა. მათ შორისაა: ბლექ ჯეკი, პოკერის ნაირსახეობა, ამერიკული რულეტი და ბაკარა, მთლიანობაში 17 მაგიდა და 160-ზე მეტი სლოტ აპარატი.

ძირითადი სივრცის გარდა კაზინო ივერიაში არის პრემიუმ ზონა, ასევე შვედური მაგიდა და à la carte რესტორანი ქართული და უცხოური კერძებით. კაზინო ივერია ბათუმში ფუნქციონირებს Cash Game პოკერის მაგიდები, სადაც წარმოდგენილია No Limit Texas Hold'em და Pot Limit Omaha თამაშები.

სასტუმრო რადისონ ბლუ ივერია - თბილისი

რადისონ ბლუ ივერია თბილისი 2009 წელს გაიხსნა. უმაღლესი კლასის 236 ნომრიანი სასტუმრო საქართველოს დედაქალაქში, თბილისში მდებარეობს და მდინარე მტკვარს გადაჰყურებს. სასტუმროს აქვს ხელსაყრელი მდებარეობა ქალაქის მთავარ გამზირზე, რუსთაველზე, რაც მას ტურისტებისთვის უფრო მიმზიდველს ხდის.

რადისონ ბლუ ივერიაში სტუმრებს დახვდებათ 2 რესტორანი და საერთაშორისო დონის ენ სემონინ სპა სპა სალონი. სასტუმროში, ასევე, შესაძლებელია ღონისძიებების მოწყობა. ის ვიზიტორებს სრულად აღჭურვილ ბიზნესცენტრს, შეხვედრების 9 ოთახს, დიდ დარბაზსა და ფურშეტის ორგანიზების შესაძლებლობებს სთავაზობს.

რადისონ ბლუ თბილისი არის მაღალი კლასის სასტუმრო, საკუთარი კაზინოთი და ივენთ ჰოლით. 2023 წლის მდგომარეობით, თბილისის მასშტაბით რადისონ ბლუ თბილისი არის, თავის კლასში, ერთ-ერთი ყველაზე მაღალშემოსავლიანი სასტუმრო.

- ოთახების რაოდენობა - 236
- შიდა და გარე აუზი
- ენ სემონინ სპა
- სპორტული დარბაზი და თავის მოვლა
- 2 რესტორანი და 1 კაფე
- საოფისე სივრცე
- საკონფერენციო და ღონისძიებების სივრცე

სასტუმრო რადისონ ბლუ - ბათუმი

რადისონ ბლუ არის მაღალი კლასის სასტუმრო, რომელიც შავი ზღვისპირეთში მდებარეობს. მან ოპერირება 2011 წლიდან, კაზინოსთან და სანაპირო კლუბთან ერთად დაიწყო. სასტუმროში არის 168 ოთახი და 2 რესტორანი. მას დამსვენებლებისთვის მიზნობრივი ადგილმდებარეობა აქვს, რადგან ბათუმის პლაჟისა და ბულვარისგან რამდენიმე წუთის სავალზე მდებარეობს. ღონისძიებების, წვეულებებისა და კონფერენციებისთვის სასტუმროში 7 შეხვედრის ოთახია, მათ შორის 2 მცირე შეკრებებისთვისაა განკუთვნილი, ერთი დიდი დარბაზი კი 350-მდე ადამიანს იტევს.

სასტუმროს შემოსავლების საშუალოდ 20% სამორინედან გენერირდება, არასეზონურ პერიოდში ეს წილი უფრო მეტია.

- ოთახების რაოდენობა - 168
- შიდა და გარე აუზი
- სპა
- შეხვედრების სივრცეები
- 2 რესტორანი

სასტუმრო რადისონ ქოლექშენი წინანდლის მამული

რადისონ ქოლექშენი წინანდალი 2019 წელს გაიხსნა და არის ხუთვარსკვლავიანი სასტუმრო ღვინის რეგიონში. ის მდებარეობს კახეთში, XIX საუკუნის ისტორიული პარკის მომიჯნავედ, სადაც ალექსანდრე ჭავჭავაძის წინანდლის სახლ-მუზეუმი გათავსებულია. 124 ოთახიანი სასტუმროს დიზაინზე და არქიტექტურაზე ისეთმა საერთაშორისოდ აღიარებულმა არქიტექტორებმა იმუშავეს, როგორებიც არიან კრისტიან გაბას & დამიან ფიგურასი, ინგო მაურერ და ჯონ ფოტიადისი. რადისონ ქოლექშენი წინანდალში, ასევე, არსებობს გამორჩეული სივრცე, ამფითეატრი, რომელიც 1200 მაყურებელს იტევს და კონცერტებს, ქორწილებს, გალა ვახშმებს და სპექტაკლებს მასპინძლობს. ამასთანავე, სასტუმროს ნაწილია დახურული საკონცერტო დარბაზი, რომელიც განსაკუთრებული აკუსტიკით გამოირჩევა და 500-მდე ადამიანს იტევს.

- ოთახების რაოდენობა - 124

- სპა
- შიდა და გარე აუზი
- 1000 ადამიანზე გათვლილი საკონცერტო სივრცე
- შეხვედრების სივრცეები
- 2 რესტორანი
- თავადი ჭავჭავაძეების ისტორიული ბაღის ახლოს მდებარეობა

ივერია ბიჩ კლუბი

ივერია ბიჩ კლუბი ბათუმის ბულვარსა და ზღვის სანაპიროს შორისაა მოქცეული და მოიცავს 3,000 კვ.მ.-მდე პლაჟის ტერიტორიას. კლუბის კონცეფცია მოიცავს ბარს, რესტორანს, მუსიკას და გართობის სხვა სახეებს. კლუბის ტერიტორიაზე დამსვენებლებს შეუძლიათ ისარგებლონ მისი პლაჟით და მომსახურებით სეზონის განმავლობაში.

რესპუბლიკა

რესპუბლიკა არის 1,500 კვ.მ.-მდე და 1,000 სტუმარზე გათვლილი მულტიფუნქციური შენობა, რომელიც მოიცავს ორ რესტორანს და ორსართულიან სალონისძიებო სივრცეს, რომელიც როგორც საკონცერტოდ, ისე საკონფერენციოდ გამოიყენება. იგი თბილისის ცენტრში, რესპუბლიკის მოედანზე მდებარეობს. რუტოპ ტერასაზე ის სტუმრებს ევროპული სამზარეულოს მენიუს, მყუდრო ატმოსფეროსა და ქალაქის ლამაზ ხედებს სთავაზობს. ბარის სივრცე კი ვიზიტორებს კოქტეილებითა და ღვინოებით უმასპინძლდება. რაც შეეხება შენობის პირველ სართულს, აქ სტუმრებს დახვდება თანამედროვე კონცეფციით შექმნილი 24-საათიანი „დაინერი“ - რესპუბლიკა 24, რომელიც ქართული სამზარეულოს კერძებით გამოირჩევა.

აღსანიშნია, რომ „რესტორანი რესპუბლიკა“ და „რესპუბლიკა 24“ ბიზნესის ქონება მიეკუთვნება Yellow Box („ყვითელი კალათის“) პროექტებს, ხოლო საიჯარო კონტრაქტის ქვეშ მართავს Green Box („მწვანე კალათა“) კომპანია.

ივერია კაფე

ივერია კაფე, თბილისში, რადისონ ბლუ ივერიას გვერდით მდებარეობს. ქალაქის ცენტრში მდებარე ივერია კაფე მომხარებელს ლანჩის კერძების ფართო ასორტიმენტს, ღვინის ბარს და მაღაზიას სთავაზობს.

„Yellow Box“ ობიექტები:

შპს „სილქ რიალ ისთეით“ საქართველოს მასშტაბით რამდენიმე მსხვილ უძრავ ქონებას ფლობს, რომელთა განვითარებაც სამომავლოდ იგეგმება. აღნიშნული აქტივების უძრავლესობა „Yellow box“ კატეგორიაშია წარმოდგენილი. აღსანიშნავია, რომ კომპანია ფლობს 72 ნომრიან აქტიურ სასტუმროს პარკ ჰოტელ წინანდალს, რომელიც Yellow box-შია რადგან სილქ რიალ ისთეითს სასტუმროში ჰყავს მნიშვნელოვანი, 49%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორი (Green box-სა და Yellow box-ში შემავალ ბიზნესებზე მეტი ინფორმაცია იხილეთ ქვეთავში „ფინანსური მდგომარეობა“).

გთავაზობთ აღნიშნული აქტივების მოკლე აღწერას.

თბილისში, ჯგუფი ფლობს რესპუბლიკის მოედნის მიწისქვეშა სივრცეს (9,000 კვადრატულ მეტრამდე) და მელიკ აზარიანცის ისტორიულ შენობას.

აქტივების დარჩენილი ნაწილი რეგიონებშია განაწილებული, კერძოდ, ბათუმში სანაპირო ზოლზე ჯგუფი ფლობს მიწის ნაკვეთს (რომლის სიდიდე 6 ჰა-მდეა) და მოქმედ იახტ კლუბს. ასევე, აჭარის რეგიონში, კერძოდ ბობოყვათში, კომპანია ფლობს 15 ჰა ფართობის მიწას. შედარებით მცირე მიწები არის განთავსებული მახინჯაურსა (1,5 ჰა) და ზღვის კურორტ მწვანე კონცხზე (1,5 ჰა). ყველა აღნიშნულ აქტივზე ჯგუფი, გრძელვადიან პერსპექტივაში რენტაბელური პროექტების განვითარებას გეგმავს.

ბობოყვათი

ბობოყვათში, შავი ზღვის 540 მეტრი სიგრძის სანაპიროს გასწვრივ, 15 ჰექტარ მიწაზე იგეგმება უმაღლესი სტანდარტების შერეული გამოყენების კომპლექსის მშენებლობა. ტერიტორიაზე აშენდება: საცხოვრებელი კორპუსები, ვილები, სასტუმრო, არაერთი ბარი და რესტორანი, ღია და დახურული აუზები. კომპლექსის სტუმრებს შესაძლებლობა ექნებათ დაკავდნენ ისეთი სპორტული აქტივობებით როგორებიცაა: ფეხბურთი, კალათბურთი, ჩოგბურთი და ა.შ. ტერიტორიაზე არსებული ყველა შენობა-ნაგებობა მოცული იქნება ტერიტორიაზე არსებული ბუნების წიაღში. სამშენებლო სამუშაოების დაწყება 2025 წელს იგეგმება.

„სილქ თაურსი“

უკვე შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით, ბათუმის გულში, ისტორიულ ქალაქსა და იახტ-კლუბს შორის, კომპანია გეგმავს მულტიფუნქციური კომპლექსის მშენებლობას, რომელიც გააერთიანებს: საცხოვრებელ, სასტუმრო, კომერციულ, სპორტულ-გამაჯანსაღებელ და გასართობ ფუნქციებს. ასევე, დაგეგმილია საკონფერენციო/საკონცერტო დარბაზის მშენებლობა. ასევე, პროექტის ფარგლებში კომპანია უზრუნველყოფს 2 ჰექტარზე პარკის მოწყობას და იახტ-კლუბის თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისობაში მოყვანას.

არქიტექტურაზე მუშაობს განთქმული იაპონელი არქიტექტორის - კენგო კუმას სტუდია, რომელიც მდგრადი არქიტექტურის მიმართულებით (Sustainable architecture) მსოფლიოს წამყვანი სპეციალისტია. ხსენებული პროექტი კონცენტრირებული იქნება და უპასუხებს უსაფრთხოების და ენერგოეფექტურობის გამოწვევებს. დაგეგმილია LEED აღება.

მწვანე კონცხი ბოტანიკო არის სილქ როუდ უძრავი ქონების (ან სილქ დეველოპმენტის) პირველი საცხოვრებელი დანიშნულების პროექტი, რომელიც მდებარეობს ისტორიული ბოტანიკური ბაღის სიახლოვეს 1,5 ჰექტარ გამწვანებულ ტერიტორიაზე და რომელიც დასრულდა 2024 წელს.

კომპლექსი შედგება 2 საცხოვრებელი და ერთი სპორტულ-გამაჯანსაღებელი და დასასვენებელი ბლოკებისგან. ა და ბ ბლოკებში განთავსებულია 80 მაღალი სტანდარტებით დაპროექტებული და აშენებული ბინა. ყოველ მათგანს აქვს ხედი ზღვაზე და ბარდება გარემონტებულ მდგომარეობაში სამზარეულო ტექნიკის ჩათვლით. ც ბლოკში განთავსებულია დიდი და საბავშვო აუზები, სავარჯიშო დარბაზი და რესტორანი, რომელიც მაცხოვრებლებს და მათ სტუმრებს მოემსახურება.

გარდა ამ პროექტისა, კომპანია ასევე ფლობს 4 სხვადასხვა მიწას ბოტანიკური ბაღის მიმდებარედ, ჯამური 23ა ფართით. ისევე, როგორც ბოტანიკოს პროექტზე ამ ტერიტორიებზეც იგეგმება დასასვენებელი სახლების და სასტუმროების მშენებლობა. შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით, ყველა შენობა განთავსდება იმ ადგილებში, სადაც ადრეც შენობები იდგა. აღნიშნული მიდგომა უზრუნველყოფს საპროექტო სივრცეების და გარემოს ჰარმონიულ შერწყმას.

მოქმედ ბიზნესს ფლობს ჯგუფი წინანდალში. სასტუმრო რადისონ ქოლექშენის მიმდებარედ განთავსებულია 72 ნომრიანი არაბრენდული სასტუმრო პარკ ჰოტელი. სასტუმრო გათვლილია დაბალბიუჯეტურ სეგმენტზე, რაც ჯგუფს აძლევს საშუალებას დააკმაყოფილოს ბაზრის ყველა სეგმენტის მოთხოვნა. აღნიშნული ორი ქონების მიმდებარედ, ჯგუფი ფლობს 7 ჰა-მდე მიწას, სადაც იგეგმება ვილების კონცეფციის განვითარება (უკვე შექმნილია ორი ვილა) და ასევე აღნიშნული მიწების რეალიზაცია.

კომპანიის აქტივების იმ ნაწილის საერთო ფართი, რომელიც „Yellow Box“ კატეგორიაში მოხვდა 25 ჰექტარზე მეტს შეადგენს.

საოპერაციო საქმიანობა

სილქ რიალ ისთეითი არის სასტუმროების, რესტორნების, სამორინეების და სხვა გასართობი დაწესებულებების მფლობელი და ოპერატორი. ის, ასევე, ფლობს ქონებას განსავითარებლად როგორც თბილისში, ასევე შავიზღვისპირეთში. კომპანიის შემოსავლები ძირითადად გენერირდება სამორინეებიდან და სასტუმროს ოთახის გაყიდვებიდან. სილქ რიალ ისთეითს ჰყავს შვილობილი კომპანიები, რომელთა დახმარებითაც ის ბაზარზე ოპერირებს.

ემიტენტის შვილობილი კომპანიები

ემიტენტის ყველა შვილობილი კომპანია დაფუძნებულია საქართველოში. ემიტენტის ყველა შვილობილი კომპანიის შესახებ ინფორმაცია პროსპექტის მომზადების თარიღით/წარმოდგენილია ქვემოთ:

დასახელება	ს/ნ	% პროსპექტის მომზადების თარიღით/მდგომარეობით	დაარსების თარიღი	მფლობელობა	საქმიანობა	კალათა
შპს ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი	404385722	96%	9 აგვისტო, 2010	პირდაპირი	რადისონ ბლუ ივერია თბილისის მართვა	მწვანე
შპს არგო მენეჯმენტი	445391647	96%	30 ნოემბერი, 2010	არაპირდაპირი, ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის საშუალებით	რადისონ ბლუ ბათუმის მართვა	მწვანე
შპს რივიერა ბიჩ	404422530	100%	18 მაისი, 2012	პირდაპირი	კლუბის მართვა	მწვანე
შპს სილქ როუდ სერვის	404506263	100%	31 დეკემბერი, 2015	პირდაპირი	ჯგუფის კომპანიებისთვის შესყიდვების გაერთიანება	მწვანე
შპს დეველოპმენტ სოლუმენს	204513179	100%	10 ივლისი, 2006	პირდაპირი	უმრავლეს შემთხვევაში განვითარების მომსახურება	ყვითელი
შპს დეველოპმენტ სოლუმენს მედეა	204572523	100%	7 სექტემბერი, 2009	არაპირდაპირი, დეველოპმენტ სოლუმენსის საშუალებით	არა-აქტიური კომპანია	ყვითელი
შპს წინანდლის სავანე	431175346	100%	17 თებერვალი, 2016	პირდაპირი	ჰოლდინგური საწარმო	მწვანე
შპს წინანდლის მამულები	204557372	100%	27 ივნისი, 2008	არაპირდაპირი, წინანდლის სავანეს საშუალებით	რადისონ ქოლექშენ წინანდლის მართვა	მწვანე
შპს წინანდალი	204488250	100%	3 ოქტომბერი, 2005	პირდაპირი	მუზეუმის მართვა	მწვანე
შპს ქართული ღვინის ინსტიტუტი	431167220	100%	26 დეკემბერი, 2011	არაპირდაპირი, წინანდლის საშუალებით	ღვინის დაგემოვნების/ტრენინგის მომსახურება	ყვითელი
შპს ესარჯი ინვესტმენტს	404899393	100%	27 მაისი, 2011	პირდაპირი	კორპორატიული მომსახურება ჯგუფისთვის	მწვანე
შპს ლიმონი 2009	204571490	88%	11 აგვისტო, 2009	პირდაპირი	კაზინოების მართვა	მწვანე
შპს მანდარინი	404622798	44%	26 ოქტომბერი, 2021	არაპირდაპირი, ლიმონი 2009-ს საშუალებით	არა-აქტიური კომპანია	ყვითელი

შპს მედეა ოფერეითინგ კომპანი	445390817	100%	5 ნოემბერი, 2010	პირდაპირი	რადისონ ბლუ ბათუმისა და კაზინოს ფლოზა	მწვანე
შპს ევ ტელეკომი	204517594	100%	2 ოქტომბერი, 2006	პირდაპირი	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს რივიერა	445413160	100%	12 ივლისი, 2012	პირდაპირი	ჰოლდინგური საწარმო	ყვითელი
შპს ბათუმი რივიერა	445534636	100%	30 მაისი, 2018	არაპირდაპირი, რივიერას საშუალებით	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს ცენტრ პლაზა	204483335	100%	14 ივლისი, 2005	პირდაპირი	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს კლუბი სავანე	404556333	100%	11 აპრილი, 2018	არაპირდაპირი, ცენტრ პლაზას საშუალებით	ღამის კლუბის მართვა	ყვითელი
შპს წინანდლის ვილები	431175364	100%	19 თებერვალი, 2016	პირდაპირი	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
სს ახალი სასტუმრო	204487929	100%	30 სექტემბერი, 2005	პირდაპირი	რადისონ ბლუ თბილისის ფლოზა	მწვანე
შპს სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი	203825851	100%	27 აგვისტო, 1997	პირდაპირი	უძრავი ქონების განვითარება	მწვანე
შპს მისაქციელი +	204559076	100%	7 აგვისტო, 2008	პირდაპირი	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს ახალი ოფისი	204559067	100%	7 აგვისტო, 2008	პირდაპირი	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს ივერია ცენტრი	404453113	50%	6 აგვისტო, 2013	პირდაპირი	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს რესტორანი წინანდალი	404555977	50%	2 აპრილი, 2018	არაპირდაპირი, ივერია ცენტრის საშუალებით	სტუმარმასპინძლობა	ყვითელი
სს სასტუმრო მედეა +	245591408	100%	17 აპრილი, 2007	პირდაპირი	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს აჭარა ინვესტმენტს	445515069	100%	30 აგვისტო, 2017	პირდაპირი	ჰოლდინგური საწარმო	ყვითელი
სს აჭარის კურორტები	245547396	100%	3 იანვარი, 2006	არაპირდაპირი, აჭარა ინვესტმენტსის განვითარება	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს აჭარა რიალ ისტეით	204515756	100%	23 აგვისტო, 2006	არაპირდაპირი, აჭარა ინვესტმენტსის საშუალებით	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს ბობოყვათი	247003371	100%	23 მარტი, 2007	არაპირდაპირი, აჭარის კურორტების საშუალებით	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს ქობულეთის კურორტები	247003727	100%	17 აპრილი, 2007	არაპირდაპირი, აჭარის კურორტების საშუალებით	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს სილქ როუდ გრუპ თრეველ	204572391	51%	4 სექტემბერი, 2009	პირდაპირი	სტუმარმასპინძლობა	ყვითელი

სს სასტუმრო ტელეგრაფი	404592455	100%	5 თებერვალი, 2020	არაპირდაპირი, სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრის საშუალებით	სტუმარმასპინძლობა	ყვითელი
შპს ლიმონი რიალ ისთეით	404536016	100%	21 აპრილი, 2017	პირდაპირი	უმრავი ქონების განვითარება	მწვანე
შპს მწვანე კონცხი - ბოტანიკო	404600339	51%	18 აგვისტო, 2020	არაპირდაპირი, აჭარის კურორტების საშუალებით	უმრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს სილქ ჰოსფიტალითი	404613094	100%	26 მარტი, 2021	პირდაპირი	ჯგუფის სასტუმროების მართვის მომსახურების მიმწოდებელი	მწვანე
შპს სილქ ენთერტეინმენტ	404721119	100%	15 აპრილი, 2024	პირდაპირი	არა აქტიური კომპანია	ყვითელი
შპს სილქ ფლეი	404728345	100%	19 ივნისი, 2024	პირდაპირი	არა აქტიური კომპანია	ყვითელი
შპს საქანელა დეველოპმენტ	404718873	100%	27 მარტი, 2024	პირდაპირი	არა აქტიური კომპანია	ყვითელი
შპს უნიფარმი	201947466	100%	10 ივლისი, 1996	არაპირდაპირი (შპს ცენტრ პლაზას საშუალებით)	უმრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს წინანდლის კურორტი	404554068	51%	1 მარტი, 2018	პირდაპირი	პარკ ჰოტელ წინანდლის მართვა	ყვითელი

წინამდებარე პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის ადგილი არ ჰქონია კომპანიის ან მისი რომელიმე შვილობილის გადახდისუუნარობის, გაკოტრების ან ოპერაციების შეჩერების შემთხვევას.

კომპანიის მარკეტინგული პროგრამის აღწერა

სამორინების მარკეტინგი

კომპანია ფლობს კაზინოს მენეჯმენტის სისტემას, რომელიც მომხმარებელთა ინფორმაციის დამუშავების და შენახვის საშუალებას იძლევა. ამ სისტემას აქვს ლოიალობისა და მარკეტინგის მოდული, რომელსაც კომპანია იყენებს იმისთვის, რომ მოხდეს იმ კლიენტების შენარჩუნება, რომლებსაც ერთხელ მაინც უთამაშიათ ჯგუფის შემადგენელ კაზინოებში. ამას ესარჯი მეილების, სმს საშუალებებით და ტელეფონით ახერხებს. ეს მარკეტინგული გათვლა კომპანიას ეხმარება შეინარჩუნოს არსებული მომხმარებლები და შექმნას მათში ერთგულება. ამ მოდულს მიშენებული აქვს ე.წ. „ქლაზ ივერია“, ლოიალობის კლუბი, რომელიც არ არის კაზინო, მაგრამ კომპანიას აძლევს შესაძლებლობას ჰქონდეს მუდმივი ჩართულობა მოთამაშეებსა და უბრალოდ გართობის მოყვარულ ადამიანებთან. ქლაზ ივერია ხშირად ატარებს კონცერტებსა და წვეულებებს ან თავად არის სხვა ღონისძიებების სპონსორი, რაც დამატებით აღრმავებს ურთიერთობას მომხმარებლებთან. აღნიშნულ ღონისძიებებზე ჩამოდიან ცნობილი არტისტები და მოწვევას იღებენ სამორინეს ლოიალური მოთამაშეები. კონცერტზე დასწრების შეთავაზება განსხვავდება მოთამაშის სტატუსის მიხედვით. ლოიალობის პროგრამაში, მოთამაშეებს ენიჭებათ როგორც ქულები, ისე სტატუსები. სხვადასხვა სტატუსებია - ვერცხლი, ოქრო და

პლატინა. მაღალი სტატუსის მოთამაშეები სასტუმროში დარჩენის სერვისსაც კი იღებენ წვეულებების ფარგლებში. თბილისის რეგიონში მარკეტინგისთვის გამოყოფილი ბიუჯეტი არის 1.5 მლნ აშშ დოლარი, ბათუმში კი 900 ათასი აშშ დოლარი. კომპანიის ხედვით სამორინე გასართობი დაწესებულებაა, აქედან გამომდინარე მასში ყველანაირი პირობა უნდა იყოს შექმნილი მომხმარებლების კომფორტისთვის. სწორედ ამის უზრუნველსაყოფად ჯგუფი ყოველ წელს ჩადის ლას ვეგასში, რათა ბოლო თაობის სლოტ მანქანები შესთავაზოს თავის კლიენტებს. ძირითადი მარკეტინგული ბიუჯეტი ნაწილდება გარე რეკლამებზე, ასევე ქლაბ ივერიას კონცერტებსა და უშუალოდ სამორინეების ლოკაციებზე, სადაც ხდება ახალი მომხმარებლების შექმნა. გამომდინარე იქიდან, რომ სამორინეების ბიზნესი რეგულირებულია, არსებობს შეზღუდვები მარკეტინგზე (ლოგოების განთავსების შეზღუდვა, ტელევიზიაში გაშუქების და ა.შ. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი *მარეგულირებელი გარემო*). მიუხედავად ამისა, სასტუმროსთან სინერგია ეხმარება კომპანიას, რომ შეინარჩუნოს კლიენტები. ასევე, მნიშვნელოვან როლს თამაშობს პირდაპირი მარკეტინგი, რომელიც კონკრეტულად იმ უცხოურ ჯგუფებზეა გათვლილი, რომლებიც საქართველოში მხოლოდ თამაშის მიზნით ჩამოდიან. კომპანია სამომავლოდ გეგმავს ახალი ლოიალობის სისტემების შემუშავებას, რომლის დახმარებითაც უფრო დეტალურად შეძლებს კლიენტების ქცევების გაანალიზებას და მეტად პერსონალიზირებული სერვისების შეთავაზებას.

სასტუმროების მარკეტინგი

სასტუმროების მარკეტინგი მოიცავს როგორც უშუალოდ სასტუმროებს, ასევე მათში შემავალ ბარებსა და რესტორნებს. სასტუმროები მარკეტინგი იყოფა ორ ნაწილად: საერთაშორისო და ადგილობრივ ბაზრებად. საერთაშორისო მარკეტინგში სასტუმროებს ეხმარება რადისონის ბრენდი, რომელსაც აქვს ლოიალობის პროგრამა Radisson Reward. იმ კლიენტებს, რომლებსაც აღნიშნული Radisson Reward აქვთ, ეტაპობრივად ეგზავნებათ შეტყობინებები, რომ მათზე არსებული ქულების გამოყენება შესაძლებელია საქართველოში არსებულ რადისონ ბრენდის სასტუმროებში. ჯგუფი აღნიშნულ ბენეფიტს აქტიურად იყენებს საერთაშორისო ვიზიტორების მოსაზიდად. ტურისტების მოსაზიდად, ასევე, ხდება გუგლ ბანერების, სოციალური ქსელების, და ადგილმდებარეობის მიხედვით იუთუბ რეკლამების გამოყენება (მაგ: ბათუმის რადისონზე). კომპანიას თავის სასტუმროებში ეტაპობრივად ჩამოყავს ცნობილი ადამიანები, ე.წ. „ინფლუენსერები“, სთავაზობს მათთან დარჩენას და სასტუმროს სხვა სერვისებით სარგებლობას. ეს მიდგომა საკმაოდ დიდ როლს თამაშობს კომპანიის მარკეტინგში, რადგან უცხოელი ტურისტების უმეტესობა სწორედ ონლაინ ემებს სასტუმროებს და უყურებს მათთვის სანდო და ცნობადი მედია პლატფორმებისა თუ ადამიანების შეფასებებს კონკრეტულ სასტუმროზე. ასევე, მნიშვნელოვანია ოფიციალურ საიტებზე რეპუტაციის შენარჩუნება (Google Review, Tripadvisor და ა.შ.), რადგან კლიენტების გადაწყვეტილების პროცესში აღნიშნული პლატფორმებიც დიდ როლს თამაშობს. კომპანია საერთაშორისო ბაზარზე ტურისტების მოსაზიდად მიმართავს შუალედურ მარკეტინგსაც. კერძოდ, პარტნიორობს საერთაშორისო ტურისტულ სააგენტოებთან, ეს სააგენტოები კი თავიანთ ქვეყნებში ცდილობენ კომპანიის სერვისების გაყიდვას. მნიშვნელოვანია ტურისტული გამოფენებიც, რომლებშიც ესარჯი ჰოსფითალითი აქტიურად მონაწილეობს. 2023 წელს ყველაზე დიდი ტურისტული გამოფენა, ITP Berlin-ის მასპინძელი ქვეყანა საქართველოა, ხოლო გერმანიაში 3000 VIP დელეგატის კვებაზე იზრუნა სილქ ჰოსფითალითი.

სასტუმროების მარკეტინგის მეორე მიმართულება არის ადგილობრივ ბაზარზე პოზიციების გამყარება. ადგილობრივი ბაზრის მარკეტინგი ისწრაფვის, რომ ქართველებისთვის რადისონ ბრენდის სასტუმროები და კვების ობიექტები იყოს უპირველესი პრიორიტეტი. ჯგუფი აქტიურად თანამშრომლობს ისეთ კომპანიებთან, როგორებიც არის თიბისი ბანკი, საქართველოს ბანკი, ვიზა და მასტერქარდი. აღნიშნული კომპანიები, დაფინანსების სანაცვლოდ, თავიანთ კლიენტებისთვის იღებენ ფასდაკლებას სილქ ჰოსფითალითის სერვისებზე. ღონისძიებების დაფინანსებას ჯგუფი, ძირითადად, სპონსორების დახმარებით ახერხებს. სილქ

ჰოსფითალითისთვის სასტუმროს გარდა, ასევე, მნიშვნელოვანია კვების ობიექტების განვითარება. ჯგუფში შემავალ სასტუმროებში მუშაობენ საქართველოს წამყვანი შეფ მზარეულები, ხდება მუდმივი სიახლეების შეთავაზება მომხმარებლებისთვის. კვების ობიექტებზე კომუნიკაციისთვის და მათ ლოკაციებზე კლიენტების მოსაზიდად კომპანია აქტიურად მიმართავს სოციალური ქსელით მარკეტინგსა და პოსტერების გამოქვეყნებას. პანდემიის შემდეგ სილქ ჰოსფითალითში შემავალმა რესტორნებმა აქტიურად დაიწყეს მიტანით მუშაობა, რაც მნიშვნელოვან შემოსავლის წყაროდ იქცა როგორც თბილისში, ისე ბათუმში. აღნიშნული სერვისი, ეტაპობრივად, წინანდალშიც ვითარდება. რესტორნებში მარკეტინგისთვის კომპანია იყენებს ღონისძიებებს, ხდება იმეილ/სმს ბაზების შეგროვება. სასტუმროების ან რესტორნების ტერიტორიებზე ხდება გამოფენები ან მსგავსი ღონისძიებები, კომპანია ატარებს მედიატურებს. ასევე აღსანიშნია, რომ სწორედ სილქ ჰოსფითალითიმ დააორგანიზა თბილისის 2022 წლის ღონისძიება, რომელმაც 10,000 ადამიანზე მეტს უმასპინძლა ერთდროულად და დადებითი შეფასება მიიღო როგორც სტუმრებისგან, ასევე დამკვეთისგან.

დეველოპმენტის მარკეტინგი

სილქ დეველოპმენტის კომუნიკაციის სამიზნე აუდიტორიას წარმოადგენენ როგორც ადგილობრივ, ისე საერთაშორისო ბაზრებზე არსებული მაღალშემოსავლიანი მომხმარებლები. დეველოპმენტის მიმდინარე პროექტებია: “სილქ თაუერსი”, “ტელეგრაფი” და ა.შ. მიუხედავად იმისა, რომ საცხოვრებელი კომპლექსი “მწვანე კონცხი ბოტანიკოს” მშენებლობა დასრულდა და კომპლექსი გაიხსნა, კვლავაც გრძელდება მარკეტინგული აქტივობები ბინების სრულად გაყიდვამდე.

ბოტანიკო

ამ ეტაპზე, აქტიური კომუნიკაციაა გაშვებული პროექტ “ბოტანიკოს” როგორც ციფრულ არხებში (სოციალური არხები, საძიებო სისტემები, ონლაინ მედია, ვებგვერდი, მეილი, სმს) ასევე ტრადიციულ მედიაში (ბილბორდები, ბეჭდური მედია, ტელევიზია). გამომდინარე იქიდან, რომ პროექტი უკვე დასრულებულია და შესულია ექსპლუატაციაში, კონტენტის დიდი ნაწილი მიმართულია გაყიდვებსა და ლიდების გენერაციაზე, თუმცა პარალელურად, ასევე კომპანია აქტიურად აწარმოებს საკომუნიკაციო მასალას ბოტანიკოს ცხოვრების სტილზე, უნიკალურ სუბტროპიკულ ბუნებაზე, ინფრასტრუქტურაზე და ა.შ.

კონტენტის შესაქმნელად, პერიოდულად იგეგმება ფოტო და ვიდეო გადაღებები. ასევე, კომპანია, მუდმივ რეჟიმში თანამშრომლობს ადგილობრივ კონტენტ მენეჯერთან, რომელიც ყოველდღიურად აგროვებს მასალას სოციალურ მედიაში განსათავსებლად.

ლიდების გენერაციისა და პოტენციური მომხმარებლების დაინტერესებისთვის, ყოველკვირეულად/ყოველთვიურად იგეგმება პრომო კამპანიები. კომპანია თანამშრომლობს ბანკებსა და უძრავი ქონების აგენტებთანაც, რომლებიც სპეციალურ პირობას სთავაზობენ მათ მაღალშემოსავლიან მომხმარებლებს. პერიოდულად ხდება მონაწილეობა სხვადასხვა გამოფენაშიც (როგორც ადგილობრივ, ისე საერთაშორისო ბაზრებზე). უახლოეს მომავალში, იგეგმება სხვადასხვა პრემიალურ ბრენდთან კოლაბორაცია.

ყველა ზემოთ ჩამოთვლილთან ერთად, მომხმარებელთან ძალიან აქტიური, პირდაპირი კომუნიკაცია მიმდინარეობს გაყიდვების მენეჯერის დახმარებით, რომელიც სურვილის შემთხვევაში, მომხმარებელს

სთავაზობს ფიზიკურ შეხვედრას და დაინტერესებულ პირებს უშუალოდ ათვალერებინებს ბოტანიკოს საცხოვრებელ კომპლექსსა და შოურუმს.

სილქ თაურსი

სილქ დეველოპმენტი კიდევ ერთი მასშტაბური პროექტის, “სილქ თაურსის” მშენებლობას ბათუმში, 2024 წლიდან იწყებს. პროექტის პირველი ფაზის დიზაინსა და კონცეფციაზე მსოფლიოში ერთ-ერთი ყველაზე ცნობილი იაპონელი არქიტექტორის, კენგო კუმას, დაარსებული დიზაინ-სტუდია იმუშავებს. კომპანია თაურსს საინვესტიციო პროდუქტად მოიაზრებს, ამიტომ კომუნიკაციისას ყველაზე დიდი აქცენტი გაკეთდება საერთაშორისო ბაზრებზე, ძირითად შემთხვევაში კი ციფრული არხების აქტიურად ათვისებაზე. ამასთან ერთად, იგეგმება თითოეული ქვეყნისთვის დამახასიათებელი აქტიური მედია არხების ათვისებაც.

ტელეგრაფი

თბილისში, ყოფილი ცენტრალური ფოსტის შენობაში, კიდევ ერთი პროექტის, სასტუმრო “ტელეგრაფის” რეკონსტრუქცია მიმდინარეობს. „ტელეგრაფი“ რადისონ ქოლექშენის ბრენდის მაღალი კლასის სასტუმრო იქნება, რომელიც რვა სხვადასხვა კატეგორიის 239 ნომერს გააერთიანებს. მის დიზაინზე თანამედროვეობის ერთ-ერთი გამორჩეული არქიტექტურული კომპანია Neri&Hu მუშაობს.

ტელეგრაფის შემთხვევაში, კომპანიის ამოცანაა, პროექტის მიმდინარეობის პარალელურად, მომხმარებლებს შეატყობინოს მნიშვნელოვანი სიახლეები არქიტექტორის თბილისში ვიზიტის, პროექტის ფარგლებში გამოყენებული ეკოლოგიურად სუფთა მასალებისა თუ მაღალი სტანდარტებისა და რეკონსტრუქციის მიმდინარეობის შესახებ.

ძირითადი ბაზრები

სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა

პანდემიამდე საქართველოს ტურიზმის სექტორი ძალიან სწრაფად ვითარდებოდა, რაც განპირობებული იყო 100-ზე მეტ ქვეყანასთან უვიზო მიმოსვლით, მდიდარი კულტურით, მომსახურების გაუმჯობესებითა და მთავრობის მხარდაჭერით. საქართველოს საზღვაო კურორტები, სამედიცინო და გამაჯანსაღებელი კურორტები, ზამთრის სათხილამურო კურორტები, ოთხ სეზონიანი კურორტები, ღვინის ტურიზმი, კულტურული ღირსშესანიშნაობები და სათამაშო ბიზნესი ტურიზმს აქცევდა მომსახურების სფეროს საკვანძო სექტორად.

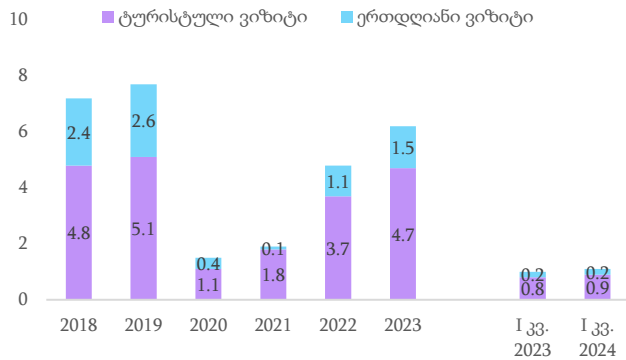
საქართველოს ტურიზმის სექტორმა მნიშვნელოვანი ზრდა განიცადა 2015-2019 წლებში საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობა სტაბილურად იზრდებოდა მანამ, სანამ ინდუსტრია 2020 წელს პანდემიის დაწყების შემდეგ ტურიზმის სექტორი უპრეცედენტო გამოწვევების წინაშე აღმოჩნდა, რაც განპირობებული იყო საზღვრების ჩაკეტვით და საერთაშორისო მიმოსვლის თითქმის სრულად შეჩერებით. შედეგად, საქართველოს ტურიზმის ინდუსტრიამ მნიშვნელოვანი დანაკარგები განიცადა: 2020 წელს საერთაშორისო ვიზიტორების რიცხვი შემცირდა 80.4%-ით (წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია), ხოლო ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები 83.4%-ით.

2022 წლის თებერვალში რუსეთის მიერ უკრაინაში შეჭრის შემდეგ გეოპოლიტიკური გარემოებები ასევე იყო მნიშვნელოვანი ფაქტორი რამაც იმოქმედა საქართველოში ჩამოსული საერთაშორისო ტურისტების რაოდენობაზე, რადგანაც რეგიონული დამაბულობაც გაიზარდა მიმდინარე კონფლიქტთან ერთად.

გეოგრაფიული სიახლოვე და მოგზაურობის სიმარტივე არის მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რომელსაც ტურისტები ითვალისწინებენ. საქართველოში ვიზიტორების დიდ ნაწილს მეზობლები შეადგენენ. 2015 წლიდან 2020 წლამდე სომხეთიდან და თურქეთიდან საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობა სტაბილურად იზრდებოდა, მაშინ როცა რუსეთიდან ვიზიტორების ზრდის ტემპი შედარების უფრო მაღალი იყო. აზერბაიჯანიდან ვიზიტორების დინებას ხელი პანდემიამ, შემდეგ კი საქართველოსა და აზერბაიჯანს შორის სახმელეთო საზღვრის ჩაკეტვამ შეუშალა, რომელიც კვლავ დახურულია. საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობა განსაკუთრებით მაღალი ტემპებით გაიზარდა ისრაელის, ყაზახეთისა და საუდის არაბეთის შემთხვევაში. ევროკავშირსაც და დიდი ბრიტანეთიც ჰქონდათ აქვთ მაღალი ზრდის ტემპები, რაც გულისხმობს საქართველომ მეტი ტურისტის მოზიდვის შესაძლებლობას უფრო დივერსიფიცირებული ქვეყნებიდან.

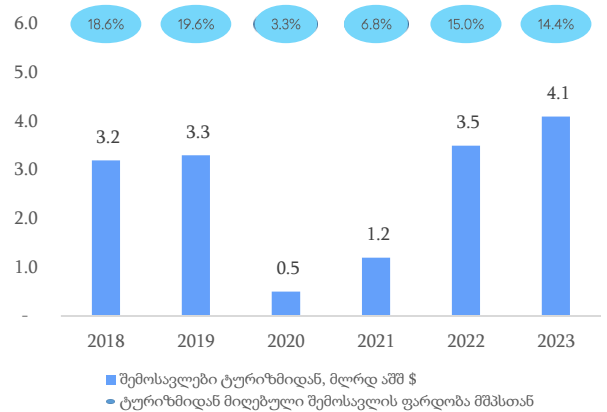
მსოფლიო ტურიზმი 2023 წლის ბოლოსთვის პანდემიამდელი დონის 88%-მდე აღდგა. აღდგენის ძლიერი ტრექტორია კი, სავარაუდოდ, გაგრძელდება 2024 წელს. საქართველოს ტურისტული მაჩვენებლების აღდგენა მსოფლიო მაჩვენებელს ჩამორჩება და 2023 წელს 2019 წელთან შედარებით 80%-იანი აღდგენა დაფიქსირდა. თუმცა, 2024 წლის პირველ კვარტალში საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობამ მიაღწია 1.2 მილიონზე მეტს, რაც 2023 წელთან შედარებით 8.6%-ით მაღალი მაჩვენებელია, ხოლო საერთაშორისო ვიზიტორების მოგზაურობის აღდგენამ 2019 წელთან შედარებით 87%-ს მიაღწია.

გრაფიკი 1: საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობა, მლნ ადამიანი



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

გრაფიკი 2: ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები

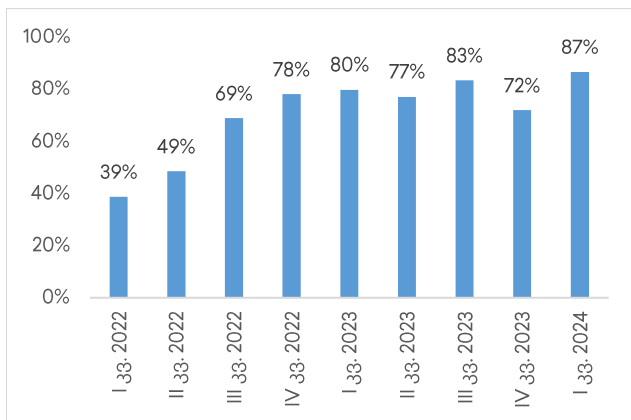


წყარო: ეროვნული ბანკი

რამდენიმე ქვეყანიდან ჯერ კიდევ შეფერხებულია საერთაშორისო მოგზაურობების სრულ აღდგენა, მათ შორის აზერბაიჯანიდან, საიდანაც აღდგენის ყველაზე დაბალი 18%-იანი მაჩვენებელი დაფიქსირდა. 2024 წლის პირველ კვარტალში რუსეთიდან საერთაშორისო ვიზიტების მაჩვენებელი 85%-ით აღდგა 2019 წელთან შედარებით. ამავდროულად, სომხეთი კვლავ ჩამორჩება 2019 წლის მაჩვენებელს, ოდნავ შემცირებულია აღდგენის მაჩვენებელი 83%.

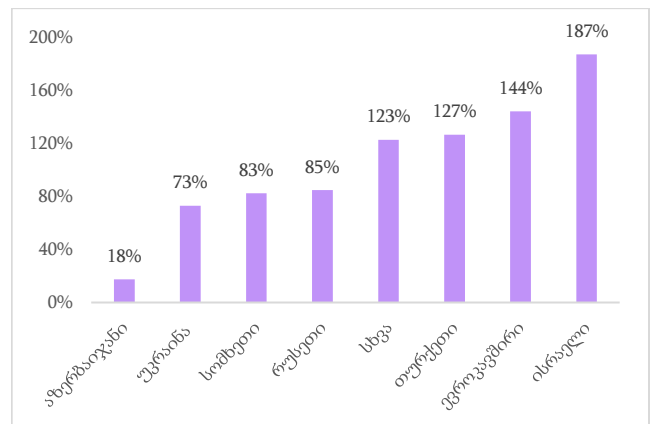
ერთდღიანი ვიზიტების რაოდენობა კვლავ მცირეა და 2019 წლის დონის 51.5% შეადგინა 2024 წლის პირველ კვარტალში, რაც განპირობებულია მეზობელი ქვეყნებიდან კვლავაც შენარჩუნებული სასაზღვრო რეგულაციებით. ყველაზე მეტი ვიზიტორი თურქეთიდან (ჯამურის 22%-ი) შემოვიდა, შემდეგ მოდის რუსეთი (19%) და სომხეთი (17%).

გრაფიკი 3: ტურისტული ვიზიტების აღდგენა 2019 წელთან შედარებით



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია
შენიშვნა: ტურისტული ვიზიტები მოიცავს იმ პირებს, რომლებიც საქართველოს ტოვებენ საანგარიშო თვეში და არ მოიცავს მიგრანტებს.

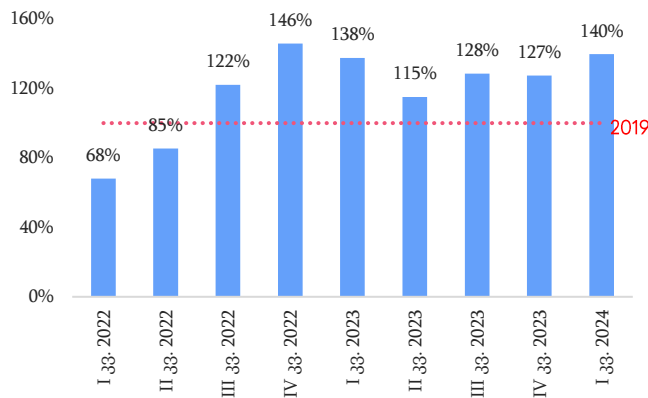
გრაფიკი 4: ტურისტული ვიზიტების აღდგენა ქვეყნების მიხედვით



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

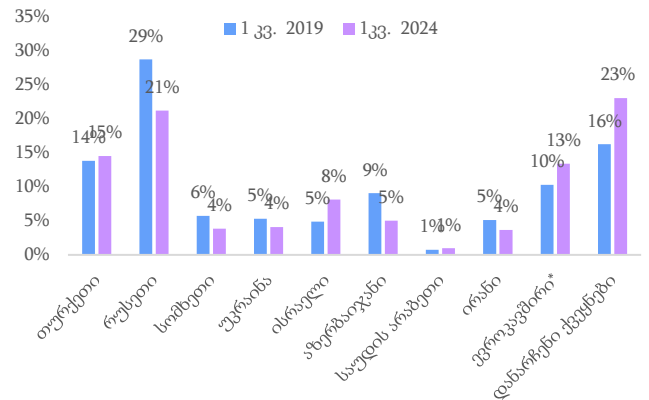
გაზრდილია საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებული შემოსავლები. 2024 წლის პირველ კვარტალში საერთაშორისო სამოგზაურო შემოსავლებმა 40%-ით გადააჭარბა 2019 წლის დონეს. მეზობელ ქვეყნების საერთო წილი საერთაშორისო მოგზაურობიდან მიღებულ შემოსავლებში შემცირდა და 45%-ი შეადგინა, რაც 13 პროცენტული პუნქტით დაბალია პანდემიამდელ დონესთან შედარებით. 2024 წლის პირველ კვარტალში სომეხი ვიზიტორებიდან მიღებულმა მთლიანმა შემოსავალმა 31,3 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა. აღსანიშნავია, რომ ამ მაჩვენებელმა 2023 წლის პირველ კვარტალში სომხეთიდან შემოსულ მთლიან შემოსავლებს 35%-ით გადააჭარბა. თუმცა, ის მაინც ჩამორჩა 2019 წლის დონეს 5%-ით.

გრაფიკი 5: ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების აღდგენა 2019 წელთან შედარებით



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი
შენიშვნა: მონაცემები მოიცავს მიგრანტების (რუსეთი, ბელარუსი, უკრაინა) დანახარჯებს 2022 წლის მარტიდან.

გრაფიკი 6: ქვეყნების წილი საერთაშორისო მოგზაურების მიერ გამოიყენებულ შემოსავლებში



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი

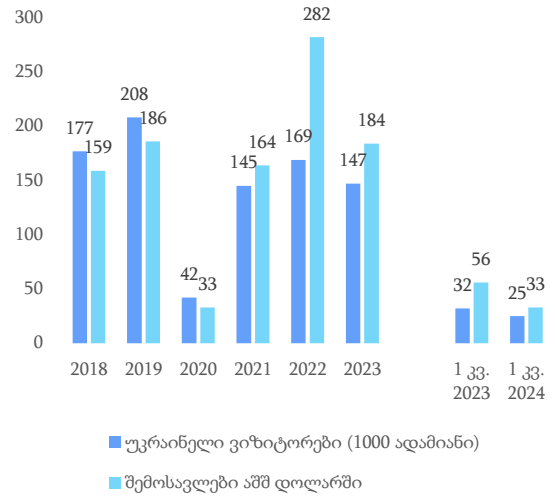
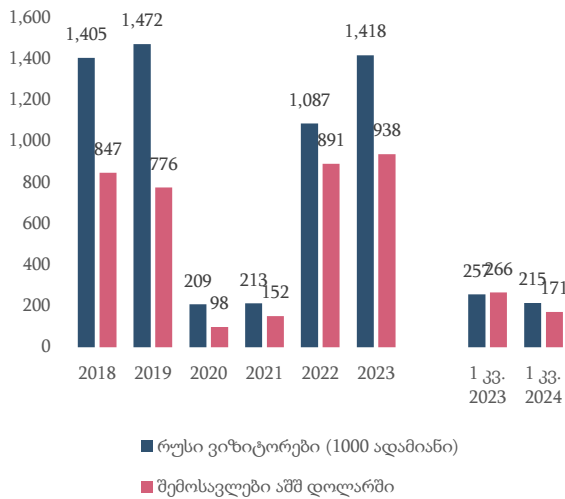
უკრაინიდან საერთაშორისო სამოგზაურო შემოსავლების წილი ოდნავ ჩამორჩება პანდემიამდელ დონეს. რაც შეეხება ისრაელს, ტურისტებისგან მიღებული შემოსავლების წილი 2019 წლის დონეს აღემატება.

2023 წლის ბოლო კვარტალში ისრაელი-პალესტინას შორის კონფლიქტმა ისრაელიდან შემოსავალი მცირედით შემცირა, თუმცა, მოგზაურობიდან შემოსავალმა 2024 წლის პირველ კვარტალში 131%-ით გადააჭარბა 2019 წლის დონეს.

2019 წლის დონესთან შედარებით, ევროკავშირის წილი საერთაშორისო მოგზაურობის შემოსავლებში გაიზარდა და 13%-ს მიაღწია, ხოლო 2019 წლის მაჩვენებელი 10% იყო. ევროკავშირიდან სამოგზაურო შემოსავლების მთლიანმა რაოდენობამ 82%-ით გადააჭარბა 2019 წლის მაჩვენებელს.

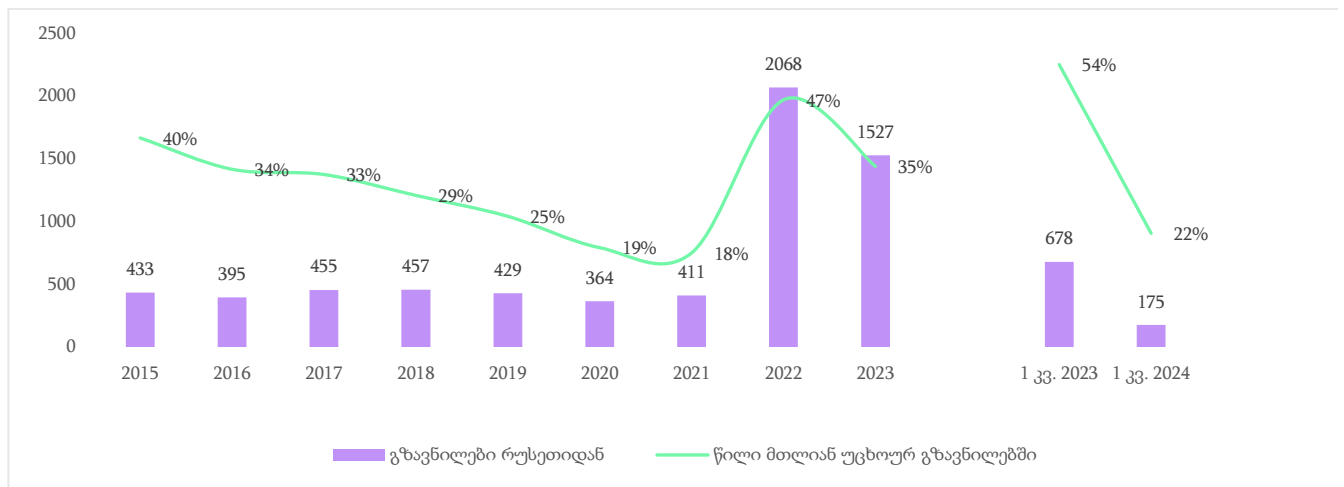
გრაფიკი 7: ვიზიტები და ტურისტული შემოსავლები რუსეთიდან, 1000 აშშ დოლარი

გრაფიკი 8: ვიზიტები და ტურისტული შემოსავლები უკრაინიდან, 1000 აშშ დოლარი



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი, საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

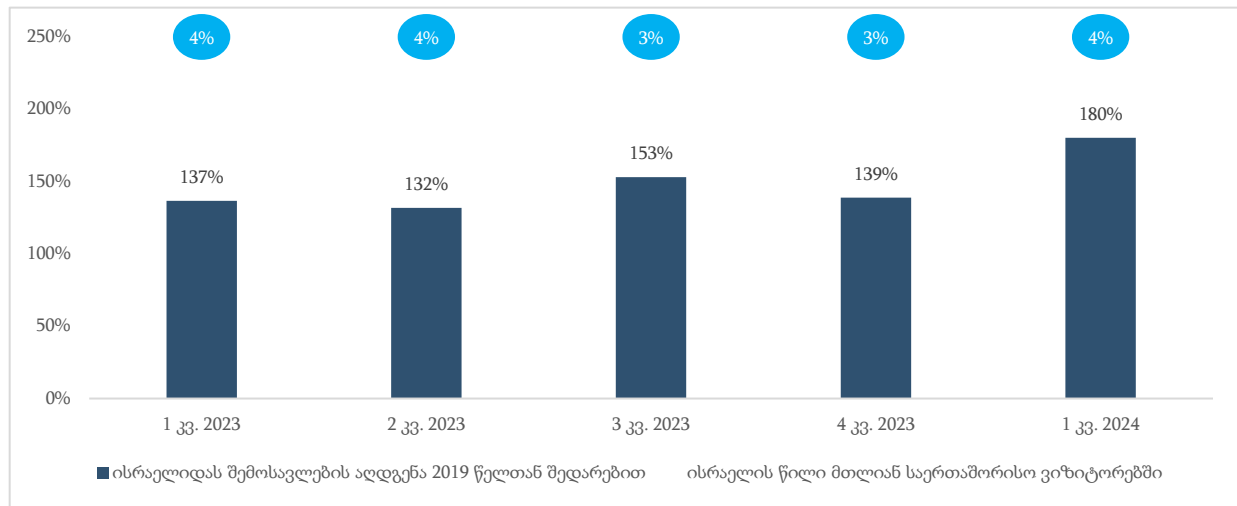
გრაფიკი 9: ფულადი გზავნილები რუსეთიდან



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი, საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

ფულადი გზავნილები რუსეთიდან შემცირდა პანდემიის წლებში, და მთლიანი გზავნილების 19%, 18% შეადგინა 2020, 2021 წლებში, შესაბამისად. თუმცა რუსეთიდან ფულადი გზავნილები სრულად აღდგა 2022 წელს და 400%-ით გაიზარდა წინა წელთან შედარებით, ხოლო მთლიანი გზავნილებში წილმა 47%-ს მიაღწია. 2024 წლის პირველ კვარტალში წინა წლის შესაბამის პერიოდთან შედარებით, რუსეთიდან გზავნილები 74%-ით შემცირდა.

გრაფიკი 10: ვიზიტორები ისრაელიდან და წილი ტურისტულ შემოსავლებში



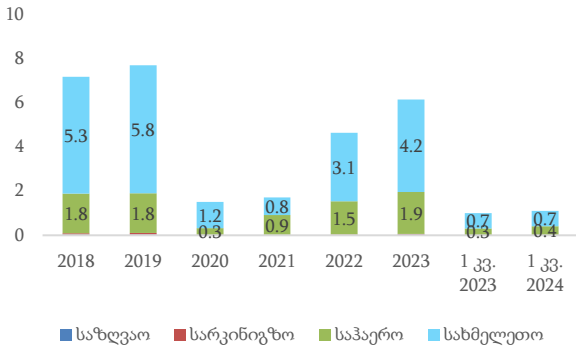
მნიშვნელოვანია შეფასდეს ისრაელ-პალესტინის მიმდინარე კონფლიქტის გავლენა საქართველოს ტურიზმის სექტორზე. ისრაელ-პალესტინის კონფლიქტის ერთ-ერთი მოსალოდნელი შედეგი იყო ისრაელიდან ტურისტების ნაკადის და ტურისტული შემოსავლების შემცირება. 2023 წლის მესამე კვარტალში ისრაელიდან საერთაშორისო მოგზაურების ალდგენის მაჩვენებელი წინა კვარტლების მაჩვენებელზე დაბლა დაეცა და 103% შეადგინა. 2023 წლის ბოლო კვარტალში ისრაელის ალდგენის მაჩვენებელი პირველად ჩამორჩა 2019 წლის მაჩვენებელს და დაფიქსირდა 88%-იანი ალდგენა. თუმცა, 2024 წლის პირველ კვარტალში ვიზიტორებმა აჩვენეს სრული ალდგენა, 187%-ით გადააჭარბა 2019 წლის დონეს და 104%-ით აჭარბა 2023 წლის დონეს.

გასათვალისწინებელია კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი ინდიკატორია საერთაშორისო მოგზაურობიდან შემოსავლები, რომელშიც ისრაელს მნიშვნელოვანი წილი აქვს. 2023 წლის მესამე კვარტალში ისრაელიდან სამოგზაურო შემოსავალმა დააფიქსირა 153%-იანი ალდგენა 2019 წლის დონესთან შედარებით. 2023 წლის ბოლო კვარტალში, გასაგები მიზეზების გამო, ალდგენა ოდნავ შემცირდა 139%-მდე. თუმცა, 2024 წლის მეოთხე კვარტალში ისრაელიდან მოგზაურობის შემოსავლების ალდგენის მაჩვენებელი 180%-მდე გაიზარდა, რაც წინა პერიოდებთან შედარებით ყველაზე მაღალი მაჩვენებელია.

2022 წლამდე საქართველოში ძირითადად ჭარბობდა საავტომობილო გზით შემოსული ვიზიტორები და საჰაერო გზით შემოსული ვიზიტორების რიცხვი არ აღემატებოდა 25%-ს. თუმცა, პოსტ-პანდემიურ პერიოდში ეს ტენდენცია შეიცვალა და საჰაერო გზის შემოსულთა წილი 34.7%-ს გაუტოლდა (საავტომობილო - 64.3%), ხოლო საზღვაო (ვიზიტორების 0.4%) და სარკინიგზო (ვიზიტორების 0.7%) ტრანსპორტის წილი ისევ ძალიან მცირე იყო. 2023 წელს გაზრდილია როგორც სახმელეთო ისე საჰაერო საზღვრის კვეთა.

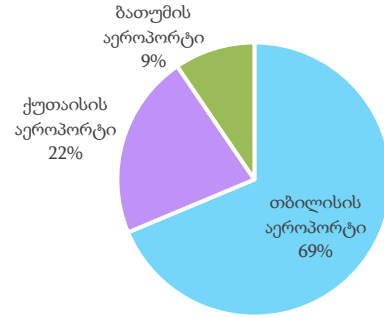
2024 წლის პირველ კვარტალში გაზრდილია თბილისის საერთაშორისო აეროპორტში ვიზიტორების რაოდენობა 27%-ით 2023 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით. აეროპორტებს შორის ყველაზე მაღალი ზრდის ტემპით გამოირჩევა ქუთაისის აეროპორტი, სადაც მგზავრთა ნაკადმა 97 560 შეადგინა 2024 წლის პირველ კვარტალში, რაც 47%-ით აღემატება 2023 წლის იმავე პერიოდს.

გრაფიკი 11: ვიზიტორები სატრანსპორტო საშუალების მიხედვით, მლნ



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

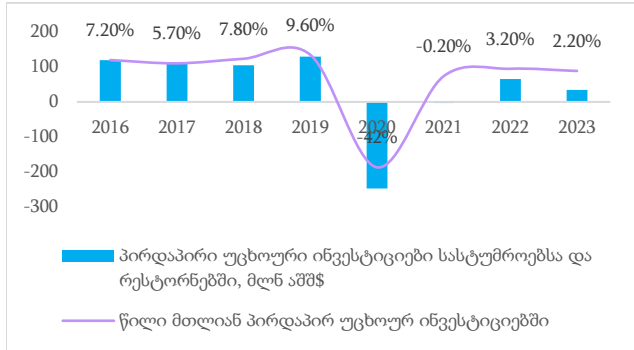
გრაფიკი 12: საჰაერო გზით ჩამოსული ვიზიტორების განაწილება აეროპორტების მიხედვით, 2023 წელი



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

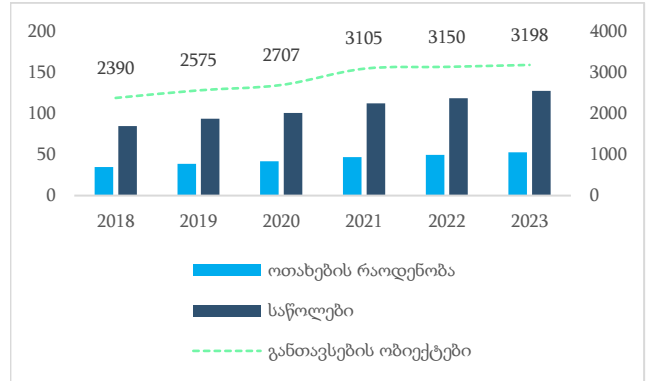
სასტუმროებსა და რესტორნებში პირდაპირმა უცხოურმა ინვესტიციებმა 34 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა 2023 წელს, რაც ჯამური პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების 2.2%-ს შეადგენს. შედარებისთვის, 2019 წელს პირდაპირ უცხოური ინვესტიციების მოცულობამ 130 მლნ აშშ დოლარი და მთლიანი ინვესტიციების 9.6% შეადგინა. თანმიმდევრულმა ინვესტიციებმა გამოიწვია განთავსების ობიექტების მიწოდების ზრდა.

გრაფიკი 13: პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები სასტუმროებსა და რესტორნებში



წყარო: ჯეოსტატი

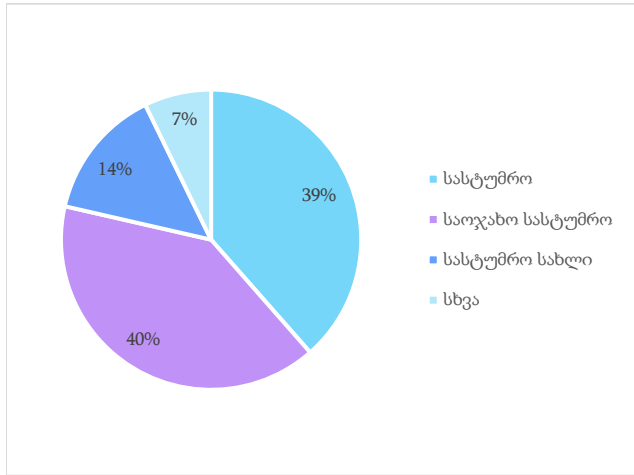
გრაფიკი 14: განთავსების ობიექტების მიწოდება 2014-2022 წლებში



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

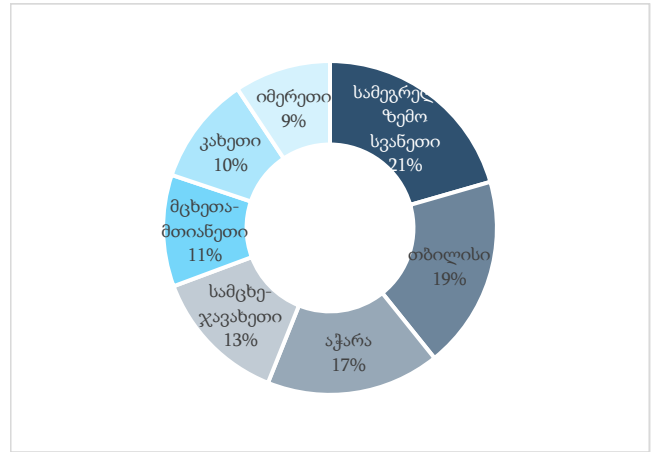
2023 წელს განთავსების ობიექტების ოთახებიდან უმეტესობა სასტუმროებში (37 788 ოთახი ან ჯამური ოთახების 70%) გვხვდება. განთავსების ობიექტების სხვა ფორმებს მიეკუთვნება: საოჯახო სასტუმროები (8 164 ოთახი ან ჯამური ოთახების 15%), გესტჰაუსები (3 239 ოთახი ან ჯამური ოთახების 6%) და სხვა ფორმები (4 568 ოთახი ან ჯამური ოთახების 8%). თბილისი და აჭარა ბოლო წლების ერთ-ერთი ყველაზე აქტიური ადგილებია განთავსების ობიექტებში ინვესტიციებისთვის. თბილისი განთავსების ობიექტებში არსებული ოთახებით ყველაზე დიდ წილს იკავებს (მთლიანი ოთახების 27.2%), რომელსაც აჭარის რეგიონი მოჰყვება (მთლიანი ოთახების 26.6%). სამცხე-ჯავახეთში ასევე დიდი რაოდენობითაა ოთახები განთავსების ობიექტები (მთლიანი ოთახების 14%).

გრაფიკი 15: განთავსების ობიექტების ოთახები ტიპების მიხედვით, 2023 სრული წლის მდგომარეობით



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

გრაფიკი 16: განთავსების ობიექტების ოთახები რეგიონების მიხედვით, 2023 სრული წლის მდგომარეობით

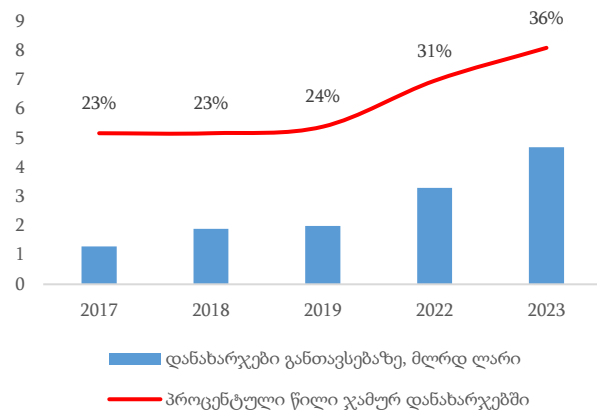


წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

სასტუმროების ბაზარზე საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროები დომინირებენ. ამჟამად, საქართველოში ფუნქციონირებს 40 საერთაშორისო ბრენდული სასტუმრო, რომლის უმეტესი ნაწილიც მდებარეობს თბილისსა და ბათუმში. საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროების რაოდენობა კიდევ უფრო გაიზარდება, რადგან დაგეგმილია კიდევ 22 სასტუმროს გახსნა 2025-28 წლამდე, სულ 2865-მდე ოთახით.

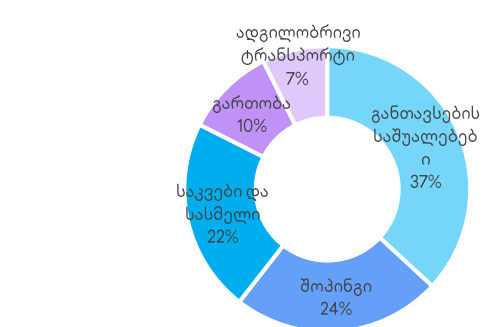
მას შემდეგ, რაც თბილისში კონკურენცია გამძაფრდა, ინვესტორებმა ყურადღება ნაწილობრივ გადაიტანეს რეგიონალური სასტუმროების განვითარებაზე. შესაბამისად, დაგეგმილი სასტუმროებიდან მხოლოდ 6 სასტუმრო შენდება 2025-26 წლისთვის. დაგეგმილი 22 სასტუმროდან, 5-ის აშენება დაგეგმილია აჭარაში, მაშინ როცა 4 სამცხე-ჯავახეთში და 2 სამეგრელო-ზემო სვანეთში.

გრაფიკი 17: ვიზიტორების დანახარჯები განთავსებაზე



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

გრაფიკი 18: ვიზიტორების დანახარჯების განაწილება კატეგორიების მიხედვით, 2023

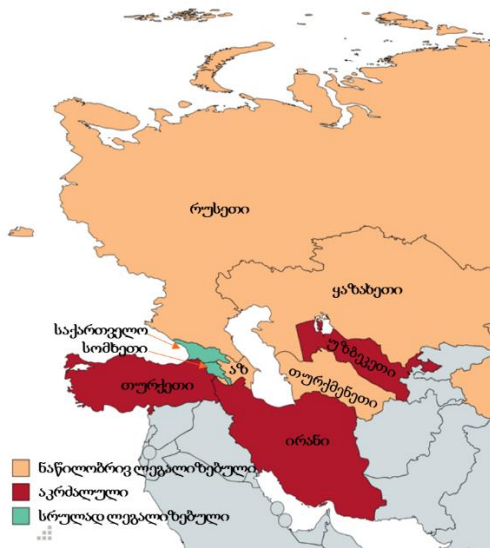


წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

ვიზიტორთა დანახარჯებმა განთავსებაზე 2023 წელს წელს 4.7 მლრდ ლარს მიაღწია, რაც მთლიანი ხარჯების 36%-ს შეადგენდა. განთავსებაზე დანახარჯები 2023 წელს წინა წელთან მიმართებაში გაიზარდა 1.4 ჯერ. განთავსების შემდეგ ყველაზე დიდი კატეგორიაა შოფინგი, რაც მთლიანი ხარჯების 23%-ს შეადგენს, ხოლო სიდიდით შემდეგი კატეგორიაა საკვები და სასმელი 22%-იანი წილით.

2023 წელს ვიზიტორთა ჯამური დანახარჯები 13 მილიარდ ლარს მიაღწია, რაც 2019 წლის სრული პერიოდის დანახარჯებს 52%-ით აღემატება. რაც შეეხება 2024 წლის პირველ კვარტალს მთიანმა დანახარჯებმა შეადგინა 2.1 მლრდ ლარი, რაც, 7%-ით აღემატება 2023 წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს.

„მიწის“ აზარტული თამაშების სექტორი საქართველოში



წყარო: გალტ & თავარტი

აზარტული თამაშების სექტორი სრულად ან ნაწილობრივ აკრძალულია რეგიონის უმეტეს ქვეყანაში.

საქართველოში აზარტული თამაშები სრულად ლეგალიზებულია და რეგულირდება ფინანსთა სამინისტროს მიერ. საქართველოში დაშვებულია როგორც ონლაინ აზარტული საქმიანობა, ასევე ე.წ. „მიწის“ სათამაშო ბიზნესი.

საქართველოში დაშვებულია შემდეგი ტიპის „მიწის“ აზარტული დაწესებულებების საქმიანობა: სამორინე, სათამაშო აპარატების სალონი, ტოტალიზატორი, ლოტო და ბინგო.

2024 წლის მარტის მდგომარეობით, საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში ფიზიკურ ლოკაციებზე აზარტული დაწესებულებების მოსაწყობად 127-მდე ნებართვაა მოქმედი. აქედან, ნახევარზე დიდი წილი უკავია სათამაშო აპარატების სალონებს, ხოლო სამორინეების მოქმედი ლიცენზიები ამჟამად 24-ია, რომელთა დიდი ნაწილი ბათუმშია განთავსებული.

აქტიური ნებართვები აზარტული თამაშების მოწყობაზე, იანვარი 2023

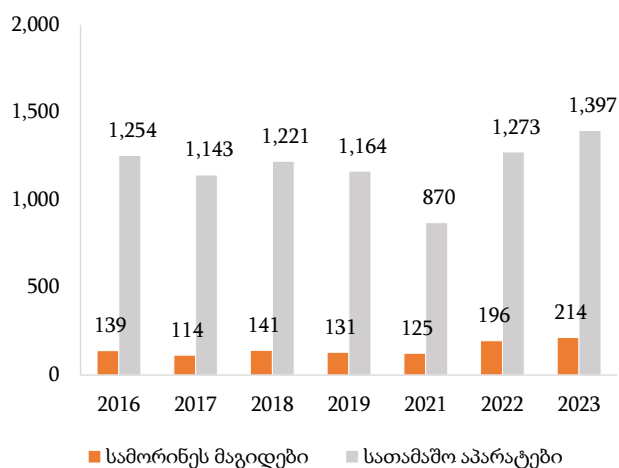
	თბილისი	ბათუმი	დანარჩენი	სულ
სამორინე	8	13	3	24
სათამაშო აპარატების სალონი	20	28	25	73
ტოტალიზატორი	5	3	17	25

ლოტო	1	0	0	1
ბინგო	1	3	0	4

წყარო: შემოსავლების სამსახური

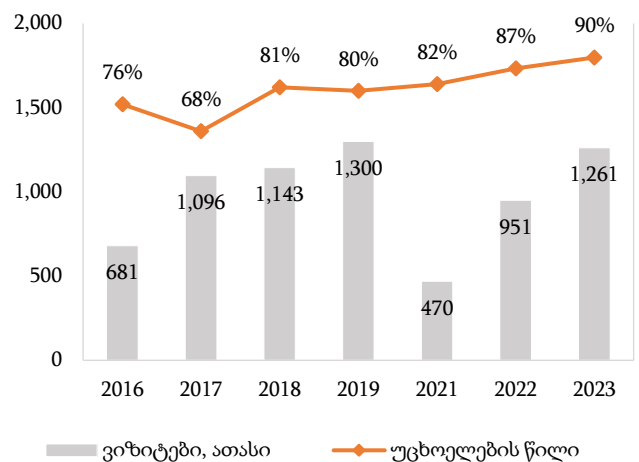
2024 წლის მდგომარეობით, ბათუმის სამორინეებში სამორინეს მაგიდების რაოდენობა 214 იყო, ხოლო სათამაშო აპარატების რაოდენობა - 1,397. აჭარაში ჯამში სამორინეებში ვიზიტორების რაოდენობამ 2023 წელს 1,261,279 შეადგინა, ხოლო აქედან 90% უცხო ქვეყნის მოქალაქე იყო.

გრაფიკი 19: სამორინეს მაგიდები და სათამაშო აპარატები ბათუმის სამორინეებში



წყარო: აჭარის ფინანსთა სამინისტრო

გრაფიკი 20: ვიზიტების რაოდენობა აჭარის სამორინეებში, ათასი



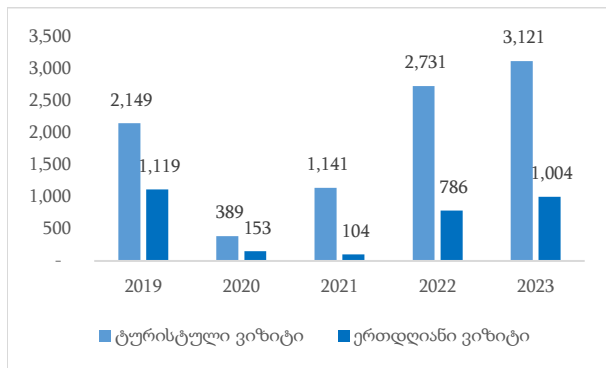
წყარო: აჭარის ფინანსთა სამინისტრო

საინტერესოა, რომ 2023 წლის მდგომარეობით, კონკრეტულად ემიტენტის კაზინოების ვიზიტორების შემთხვევაში დიდია უცხოელი ვიზიტორების წილი მთლიანი ვიზიტორების რაოდენობაში - ჯამური ვიზიტორების 79% უცხოელ ვიზიტორებზე მოდის. (თბილისი - 70%, ბათუმი - 90%). მსგავსი ტრენდი შეინიშნება შემოსავლების ჭრილში. აქაც ჯამური შემოსავლის დიდი წილი უცხოელ ვიზიტორებზე მოდის.

სამორინეების სექტორის შემოსავლებში ტურიზმი დიდ როლს თამაშობს. 2023 საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობამ 6.1 მილიონი შეადგინა, რაც 80%-იანი აღდგენაა პანდემიამდელ დონესთან შედარებით. 2024 წლის პირველ კვარტალში საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობამ მიაღწია 1.2 მილიონზე მეტს, რაც 2023 წელთან შედარებით 8.6%-ით მაღალი მაჩვენებელია, ხოლო საერთაშორისო ვიზიტორების მოგზაურობის აღდგენამ 2019 წელთან შედარებით 87%-ს მიაღწია. 2023 წელს ტოპ 5 ქვეყნის გადანაწილება ვიზიტორების რაოდენობის მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება: რუსეთი (23.0%), თურქეთი (22.6%), სომხეთი (16%), ევროკავშირი და გაერთიანებული სამეფო (7%), ისრაელი (4%) და სხვა ქვეყნები (26%).

რაც შეეხება ტურიზმიდან მიღებულ შემოსავლებს, 2024 წლის პირველ კვარტალში 40%-ით გადააჭარბა პრე-პანდემიურ დონეს.

გრაფიკი 21: შემოსავალი ტურიზმიდან, მლრდ ლარი



წყარო: ეროვნული ბანკი, თბილისი კაპიტალის შეფასება

საგადასახადო და სანებართვო სისტემა სამორინეებზე

აზარტული თამაშების ნებართვას გასცემს შემოსავლების სამსახური. სამორინეს მოწყობის ლიცენზია გაცივმა 5 წლის ვადით. სამორინეში დამონტაჟებული უნდა იყოს და უნდა ფუნქციონირებდეს არანაკლებ შვიდი სამორინეს მაგიდისა, მათგან ერთი – სათამაშო ბორბალზე, რულეტზე, სათამაშოდ.

სამორინესა და აზარტული თამაშების სხვა დაწესებულებებში მოთამაშეთა მინიმალური ასაკი განსაზღვრულია 25 წლით საქართველოს მოქალაქეებისთვის, ხოლო 18 წლით - უცხო ქვეყნის მოქალაქეებისთვის.

აზარტული თამაშების დაბეგვრა შედგება წლიური სანებართვო მოსაკრებლების, კვარტალური მოსაკრებლებისა და ცენტრალური გადასახადებისგან. წლიურ სანებართვო მოსაკრებლებსა და ცენტრალურ გადასახადებს ადგენს ცენტრალური მთავრობა, ხოლო კვარტალურ მოსაკრებლებს ადგენს ადგილობრივი ხელისუფლება და მსგავსი ტიპის მოსაკრებლები მიემართება ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში. კვარტალური მოსაკრებელი მიზნულია სამორინეს მაგიდასა და სათამაშო აპარატების რაოდენობაზე.

2023 წლის დეკემბრის თვეში საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შეტანილი ცვლილებების მიხედვით განისაზღვრა საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრის ობიექტები, კერძოდ:

- ფიზიკური პირის, რომელიც სათამაშო აპარატების სალონის ან/და აზარტული თამაშობის სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობიდან იღებს შემოსავალს, აღნიშნული საქმიანობის ნაწილში საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია მოთამაშეებისგან მიღებულ ფსონებსა და მოთამაშეებზე გაცემულ მოგებას შორის სხვაობა.
- სათამაშო აპარატების მეშვეობით მოწყობილ აზარტულ ან/და სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობილ აზარტულ ან/და მომგებიან თამაშობებში (გარდა სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობილი წამახალისებელი გათამაშებისა) მონაწილე პირის საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია მის მიერ თამაშობის მომწყობი პირისგან, მათ შორის, სისტემურ-ელექტრონული სათამაშო ანგარიშიდან, გატანილი თანხა.

ცვლილების თანახმად, ფიზიკური პირის მიერ სათამაშო აპარატების სალონის მოწყობიდან ან/და სისტემურ-ელექტრონული ფორმით აზარტული თამაშობების ორგანიზებიდან მიღებული დასაბეგრი შემოსავალი იბეგრება 15 პროცენტით.

სათამაშო აპარატების მეშვეობით მოწყობილ აზარტულ ან/და სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობილ აზარტულ ან/და მომგებიან თამაშობებში (გარდა სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობილი წამახალისებელი გათამაშებისა) მონაწილე პირის საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია მის მიერ თამაშობის მომწყობი პირისგან, მათ შორის, სისტემურ-ელექტრონული სათამაშო ანგარიშიდან, გატანილი თანხა, რომელიც იბეგრება 5 პროცენტით. მოთამაშის მიერ თამაშობის მომწყობისგან გატანილი თანხების გადახდის წყაროსთან დაკავების ვალდებულება დაეკისრა სათამაშო აპარატების სალონის მომწყობ პირს, რომელიც მოთამაშეზე გასცემს თანხას.

სათამაშო აპარატების სალონის ან/და აზარტული თამაშობის სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობის შემთხვევაში აღნიშნული საქმიანობის ნაწილში პირის მოგების გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია მოთამაშეებისგან მიღებულ ფსონებსა და მოთამაშეებზე გაცემულ მოგებას შორის სხვაობა. მოგების გადასახადის განაკვეთია 15 პროცენტი.

ნებართვის წლიური საფასური და კვარტალური მოსაკრებელი განსხვავდება ადგილმდებარეობის მიხედვით. საქართველოს მთავრობა ტურისტულ ზონებში სათამაშო ობიექტების გახსნის წახალისებას სთავაზობს. სანებართვო მოსაკრებლის გადახდისაგან თავისუფლდება სამორინეს მოწყობა გუდაურის განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე, დაბა ბაკურიანის ტერიტორიაზე, აგრეთვე წყალტუბოსა და სიღნაღის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიებზე.

ასევე, სანებართვო მოსაკრებლის გადახდისაგან თავისუფლდება ქალაქ ბათუმში, აგრეთვე ქობულეთისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტებში ახლად აშენებული არანაკლებ ასნომრიანი სასტუმროს ტერიტორიაზე სამორინეს მოწყობა, ასევე ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ანაკლიასა და სოფელ განმუხურში ახლად აშენებული არანაკლებ ოთხმოცნომრიანი სასტუმროს ტერიტორიაზე სამორინეს მოწყობა ახლად აშენებული სასტუმროს ტერიტორიაზე სამორინეს მოწყობის ნებართვის გაცემიდან 10 წლის განმავლობაში.

საქართველოს სხვადასხვა ტერიტორიაზე განსხვავდება წლიური და კვარტალური მოსაკრებლების განაკვეთი. სამორინეს წლიური სალიცენზიო მოსაკრებლის მაქსიმალური განაკვეთი არის 5,000,000 ლარი, ხოლო ერთ სამორინეს მაგიდაზე კვარტალური მოსაკრებელი შეადგენს 20,000 ლარიდან 40,000 ლარამდე. სათამაშო აპარატზე კვარტალური მოსაკრებელი დადგენილია სათამაშო აპარატზე კვარტალში 2,000-4,000 ლარის ფარგლებში.

თბილისში სამორინეს ლიცენზიის წლიური მოსაკრებელი შეადგენს 5,000,000 ლარს, ხოლო ბათუმში აღნიშნული მოსაკრებელი 250,000 ლარია წლიურად. რაც შეეხება კვარტალურ მოსაკრებელს, ორივე ქალაქის

შემთხვევაში, სამორინეს მაგიდაზე კვარტალური მოსაკრებლის მაქსიმალური ზღვარია 40,000 ლარი, ხოლო სათამაშო აპარატზე ასევე მაქსიმალური დადგენილი ზღვარია 4,000 ლარი.

სამორინეს წლიური და კვარტალური მოსაკრებლები, ლარი

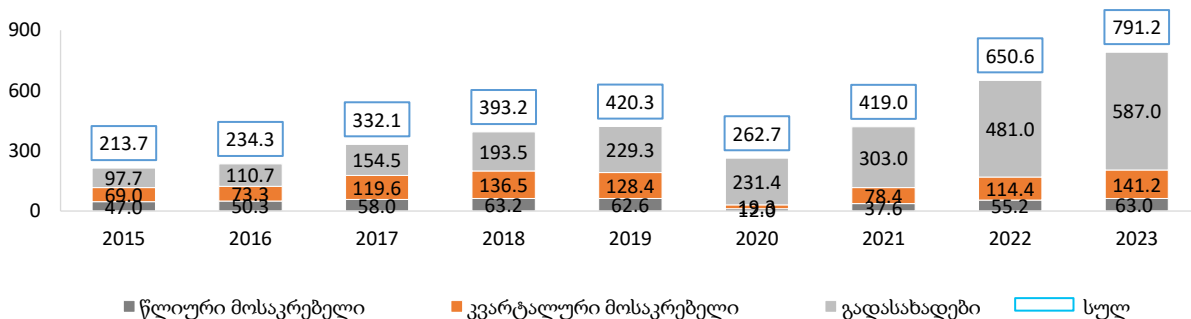
	სამორინეს წლიური ნებართვის მოსაკრებელი	სამორინეს მაგიდის კვარტალური მოსაკრებელი	სათამაშო აპარატის კვარტალური მოსაკრებელი
თბილისი	5,000,000	40,000	4,000
ბათუმი	250,000	40,000	4,000

წყარო: საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე

აზარტული თამაშების სექტორმა 2023 წელს ბიუჯეტში ჯამურად 791.2 მლნ ლარი გადაიხადა გადასახადებისა და მოსაკრებლების სახით, რაც წლიურად 21.6%-იან ზრდას შეადგენს და პანდემიამდელ, 2019 წლის მაჩვენებელს 88.2%-ით აღემატება ზრდა ძირითადად განპირობებულია ელექტრონული აზარტული თამაშების სექტორისთვის 2022 წლიდან ახალი საგადასახადო სქემის ამოქმედებით.

წლიური და კვარტალური მოსაკრებლების შემოსავლებმა ბიუჯეტში 2023 წელს გადააჭარბა პანდემიამდელ მაჩვენებელს, რაც მიუთითებს, რომ ფიზიკური აზარტული თამაშების დაწესებულებათა რაოდენობამ, ასევე სამორინეების მაგიდებისა და სათამაშო აპარატების რაოდენობამ, 2019 წლის დონეს გადაუსწრო.

გრაფიკი 22: ბიუჯეტის შემოსავლები აზარტული თამაშების სექტორიდან, მლნ ლარი

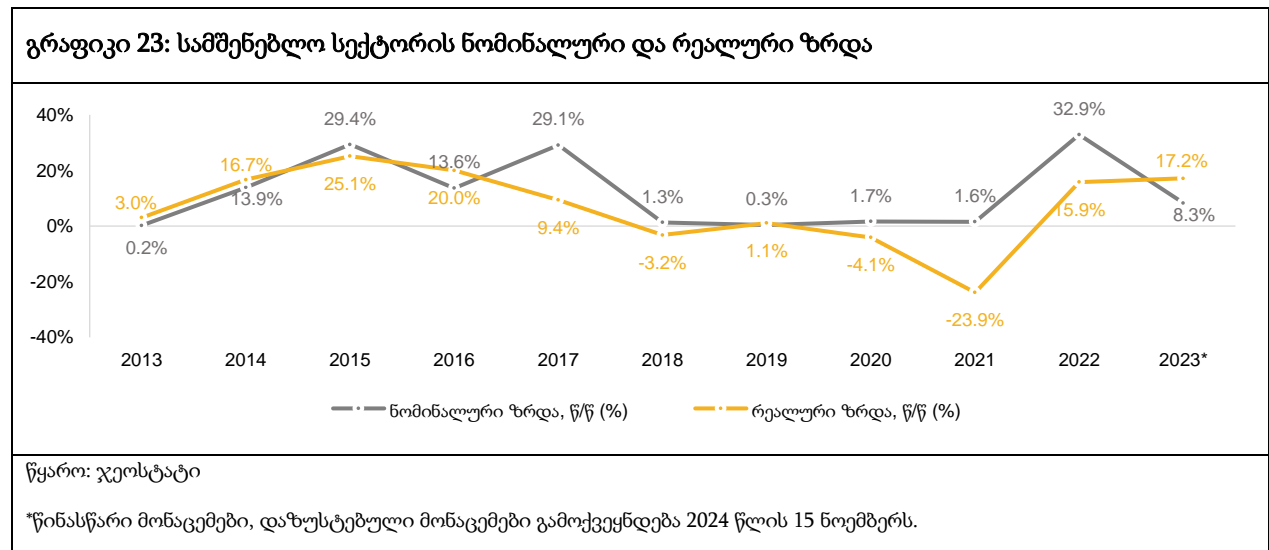


წყარო: სახელმწიფო ხაზინა, შემოსავლების სამსახური

მშენებლობის სექტორი

მშენებლობის სექტორი კვლავ რჩება ეკონომიკის ხერხემლად, ვინაიდან საინვესტიციო შესაძლებლობების რეალიზება ტურიზმის ინდუსტრიაში, ენერჯეტიკაში, საცხოვრებელ და კომერციულ უძრავ ქონებაში და ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებში მოითხოვს სექტორის უშუალო ჩართულობას.

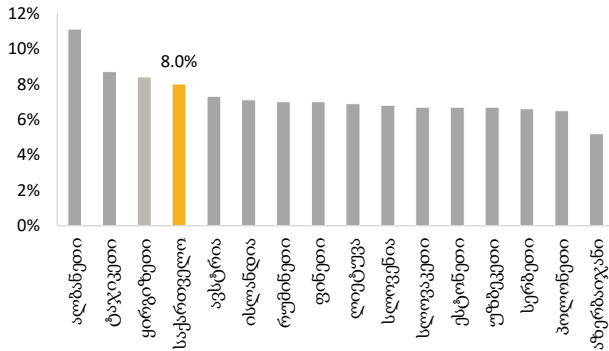
საკსტატის წინასწარი მონაცემების თანახმად, მშენებლობის სექტორი რეალურ მაჩვენებლებში 2023 წელს 17.2%-ით გაიზარდა, რასაც წინ 2022 წელს 15.9%-იანი რეალური ზრდა უძღოდა. ეს ნაწილობრივ წინა პერიოდების დაბალი ბაზის ეფექტით აიხსნება, რადგან სექტორი ფაქტობრივად 2018 წლიდან ყოველწლიურად მცირდებოდა რეალურ მაჩვენებლებში (გამონაკლისი 1.1%-იანი ზრდა 2019 წელს). პანდემიამ და მასთან დაკავშირებულმა შეზღუდვებმა ძალიან დიდი ნეგატიური გავლენა მოახდინა, როგორც ჯამურად ეკონომიკაზე, ისე სამშენებლო სექტორზე. მეორეს მხრივ, გაზრდილმა მოთხოვნამ უძრავ ქონებასა და მშენებლობაზე გამოიწვია სექტორის როგორც ნომინალურ ასევე რეალურ მაჩვენებლებში ზრდა 2022 წლიდან დღემდე. 2021 წელს სამშენებლო სექტორი რეალურ მაჩვენებლებში 23.9%-ით შემცირდა, მიუხედავად ნომინალურად 1.6%-იანი ზრდისა, რაც განპირობებული იყო სამშენებლო მასალებზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით. სამშენებლო მასალებზე მაღალი ფასები გამოწვეული იყო გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდითა და მიწოდების ჯაჭვების მოშლით (პანდემიის ერთ-ერთი ეფექტი). თუმცა, 2022 წლიდან უძრავ ქონებაზე გაზრდილი მოთხოვნისა და 2023 წლიდან სამშენებლო მასალების ფასების სტაბილიზაციის ფონზე, ამავე წელს სექტორის რეალურმა ზრდამ 17.2% შეადგინა.



მშენებლობა კვლავაც რჩება ეკონომიკის ერთ-ერთ უდიდეს სექტორად, და მისი წილი ეკონომიკაში წარმოადგენს მეოთხე ყველაზე მაღალ მაჩვენებელს #2 გრაფიკზე ნაჩვენებ 16 ქვეყანას შორის. პირველ ადგილზეა ალბანეთი 11.1%-იანი წილით, მეორე ადგილზე ტაჯიკეთი - 8.7%-ით, მესამეზე კი ყირგიზეთი 8.4%-იანი წილით.

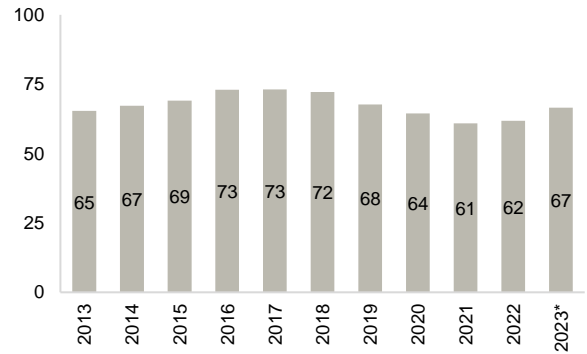
მშენებლობა საკმაოდ შრომა-ინტენსიური სექტორია. მშენებლობის სექტორში დასაქმებული ადამიანების რაოდენობამ 2023 წელს 66,551 შეადგინა. ზოგადად, მშენებლობის სექტორში დასაქმებული ადამიანების რაოდენობას კლებადი ტრენდი ჰქონდა 2018 წლიდან 2022 წლამდე (2017 წელს დასრულდა BP-ს მილსადენის მშენებლობის პროექტი). 2023 წლის წინასწარი მონაცემების თანახმად მშენებლობის სექტორის საშუალო თვიური ხელფასები გაიზარდა 2,710 ლარამდე (+32.9% წ/წ). მზარდი ტენდენცია შეინიშნება ზოგადად ბიზნეს სექტორშიც, რამეთუ საშუალო თვიური ხელფასები გაიზარდა 1,858 ლარამდე (+20.4% წ/წ) 2023 წელს. ხელფასების სწრაფი ზრდის მიზეზია კვალიფიციური მუშახელის ნაკლებობა და მაღალი ინფლაცია, რომელიც როგორც წესი გარკვეული დროის შემდეგ მოქმედებს ანაზღაურების ზრდაზეც.

გრაფიკი 24: მშენებლობის წილი ნომინალურ მშპ-ში, 2022



წყარო: გაეროს ეკონომიკური კომისია ევროპისთვის

გრაფიკი 25: დასაქმება მშენებლობის სექტორში, '000 ადამიანი



წყარო: ჯეოსტატი
*წინასწარი მონაცემები

მშენებლობის სექტორის ზრდა დამოკიდებულია როგორც საცხოვრებელი კომპლექსების, ასევე გზებისა და რკინიგზების მშენებლობაზე, სასტუმრო ინდუსტრიის ზრდაზე, ჰიდროელექტროსადგურებისა და გაზსადენების მშენებლობაზე და ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებზე.

საცხოვრებელი უძრავი ქონება

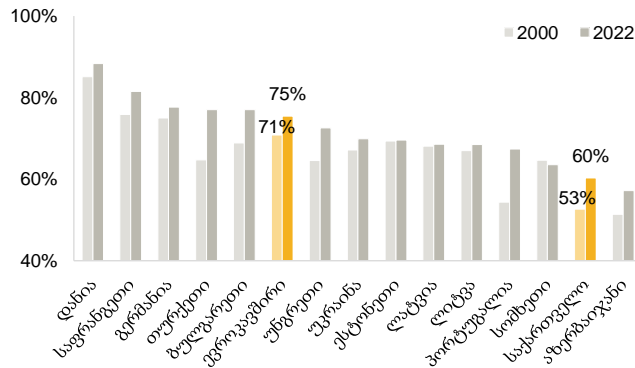
საცხოვრებელი უძრავი ქონების სექტორი საქართველოს ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალაა 2000-იანი წლების შუა პერიოდიდან. მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 2010-2023 წლებში დოლარში საშუალოდ 7.7%-ით იზრდებოდა, რაც პოზიტიურად მოქმედებდა საქართველოს მოსახლეობის მსყიდველობით უნარზე. შესაბამისად, მზარდმა საშუალო შემოსავლებმა და უძრავი ქონების ხელმისაწვდომობამ განაპირობა საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის ზრდა, განსაკუთრებით თბილისსა და ბათუმში. აღსანიშნავია, რომ ამ ყველაფერს დაემატა მიგრაციის ეფექტი, რომელმაც 2022 წლიდან მნიშვნელოვნად გაზარდა საცხოვრებელი უძრავი ქონების საინვესტიციო მიმზიდველობა.

არსებობს მოთხოვნაზე პოზიტიურად მოქმედი რამდენიმე ფაქტორი. აქედან საჭიროებაზე დაფუძნებული მოთხოვნის მამოძრავებლებია: მზარდი ურბანიზაცია, ოჯახის ზომის შემცირება, შემოსავლის ზრდა, იპოთეკის ხელმისაწვდომობა, საცხოვრისის გაუმჯობესება, მიგრაცია და ა.შ.. ხოლო საინვესტიციო მიმზიდველობაზე დაფუძნებული ფაქტორებია: ქირის შემოსავლიანობა, კაპიტალის ნამატი და საინვესტიციო ალტერნატივების ნაკლებობა.

მოსახლეობის მიგრაცია სოფლებიდან ქალაქებში ქმნის დამატებით მოთხოვნას საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე. ურბანიზაციის დონე საქართველოში გაიზარდა 60.3%-მდე 2022 წელს, მაშინ როცა ეს მაჩვენებელი 52.6% იყო 2000 წელს. მიუხედავად ზრდისა, ურბანიზაციის მაჩვენებელი მაინც საკმაოდ ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალო ურბანიზაციის მაჩვენებელს (75.5%). ურბანიზაციის ზრდა მოსალოდნელია მომავალშიც, რაც განპირობებულია მოსახლეობის გადანაცვლებით ნაკლებად პროდუქტიული სოფლის მეურნეობის სექტორიდან უფრო მეტად პროდუქტიულ დარგებში.

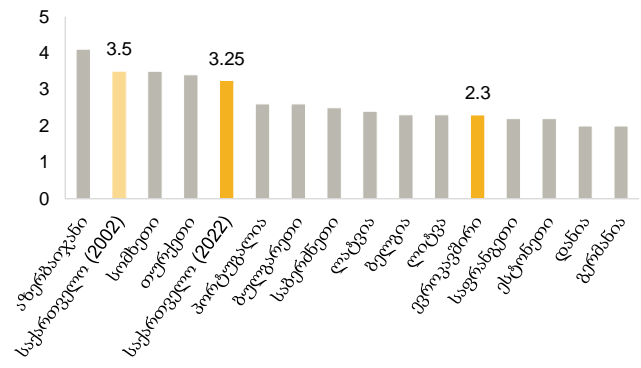
მზარდი ეკონომიკა პოზიტიურად მოქმედებს დამოუკიდებლად ცხოვრების სურვილზე. შინამეურნეობის საშუალო ზომა შემცირდა 3.25 ადამიანამდე 2022 წელს, მაშინ როცა 2002 წელს ეს მაჩვენებელი 3.5-ს შეადგენდა. ეს მაჩვენებელიც მკვეთრად ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალოს, რომელიც 2022 წელს, 2.3-ს შეადგენდა.

გრაფიკი 26: ურბანიზაცია შესადარ ქვეყნებში



წყარო: მსოფლიო ბანკი

გრაფიკი 27: საოჯახო მეურნეობის ზომა შესადარ ქვეყნებში, 2021

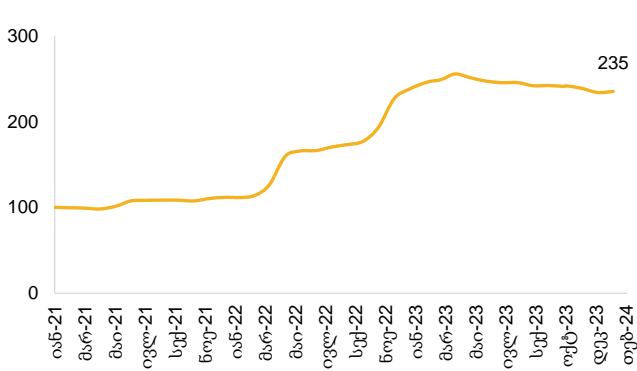


წყარო: ევროსტატი, ჯეოსტატი

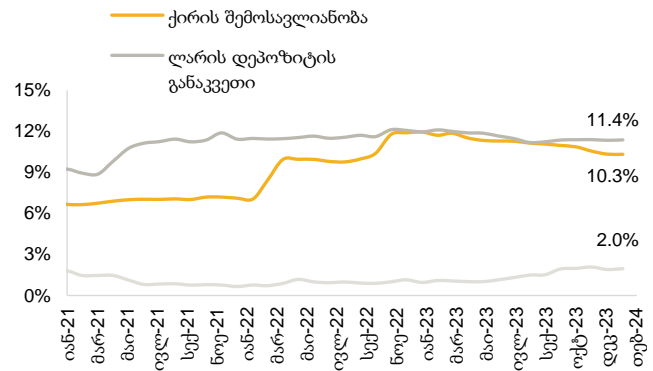
მიგრაცია და საინვესტიციო შესაძლებლობები მოთხოვნის ერთ-ერთი მთავარი მამოძრავებელი ფაქტორებია. 2022 წლის თებერვალში დაწყებული რუსეთ-უკრაინის ომის შედეგად საქართველოში დიდი რაოდენობით შემოვიდნენ მიგრანტები, რამაც პირდაპირი ეფექტი იქონია ქირის ბაზრებზე თბილისსა და ბათუმში, ხოლო ქირის გაზრდილმა შემოსავლიანობამ, თავის მხრივ, საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი კიდევ უფრო მიმზიდველი გახადა საინვესტიციოდ. 2021 წლის დასაწყისიდან 2024 წლის თებერვლამდე ქირები 135%-ითაა გაზრდილი, თუმცა 2023 წლის მარტიდან ქირის ფასებს შემცირების ტრენდი აქვს და 6.3%-ითაა შემცირებული. ამის მიუხედავად, ქირის შემოსავლიანობა კვლავ მიმზიდველი რჩება ინვესტორთათვის და თითქმის ლარის დეპოზიტის შემოსავლიანობას უტოლდება.

გრაფიკი 28: ქირის ინდექსი თბილისში აშშ დოლარი, იან-21=100

გრაფიკი 29: ქირისა და ალტერნატიული ინვესტიციების შემოსავლიანობა, %



წყარო: ეროვნული ბანკი, გალტ & თაგარტი



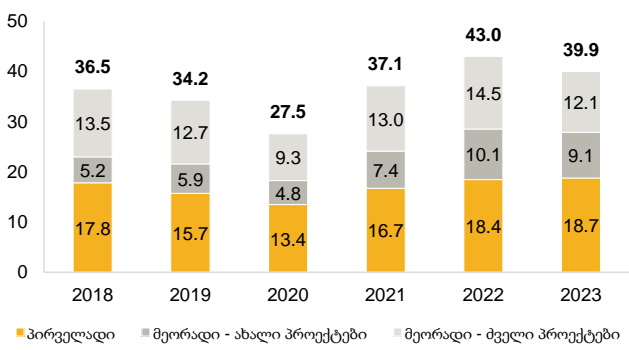
წყარო: ეროვნული ბანკი, გალტ & თაგარტი

2018 წლის რეკორდულად მაღალი გაყიდვების მაჩვენებლის შემდეგ 2019 წელს ტემპი შენედა. 2020 წელს პანდემიის ფონზე უძრავი ქონების ბაზარმა დიდი დარტყმა განიცადა. თუმცა, სახელმწიფოს მიერ ინიცირებული პროცენტის სუბსიდირების სქემის წყალობით, გაყიდვები შედარებით შენარჩუნდა. სქემის ფარგლებში, 2020 წელს ადებულ ლარში დენომინირებულ იპოთეკურ სესხებზე სახელმწიფო ასუბსიდირებდა საპროცენტო განაკვეთის 4 პროცენტულ პუნქტს. 2021 წლის აღდგენის შემდეგ კი 2022 წელს უძრავი ქონების გაყიდვებში რეკორდული მაჩვენებელი დაფიქსირდა, 42,974 გაყიდული ბინა (+15.9% წ/წ), რაც დაგროვებული მოთხოვნისა და მიგრანტების შემოდინების შედეგია.

2023 წელს გაიყიდა 39,949 ბინა, რაც წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 7.0%-იანი კლებაა, თუმცა მაინც მაღალი მაჩვენებელია წინა პერიოდის მაღალი ბაზის გათვალისწინებით. აღსანიშნავია, რომ გაყიდვების 46.9% (18,734 ბინა) პირველადი ბაზრის ტრანზაქციებზე მოდის.

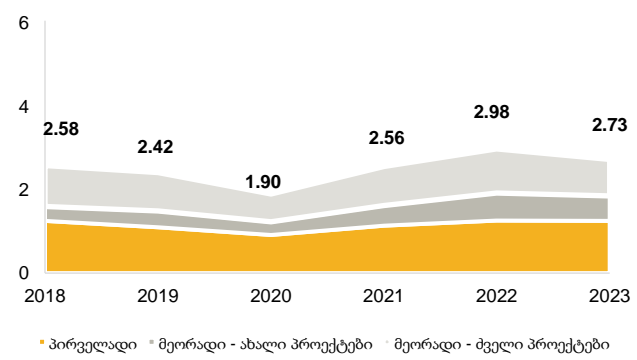
აღსანიშნავია, რომ თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე გაყიდული ფართი 2018-დან 2023 წლამდე 5.7%-ითაა გაზრდილი, ხოლო ბინების გაყიდვები ამავე პერიოდში 9.6%-ით. ეს ასახავს ბინების საშუალო ფართის მცირე კლებას. ბინების საშუალო ზომა 2023 წელს 68 კვადრატული მეტრი იყო 2018 წელს 71 კვადრატულ მეტრთან შედარებით.

გრაფიკი 30: ბინების გაყიდვები თბილისში, '000 ერთეული



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 31: ბინების გაყიდვები თბილისში, მლნ კვ.მ.

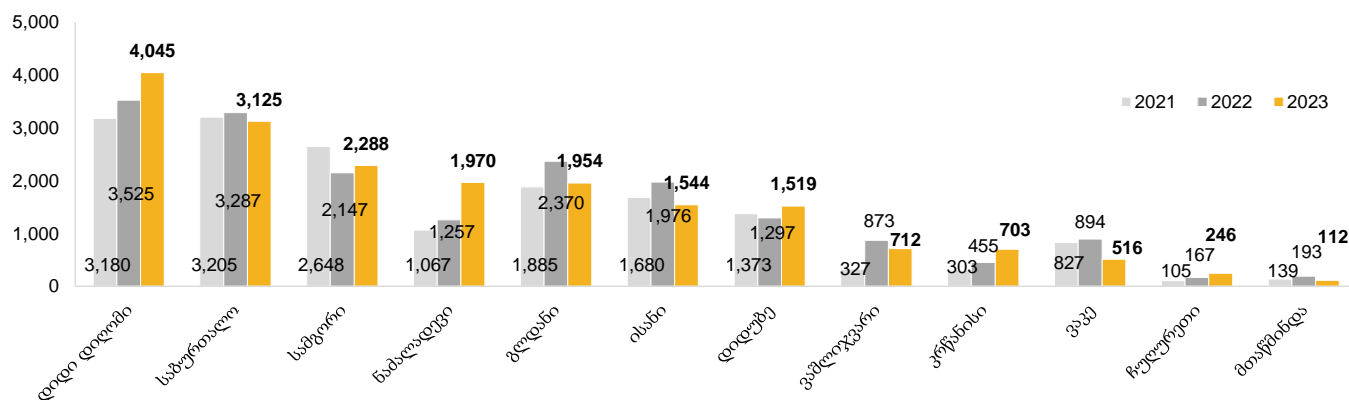


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

პირველად ბაზარზე უძრავი ქონების უდიდესი ნაწილი დიდი დიდმისა და საბურთალოს რაიონებში გაიყიდა 2023 წელს (ჯამური გაყიდვების 38.3%), ისევე როგორც წინა წლებში. მათ თან მოსდევს დანარჩენ გარეუბნებში გაყიდვები (სამგორი და გლდანი) ფასის ხელმისაწვდომობის გამო. გაყიდვების წილი კვლავ მცირეა ცენტრალურ რაიონებში (ვაკე, მთაწმინდა), რადგან აქ უძრავი ქონების მიწოდება ლიმიტირებულია.

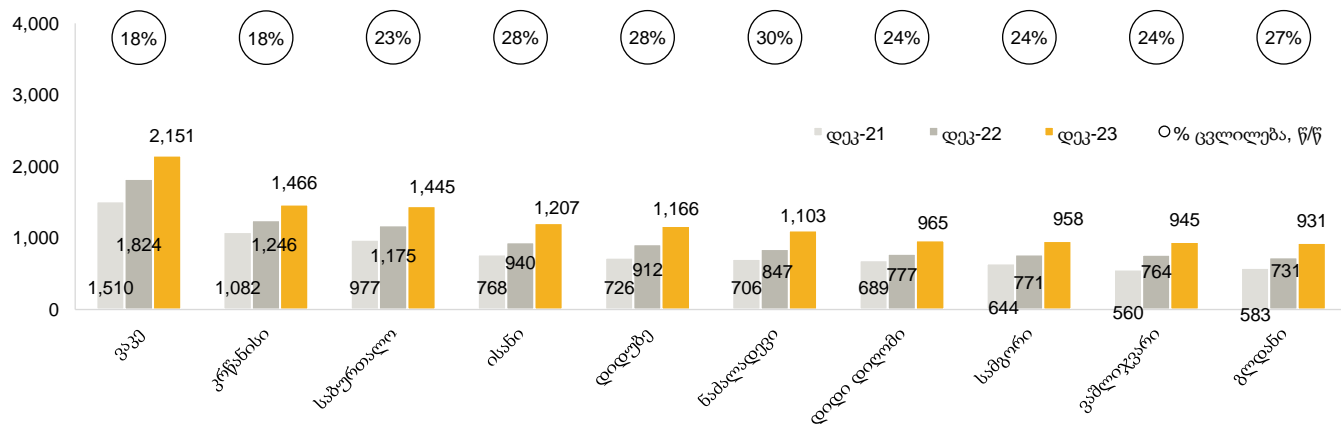
უძრავი ქონების ფასები თბილისის ყველა რაიონში მნიშვნელოვნად გაიზარდა 2021-23 წლებში და 2023 წლის მონაცემებითაც წლიური ფასის ზრდა თითოეულ უბანში ორნიშნა იყო. ყველაზე ძვირადღირებულ უბნებად ცენტრალური რაიონები რჩება (მთაწმინდა, ვაკე და საბურთალო). მნიშვნელოვანია, რომ ფასის ზრდა 2021 წლიდან დაიწყო სამშენებლო მასალების ფასების ზრდის პარალელურად, რასაც 2022 წელს უძრავი ქონების ბაზარზე ჭარბი მოთხოვნა დაერთო თან, რაც მიგრანტების შემოდინებით იყო გამოწვეული.

გრაფიკი 32: პირველად ბაზარზე (დეველოპერებისგან) ბინების გაყიდვები უბნების მიხედვით თბილისში, ერთეული



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 33: უძრავი ქონების ფასები პირველადი ბაზრის თეთრი კარკასის ბინებზე უბნების მიხედვით, აშშ დოლარი/კვ.მ.



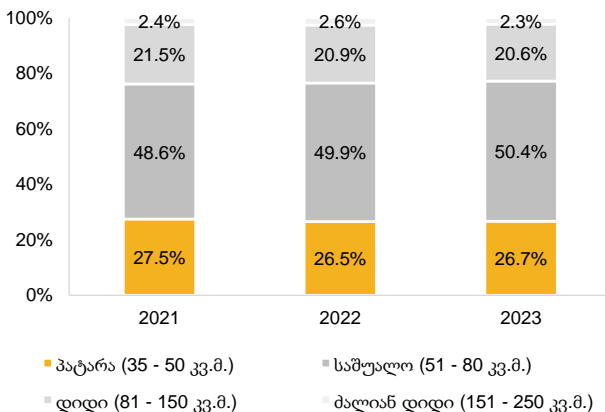
წყარო: გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: მთაწმინდა და ჩუღურეთი არ არის გათვალისწინებული პროექტების მცირე რაოდენობის გამო (თითოეულ რაიონში 5-ზე ნაკლები პროექტი)

ყველაზე დიდი რაოდენობით პატარა და საშუალო ზომის ბინები (35-80 კვ.მ.) იყიდება, ხელმისაწვდომობის, მაღალი ლიკვიდურობის და გაქირავების სიმარტივის გამო, და ისინი ჯამური გაყიდვების 77.1%-ს შეადგენენ 2023 წლის მონაცემებით. აღსანიშნავია, რომ ყოველწლიურად შეიმჩნევა მცირედი კლება დიდი ზომის ბინებზე და ეს წილი საშუალო და პატარა ზომის ბინებზე ინაცვლებს.

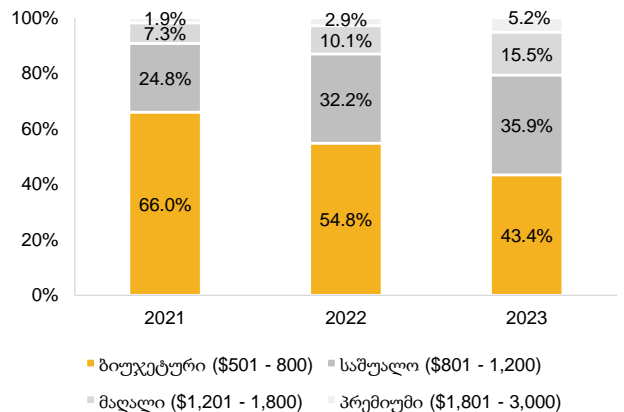
საშუალო/მაღალი კლასის სეგმენტების წილი ბინების გაყიდვებში ყოველწლიურად მზარდია და შესამჩნევია, რომ მოთხოვნა ბიუჯეტური ბინებიდან უფრო პრემიუმ საცხოვრებლებსკენ ინაცვლებს. მიზეზი როგორც საშუალო ფასების ზრდა, ასევე ახალი პროექტების გაუმჯობესებული ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფა. 2023 წელს საშუალო/მაღალი კლასის (\$801 – 1,800) ბინების წილი მთლიან გაყიდვებში 51.4% იყო, რაც წინა 2022 წელთან შედარებით 9.1 პროცენტული პუნქტით მეტია.

გრაფიკი 34: ბინების გაყიდვები ზომის მიხედვით თბილისში, (% ჯამურ გაყიდვებში)



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გრაფიკი 35: ბინების გაყიდვები სეგმენტის მიხედვით თბილისში, (% ჯამურ გაყიდვებში)

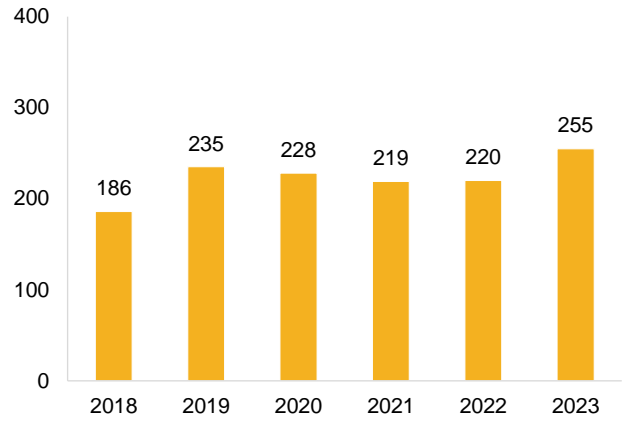
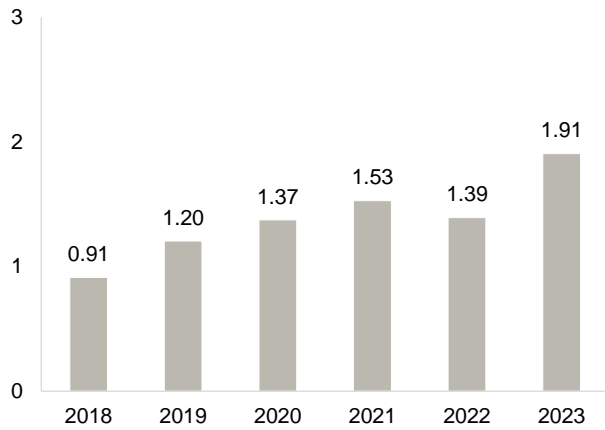


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

გაცემული ნებართვების საცხოვრებელი ფართის მოცულობამ 2023 წელს 1.91 მლნ კვ.მ. შეადგინა (+36.8% წ/წ) რაც რეკორდული ნიშნულია. საინტერესოა, რომ გაცემული ნებართვების რაოდენობა წლიურად 15.9%-ით გაიზარდა, რაც მიუთითებს ახალი პროექტების საშუალო ზომის ზრდაზე.

გრაფიკი 36: თბილისში საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე გაცემული საშუალო ნებართვების ფართობი, მლნ კვ. მ.

გრაფიკი 37: თბილისში საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე გაცემული საშუალო ნებართვების რაოდენობა

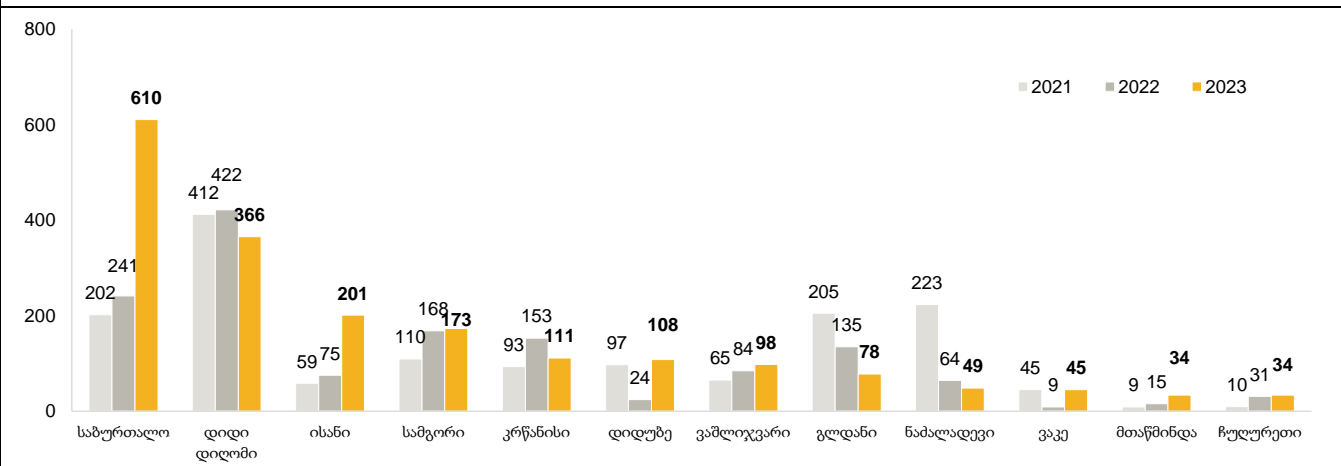


წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: III და IV კლასის მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური პროექტები. მოიცავს საცხოვრებელ და საზაფხულო ფართებს

ნებადართული გასაყიდი ფართობის 51.2% საბურთალოსა და დიდ დილომს უკავიათ. საბურთალოს რაიონში მნიშვნელოვანი ზრდა დაკავშირებულია უნივერსიტეტის/მინდელის ქუჩებსა და ლისის მიდამოებში გაზრდილ დეველოპერულ აქტივობაზე. ასევე, თბილისის ცენტრალურ რაიონებში, ვაკესა და მთაწმინდაზე, შესამჩნევია 2023 წელს ნებართვების ზრდა, რაც უკავშირდება ბაგებსა და ოქროყანაში დაგეგმილ რამდენიმე პროექტს.

გრაფიკი 38: თბილისში საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე გაცემული სამშენებლო ნებართვების ფართობი უზნების მიხედვით, '000 კვ.მ.



წყარო: თბილისის არქიტექტურის სამსახური, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: III და IV კლასის მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური პროექტები. მოიცავს საცხოვრებელ და საზაფხულო ფართებს

ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარებაში მნიშვნელოვანი ეტაპების აღწერა

- 2009** • გაიხსნა სასტუმრო Radisson Blu Iveria თბილისში 249 ნომრით, სასტუმრომ ოპერირება დაიწყო რეზიდორთან გორმებული მართვის ხელშეკრულების ქვეშ
- 2009** • რადისონის სასტუმროს გვერდით, თბილისში, გაიხსნა კაზინო ივერია
- 2011** • გაიხსნა სასტუმრო Radisson Blu ბათუმში 168 ნომრით, სასტუმრომ ოპერირება დაიწყო რეზიდორთან გორმებული მართვის ხელშეკრულების ქვეშ
- 2011** • გაიხსნა კაზინო ივერია ბათუმში
- 2017** • ხელი მოეწერა ხელშეკრულებას სს თიბისი ბანკთან და სს საპარტნიორო ფონდთან წინანდალში ახალი სასტუმროს მშენებლობის დაფინანსებასთან დაკავშირებით, ჯამურად პროექტში ინვესტირებულ იქნა დაახლოებით 40 მლნ დოლარი
- 2019** • წინანდალში გაიხსნა სასტუმრო Radisson Collection, 124 ნომრით. სასტუმრომ ოპერირება დაიწყო რეზიდორთან გორმებული მართვის ხელშეკრულების ქვეშ
- 2019** • ჯგუფმა გააკეთა იურიდიული რესტრუქტურირაცია, კომპანია შპს სილქ რიალ ისთეითის ქვეშ გაერთიანდა სასტუმროების, კაზინოებისა და უძრავი ქონების ბიზნესები, როგორც მოქმედი აქტივები ასევე განსავითარებელი greenfield და brownfield პროექტები
- 2020** • რეზიდორთან გაფორმებული მართვის კონტრაქტები სამივე რედისონზე შეიცვალა ფრანჩიზას კონტრაქტებით. აღნიშნული სტრუქტურის შედეგად 1. მოხდა ხარჯების ოპტიმიზაცია 2. ჯგუფი გახდა მეტად მოქნილი გადაწყვეტილებებში და მოახდინა ძლიერი გუნდის გაერთიანება საკუთარი მართვის ქვეშ
- 2021** • დაფუძნდა შპს სილქ ჰოსფითალითი, აღნიშნული კომპანია გახდა ჯგუფის სამორინეების, სასტუმროებისა და რესტორნების ოპერატორი კომპანია
- 2022** • ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება სს თიბისი ბანკთან და სს საქართველოს ბანკთან ტელეგრაფის სასტუმროს დაფინანსების თაობაზე, ჯამურად მოხდა 48 მლნ ევროს მოზიდვა ადგილობრივი ბანკებიდან, ხოლო 15 მლნ ევრო პროექტში იქნება დამფუძნებლის კონტრიბუცია სუბორდინირებული სესხის ქვეშ. სასტუმრო ტელეგრაფი იქნება მაღალი კლასის, 241 ნომრიანი, სასტუმრო თბილისის ცენტრში, რომლის გახსნაც დაგეგმილია 2025 წლის პირველ ნახევარში
- 2023** • ჯგუფმა გამოუშვა 40,000,00 აშშ დოლარის ობლიგაცია
- 2024** • დასრულდა კომპანიის ისტორიაში პირველი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, შავი ზღვის სანაპიროზე
 • ჯგუფმა, ბათუმში, 9 ჰა-ზე მეტ ტერიტორიაზე შეიმუშავა ქალაქ-გეგმარებითი დოკუმენტი და შეათანხმა განაშენიანების გენერალური გეგმა, რომელიც დაახლოებით მოიცავს 450,000 კვ.მ.-ის სამშენებლო ფართს

სტრატეგია და ამოცანები

კომპანიის ქვეშ შინაარსობრივად ერთიანდება ორი ძირითადი მიმართულება:

- სილქ ჰოსფიტალითი- აღნიშნული მიმართულება მენეჯმენტს უწევს კომპანიის არსებულ ბიზნესებს, სასტუმროებს, კაზინოებს, რესტორნებსა და კაფე-ბარებს.
- სილქ დეველოპმენტი- მენეჯმენტს უკეთებს გასავითარებელი აქტივების პორტფელს, უზრუნველყოფს ახალი მშენებლობების პროცესის მართვას და ინვესტირებას ურთიერთობას.

შესაბამისად კომპანია სტრატეგიის შემუშავებისას აღნიშნულ ორ მიმართულებაზე აკეთებს სწორებას.

სილქ ჰოსფიტალითი:

კომპანია მართავს ამ ეტაპზე 3 ბრენდულ და ერთ არაბრენდულ სასტუმროს, 2 კაზინოს და რამდენიმე რესტორანს. ოთახების რეალიზაციის ნაწილში კომპანიის სტრატეგიაა არსებული დატვირთულობის გაზრდა. როგორც პრე პანდემიურ პერიოდში, ასევე 2022-2023 წლის მაჩვენებლებით სასტუმროებს ძალიან მაღალი დატვირთულობის ნიშნული უჭირავთ, შესაბამისად პრიორიტეტი ამ ეტაპზე არის ნიშნულის შენარჩუნება და გაზრდა. იგივე შეიძლება ითქვას ოთახების სარეალიზაციო საშუალო ფასზე (ADR) იმ სასტუმროების შემთხვევაში, რომელებიც 3 წელზე მეტია ფუნქციონირებენ საშუალო წლიური ფასი საკმაოდ მაღალია და შესაბამისობაშია სასტუმროების საერთაშორისო კლასთან, გამონაკლისია წინანდლის რადისონის ობიექტი, სადაც ჯგუფს აქვს საშუალო ფასის ზრდის გეგმა. აღნიშნული სასტუმრო გაიხსნა 2019 წლის დასაწყისში და სტაბილიზაციის ფაზისთვის, რაც ძირითად შემთხვევაში ფუნქციონირების მესამე სრული წელია სასტუმროებისთვის, კოვიდ მდგომარეობის გათვალისწინებით არ მიულწევია. შესაბამისად გეგმაა, რომ 2024 და 2025 წელს სასტუმრომ მისი შესაძლებლობის მაქსიმალურ ნიშნულს მიაღწიოს. ამასთან, წინანდლის რადისონის შემთხვევაში ჯგუფს სტრატეგიაა, რომ სასტუმროს დატვირთულობა გაიზარდოს არა მხოლოდ ვიქენდზე დატვირთულობის ზრდის ხარჯზე, არამედ მთელი კვირის განმავლობაში გაყიდული ოთახების რაოდენობა იყოს მაღალი.

შპს „ესარჯი ინვესტმენტს“ (წარმოდგენილი სილქ დეველოპმენტის ბრენდით):

აღნიშნული კომპანია უზრუნველყოფს სილქ რიალ ისთეითის პროექტების დეველოპმენტს, განვითარებას. კომპანია ვალდებულია წარმოადგინოს ახალი ბიზნესკონცეფციები სხვადასხვა პროექტებისთვის, ასევე, მისი ამოცანაა აღნიშნული პროექტებისთვის გარე კომპანიებთან კოორდინაციით დიზაინის შემუშავება, მშენებლობისთვისკონტრაქტორების დაქირავება და მშენებლობების პროცესის მონიტორინგი.

2024 და 2025 წლების განმავლობაში კომპანია ფოკუსირებული იქნება რამდენიმე პროექტის განვითარებაზე. მათ შორის მსხვილი პროექტია ტელეგრაფი (239 ნომრიანი სასტუმროს მშენებლობა თბილისში, ყოფილი ფოსტის შენობაში). აღნიშნული პროექტისთვის დაფინანსება შეკრულია დამფუძნებლებისა და ადგილობრივი ბანკების მიერ. პროექტს უკვე აქვს ყველა საჭირო ნებართვა და დაწყებულია აქტიური სამშენებლო სამუშაოები. ასევე, იგეგმება აბასთუმანში თანამედროვე ინფრასტრუქტურის რესტორნის მშენებლობა. ამ ეტაპზე მიმდინარეობს პროექტის მომზადება. მიმდინარე წლისთვის, ასევე, დაგეგმილია ბათუმში იახტკლუბის რენოვაციისა და გაფართოებისთვის პროექტირების სამუშაოების დასრულება. პროექტებზე დეტალური ინფორმაცია მოცემულია ინვესტიციების ნაწილში. აღნიშნული პროექტების გარდა კომპანიის პორტფელში

არის არა-ერთი უძრავი ქონება, რომელთა განვითარებაზე მუშაობა მუდმივად მიმდინარეობს. ეს სამუშაოები გულისხმობს რამდენიმე მიმართულებას 1. სამომავლო კონცეფციის და ბიზნეს მოდელის დამუშავება 2. მიმდინარე საჭირო კაპიტალური დანახარჯების იდენტიფიცირება და რესურსის მობილიზება 3. სამომავლო პროექტებისთვის დაფინანსების მოზიდვა ადგილობრივი და უცხოური ფინანსური ინსტიტუტებისგან. ყველა ამ მიმართულებაზე აქტიურად მუშაობს სილქ დეველოპმენტის გუნდი.

ლიცენზიები

ჯგუფის ლიცენზიებისა და მატერიალური ხელშეკრულებების მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს თბილისისა და ბათუმის კაზინოების ფუნქციონირებისთვის არსებული ნებართვები და სლოტ აპარატების პროგრამული უზრუნველყოფა. კაზინოს ოპერირებისთვის საჭირო ნებართვა გაიცემა 12 თვეში ერთხელ და მისი ღირებულება განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით და განსაზღვრულია ადგილმდებარეობის მიხედვით.

გარდა ამისა, ჯგუფის კომპანიებს რადისონ ბრენდის 15 წლიანი ფრენჩაიზის ხელშეკრულება აქვს მიღებული. აღნიშნული ხელშეკრულების დარჩენილი ვადიანობა 12 წელს შეადგენს.

დეტალური ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ - „ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა“ – „არამატერიალური აქტივები“.

ინვესტიციები

„სილქ რიალ ისთეითის“ Green Box⁵-ის ინვესტიციები ყოველწლიურად ძირითადად მოდის სამორინეებზე, სასტუმროებზე, კომპლექს რესპუბლიკასა და ჯგუფში შემავალ სხვა აქტივებზე. 2023 წლის მდგომარეობით კომპანიის ჯამურმა ინვესტიციებმა შეადგინა 55,285 ათასი ლარი, საიდანაც დიდი ნაწილი 28,274 ათასი ლარი არის ტელეგრაფის რეკონსტრუქციაზე დახარჯული თანხა. 2022 წელს გაწეული ინვესტიციების ჯამური მოცულობა Green Box-სა და Yellow Box-ზე იყო 21,551 ათასი ლარი. მთლიანი დანახარჯების 33% მოდის სამორინე თბილისი ივერიაზე. ასევე რიგით მეორე დანახარჯი 2022 წელს არის ტელეგრაფის დაპროექტებაზე გაწეული ინვესტიციები.

Green Box ('000 ლარი) ინვესტიციები ძირითად საშუალებებში/საინვესტიციო ქონებებში	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
	არა-აუდიტირებული	არა-აუდიტირებული	არა-აუდიტირებული
შპს ლიმონი 2009 (თბილისის კაზინო)	8,621	7,189	4,586
შპს ლიმონი 2009 (ბათუმის კაზინო)	3,289	1,130	2,274
შპს ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი (თბილისის რადისონი)	2,607	1,864	624
შპს არგო მენეჯმენტი (ბათუმის რადისონი)	2,760	1,245	1,147
შპს წინანდლის მამულები (წინანდლის რადისონი)	973	712	1,991
შპს რივიერა ბიჩ	412	52	0
შპს წინანდალი	126	10	0
შპს ესარჯი ინვესტმენტს	154	259	121
შპს დეველოპმენტ სოლუმენს	0	0	32

⁵ აქტივების გადანაწილება Green Box-სა და Yellow Box-ს შორის, მოცემულია ქვეთავში ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ

შპს ლიმონი რიალ ისთეითი	3	3	0
შპს სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი (სასტუმრო ტელეგრაფი)	28,274	5,357	894
სხვა	587	330	0
სულ Green Box ინვესტიციები	47,806	18,151	11,669
Yellow Box ('000 ლარი)			
შპს ივერია ცენტრი	192	127	0
შპს წინანდლის კურორტი	50	102	241
შპს კლუბი სავანე	192	0	0
შპს ცენტრ პლაზა	3,738	571	492
შპს ბათუმი რივიერა	2,523	1,105	1,901
შპს წინანდლის ვილები	681	1,486	7,095
სს აჭარის კურორტები	1	1	20
შპს სილქ როუდ გრუპ თრეველ	1	3	0
შპს რივიერა	5	5	0
შპს ბობოყვათი	0	0	0
შპს ეფ ტელეკომი	96	0	0
სხვა	0	0	32
სულ Yellow Box ინვესტიციები	7,479	3,400	9,781
სულ ინვესტიციები	55,285	21,551	21,450

სამომავლო პროექტები

რადისონ ქოლექშენ ტელეგრაფი

კომპანია გეგმავს ქალაქ თბილისში, ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში, ყოფილი ფოსტა ტელეგრაფის შენობაში 5 ვარსკვლავიანი, მაღალი კლასის სასტუმროს მშენებლობას. სასტუმრო იფუნქციონირებს რადისონ ქოლექშენის ბრენდის ქვეშ, თუმცა შეინარჩუნებს ამავედროულად ისტორიულ სახელწოდებას „ტელეგრაფი“. აღსანიშნავია, რომ რადისონ ქოლექშენ ბრენდი ისარგებლებს სინერგიით არსებულ რადისონ ბლუ თბილისის სასტუმროსთან. სასტუმროში განთავსდება 239 ნომერი და 8 სარესტორნო სივცრე. სასტუმროს მთავარი შესასვლელი ექნება რუსთაველის გამზირიდან, ხოლო ჯგუფებისთვის გამოიყენება უკანა შესასვლელი, კვალის ქუჩის მხრიდან. პირველი და მეორე დონის სართულები დაეთმობა ლობის, რესტორანს, ბარებს, საკონფერენციო სივრცეებს და საბანკეტო დარბაზს. სასტუმროში წარმოდგენილი იქნება როგორც სტანდარტული ტიპის, ასევე მაღალი კლასის და საპრეზიდენტო ნომრები. ტელეგრაფი წარმოადგენს პირველ პროექტს, რომელიც სერტიფიცირებულია LEED-ის მიერ.

პროექტში განხორციელდება 60 მლნ ევრომდე ინვესტიცია. კომპანიას ინვესტიციის განსახორციელებლად სახსრები დამტკიცებული აქვს ორი ლოკალური ბანკის მიერ და ამასთანავე მობილიზებული აქვს საკუთარი კაპიტალი. აქტიური სამუშაოები პროექტზე უკვე მიმდინარეობს. სასტუმროს გახსნა იგეგმება 2025 წლის პირველ ნახევარში. 2024 წლის 31 მაისის მდგომარეობით, მოზიდული სახსრებიდან 20 მლნ ევრომდე ინვესტიცია უკვე განხორციელებულია.

სილქ თაუერსი

უკვე შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით, ბათუმის გულში, ისტორიულ ქალაქსა და იახტ-კლუბს შორის, კომპანია გეგმავს მულტიფუნქციური კომპლექსის მშენებლობას, რომელიც გააერთიანებს: საცხოვრებელ, სასტუმრო, კომერციულ, სპორტულ-გამაჯანსაღებელ და გასართობ ფუნქციებს. ასევე, დაგეგმილია საკონფერენციო/საკონცერტო დარბაზის მშენებლობა. ასევე, კომპანია პროექტის ფარგლებში უზრუნველყოფს 2 ჰექტარზე პარკის მოწყობას და იახტ-კლუბის თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისობაში მოყვანას.

არქიტექტურაზე მუშაობს განთქმული იაპონელი არქიტექტორის - კენგო კუმას სტუდია, რომელიც მდგრადი არქიტექტურის მიმართულებით (Sustainable architecture) მსოფლიოს წამყვანი სპეციალისტია. ხსენებული პროექტი კონცენტრირებული იქნება და უპასუხებს უსაფრთხოების და ენერგოეფექტურობის გამოწვევებს. დაგეგმილია LEED აღება.

იახტ კლუბი

იახტ-კლუბის ტერიტორია მდებარეობს ბათუმის ცენტრში, ისტორიული ბულვარის დასაწყისში. მისი ფართობი ჰექტარს აღემატება და სახელმწიფოს საკუთრებაა, რომელიც გრძელვადიანი იჯარით (2037 წლის 12 დეკემბრამდე) არის აღებული. ამასთან ერთად, სახელმწიფოს წინაშე სილქ რიალ ისთეითის შვილობილ კომპანიას აღებული აქვს 3 მილიონი აშშ დოლარის ინვესტიციის ვალდებულება. ინვესტიცია განხორციელდება 2026 წლამდე, რათა კომპანიამ, მისი შვილობილი კომპანიების მეშვეობით შეძლოს თანამედროვე იახტების ახლებური სტანდარტებით მომსახურება. იახტ კლუბის ტერიტორიაზე თანამედროვე დიზაინის რესტორანი აშენდება, მშენებლობა 2024 წელს დაიწყება. პროექტის დასრულების შემდეგ, იახტ-კლუბი ერთდროულად 50-მდე იახტას და 150-მდე სტუმარს მოემსახურება.

აბასთუმანი

ბოლო წლების მანძილზე აბასთუმანი სულ უფრო მიმზიდველი ხდება როგორც ადგილობრივი, ასევე უცხოელი ტურისტებისთვის. უნიკალური გარემო, სუფთა და სამკურნალო ჰაერი, საუკუნეზე ძველი ნაგებობები და ისტორიული ობსერვატორია ზაფხულის განმავლობაში დამსვენებელთა უწყვეტ ნაკადს უზრუნველყოფს. დაგეგმილია ტურისტული სეზონის გახანგრძლივება, რამაც გამოიწვია არაერთი ეკონომ-კლასის სასტუმროს გახსნა. დაიწყო რამდენიმე მაღალი კლასის სასტუმროს მშენებლობაც. თუმცა, შეიმჩნევა საკვები ობიექტების დეფიციტი.

პროექტზე განხორციელდება მინიმუმ 1 მილიონი აშშ დოლარის ინვესტიცია. კომპანიის ნაკვეთი მდებარეობს აბასთუმნის ისტორიულ ცენტრში (პოლიციის ყოფილი შენობა) და შეადგენს 2122 მ²-ს. არსებული სიტუაციიდან გამომდინარე, გადაწყდა რესტორნის აშენება, რომელიც 150-ზე მეტ სტუმარს მოემსახურება. ამჟამად დასრულებულია პროექტირების პროცესი და დაიწყო სამირკვლის სამუშაოები. პირველი სტუმრის გამასპინძლება შესაძლებელი უნდა იყოს 2025 წლის ზაფხულში

ნარინჯი

ეს არის ბათუმის მყუდრო, გამწვანებული ადგილი საერთო ფართობით 1,5 ჰა. ტერიტორიაზე დგას ე.წ. სიბირიაკოვის აგარაკი, რომელიც ნაწილობრივ დანგრეულია. იგეგმება ამ ისტორიული შენობის რეაბილიტაცია, რისთვისაც კომპანია აწარმოებს ისტორიულ კვლევას, რომელიც დასრულდება ივნისში და მისი შედეგები საფუძვლად დაედება მისი რეაბილიტაციის პროექტს.

გარდა ისტორიული შენობისა, იგეგმება დასასვენებელი კომპლექსის მშენებლობა. არქიტექტორულ პროექტზე მუშაობს ნოა სტუდია.

გასართობი მოლი რესპუბლიკის მოედანზე

თბილისში, რესპუბლიკის მოედნის ქვეშ კომპანია ფლობს 3 სართულიან მიწისქვეშა კომპლექსს. შენობის საერთო ფართი შეადგენს დაახლოებით 20,000 კვ.მ.-ს. მსოფლიოში ყველაზე მზარდი და ტრენდული მიმდინარეობის გეიმინგის და ე-სპორტის პოპულარიზაციიდან გამომდინარე, კომპანიის გადაწყვიტა მიწისქვეშა სივრცეში მოეწყო რეგიონში უდიდესი გასართობი სივრცე, სადაც წამყვანი აქტოვობა სწორედ რომ “გეიმინგი” იქნება. არაერთ კვების ობიექტთან ერთად, კომპანია აპირებს განავითაროს “სოციალური შეჯიბრებითობის” კონცეფცია, რომელიც თავის თავში მოიაზრებს ისეთი აქტივობების ქონას როგორებიცაა: სიმულატორები, ბარის თამაშები, ვირტუალური და განვრცობადი რეალობა.

პროექტის არქიტექტურაზე ამ მიმდინარეობის ფლაგმანი პოპულუსი მუშაობს, რომლის პორტფელში 3,500-ზე მეტი წარმატებული პროექტი გენერირდება. სავარაუდო ინვესტიცია აჭარბებს 20 მილიონ აშშ დოლარს და კვლევაზე დაყრდნობით, სივრცე შეძლებს დღიურად მოემსახუროს 3,500 ვიზიტორს. გახსნის თარიღად 2026 წლის პირველი ნახევარი სახელდება.

კონკურენტუნარიანი პოზიციონირება ბაზარზე

ემიტენტის საქმიანობა სტუმარმასპინძლობის ბაზარზე მოიცავს სასტუმროებს, კაზინოებსა და გასართობ ობიექტებს. კომპანიის სასტუმროები მდებარეობს თბილისში, ბათუმსა და წინანდალში. სამორინეების სექტორში კომპანიას არაერთი კონკურენტი ჰყავს როგორც თბილისში, ისე - ბათუმში. ორივე ბაზრის შემთხვევაში გამოყოფილია ძირითადი კონკურენტები, რომელთა ფინანსური მაჩვენებლები საჯაროდ ხელმისაწვდომია.

საქართველოს სასტუმრო ბაზარი ხასიათდება ასეულობით მოთამაშით, განსაკუთრებით ისეთ მხარეებში, როგორებიცაა: თბილისი, აჭარა და კახეთი. შესაბამისად, ემიტენტს ჰყავს კონკურენტები ყველა სეგმენტში, რომელშიც ოპერირებს. მსხვილ სასტუმროებს, რომლებიც ემიტენტის სასტუმროებს პირდაპირ კონკურენციას უწევენ, რადისონ ბლუ თბილისის შემთხვევაში მიეკუთვნება: ბილტმორ თბილისი, თბილისი მარიოტი, ჰოლიდეი ინ თბილისი/რუმს თბილისი და შერატონ თბილისი; რადისონ ბლუ ბათუმის შემთხვევაში: ვინდჰემ ბათუმი, შერატონ ბათუმი, დივან სუიტ ბათუმი და ჰილტონ ბათუმი; რადისონ კოლექცია წინანდლის შემთხვევაში: ლოპოტა რეზორტი და სასტუმრო პარაგრაფი.

** კომპანიების ფინანსური მაჩვენებლები აღებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის (SARAS) ბაზიდან და ანგარიშგების პორტალიდან. ეს მაჩვენებლები შესაძლოა კონკრეტული კომპანიების შემთხვევაში არ ასახავდეს რეალობას, რადგან ჰოლდინგური სტრუქტურის შემთხვევაში იყოს სხვადასხვა კომპანიების ბალანსზე (ისევე როგორც სილქ რიალ ისთეითის შემთხვევაში).*

გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ კონკურენტების მიმოხილვაში წარმოდგენილი ინფორმაცია არ არის ამომწურავი და შეზღუდულია ინფორმაციის ხელმისაწვდომობიდან გამომდინარე.

ძირითადი მაჩვენებლები '000 ლარი	2022	2022
	ივერია თბილისი	შპს ქართული კაზინოს ჯგუფი
მოგება-ზარალი	აუდიტირებული	
შემოსავალი	116,896	60,290
EBITDA	55,161	9,586
EBITDA მარჟა	47.2%	15.9%
საბალანსო უწყისი	მენეჯერული	

სულ აქტივები	101,655	21,901
სულ ვალდებულებები	31,616	3,302
სულ კაპიტალი	70,039	18,598

ძირითადი მაჩვენებლები '000 ლარი	2022 ივრია ბათუმი	2022 შპს ოქროს ლომი	2022 შპს მშვიდობა	2022 გრანდ კაზინო ბათუმი	2022 შპს ემფაერი
მოგება-ზარალი	აუდიტ				
შემოსავალი	65,810	56,606	61,204	20,540	39,817
EBITDA	6,646	27,411	18,287	7,889	-1,431
EBITDA მარჟა	10.1%	48.4%	29.9%	38.4%	-3.6%
საბალანსო უწყისი	მენეჯე.				
სულ აქტივები	15,985	37,384	10,527	19,489	14,817
სულ ვალდებულებები	10,520	7,707	2,185	26,169	4,904
სულ კაპიტალი	5,465	29,678	8,341	-6,680	9,912

ძირითადი მაჩვენებლები '000 ლარი	2022 რადისონ ბლუ თბილისი	2022 ბილტმორ თბილისი	2022 თბილისი მარიოტი
მოგება-ზარალი	აუდიტირებული		
შემოსავალი	42,228	28,407	43,106
EBITDA	13,615	9,602	7,009
EBITDA მარჟა	32.2%	33.8%	16.3%
საბალანსო უწყისი	მენეჯერული		
სულ აქტივები	114,139	227,944	158,757
სულ ვალდებულებები	9,253	261,329	253,932
სულ კაპიტალი	104,886	-33,385	-95,175
სულ სესხები	194	252,507	247,820

წყარო: SARAS, „reportal“

ძირითადი მაჩვენებლები '000 ლარი	2022 რადისონ ბლუ ბათუმი	2022 შერატონ ბათუმი	2022 ვინდჰემ ბათუმი	2022 დივან სუიტ ბათუმი
მოგება-ზარალი				
შემოსავალი	19,731	28,554	12,304	3,910
EBITDA	6,852	10,128	3,952	497
EBITDA მარჟა	34.7%	35.5%	32.1%	12.7%

საბალანსო უწყისი				
სულ აქტივები	75,317	74,323	68,447	12,693
სულ ვალდებულებები	45,522	24,596	120,527	862
სულ კაპიტალი	29,795	49,727	-52,080	11,832
სულ სესხები	36,628	23,027	117,014	0

წყარო: SARAS, „reportal“

პირითადი მაჩვენებლები '000 ლარი	2022 რადისონ ქოლექშენ წინანდალი	2022 ლოპოტა რეზორტი	2022 სასტუმრო პარაგრაფი
მოგება-ზარალი			
შემოსავალი	19,876	32,298	37,694
EBITDA	2,652	12,684	6,886
EBITDA მარჟა	13.3%	39.3%	18.3%
საბალანსო უწყისი			
სულ აქტივები	81,531	91,138	18,372
სულ ვალდებულებები	36,133	58,006	20,748
სულ კაპიტალი	45,398	33,132	-2,376
სულ სესხები	29,275	54,466	0

წყარო: SARAS, „reportal“

ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა

აღნიშნულ ქვეთავში შეჯამებულია კომპანიის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები, რომლებიც 2023, 2022 და 2021 წლებისთვის ეფუძნება ემიტენტის აუდიტებულ IFRS ფინანსურ ანგარიშგებებს

ემიტენტის 2023 წლისთვის მომზადებული აუდიტირებული IFRS წლიური ფინანსური ანგარიშგებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის უპირობო. ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და დამატებითი დეტალები შესაბამისად მითითებულია თანდართულ ანგარიშგებაში.

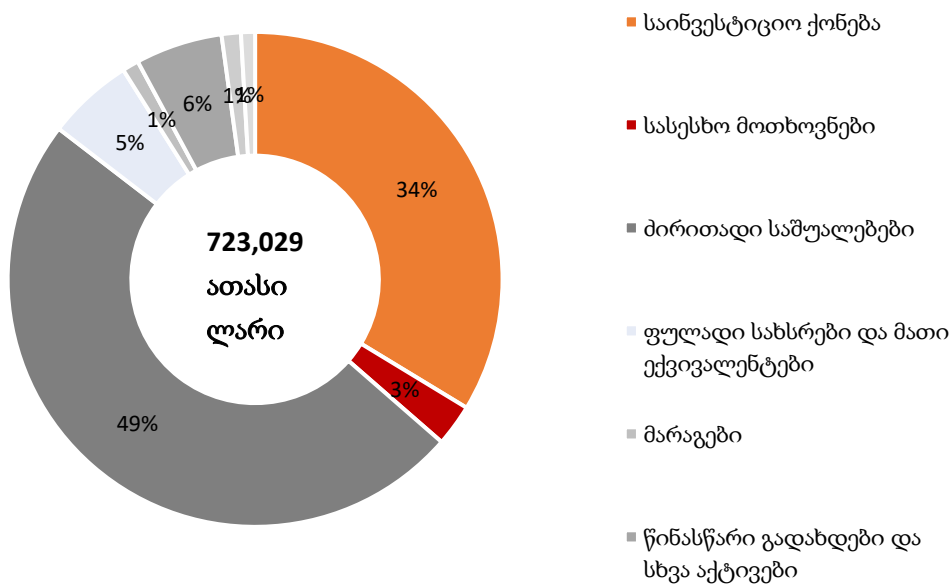
ფინანსური მდგომარეობა

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (000' ლარი)	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
	აუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	354,339	331,151	267,193
საინვესტიციო ქონება	242,890	238,930	309,771
არამატერიალური აქტივები	6,607	6,700	5,619
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	29,630	1,592	308
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში	642	-	-
სასესხო მოთხოვნები	14,537	222,123	237,275
გრძელვადიანი აქტივები	648,645	800,496	820,166
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები	7,802	6,483	4,873
სასესხო მოთხოვნები	5,198	1,886	40,710
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9,106	11,523	8,966
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	40,779	53,912	34,413
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	11,499	9,062	7,747
მოკლევადიანი აქტივები	74,384	82,866	96,709
სულ აქტივები	723,029	883,362	916,875
კაპიტალი			
კაპიტალი*	492,242	671,140	671,140
დაგროვილი ზარალები	(48,205)	(122,875)	(137,860)
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნილებადი კაპიტალი	444,037	548,265	533,280
არამაკონტროლებელი წილები	17,304	12,091	7,529
სულ კაპიტალი	461,341	560,356	540,809
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	223,130	230,374	263,497
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	599	-	504
ფუტ-ოფციონის ვალდებულება	-	42,138	42,436
გრძელვადიანი ვალდებულებები	223,729	272,512	306,437
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	18,413	33,287	49,296
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19,546	17,207	20,333
მიმდინარე ვალდებულებები	37,959	50,494	69,629
სულ ვალდებულებები	261,688	323,006	376,066
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	723,029	883,362	916,875

**კომპანიას არ აქვს განთავსებული კაპიტალი „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიხედვით. მეტი დეტალისთვის, გთხოვთ იხილოთ „ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები“.*

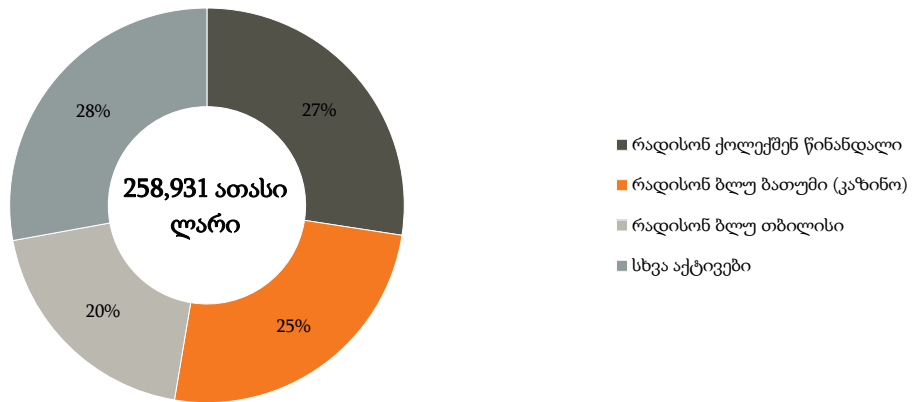
მთლიანი აქტივები

კომპანიის მთლიანი აქტივები 2023 წლის 31 დეკემბერს მდგომარეობით შეადგენს 723,029 ათას ლარს და 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შემცირებულია 18%-ით (31/12/2022: 883,362 ათასი ლარი). ცვლილება 2023 წლის მაჩვენებელში ძირითადად სასესხო მოთხოვნების 91%-იანი შემცირებით. მთლიანი აქტივების მიმდინარე და გრძელვადიანი ნაწილები შეადგენენ 10%-სა და 90%-ს 2023 წლის მდგომარეობით (31/12/2022: 9% და 91%).



ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია კომპანიის შემადგენლობაში არსებული 38 კომპანიის კონსოლიდირებული აქტივებით. შენობების ძირითადი ნაწილი სასტუმროების, კაზინოებისა და კომპლექს რესპუბლიკის სახით არსებული საკუთრებაა. ისტორიული ღირებულება განისაზღვრება ქონებისა და აღჭურვილობის შეძენის ღირებულებით და ყველა დაკავშირებული ხარჯით, რომლებიც უშუალოდ მიეკუთვნება აქტივის სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანას. მიწები ძირითადად წარმოადგენს ზემოაღნიშნულ შენობებზე მიკუთვნებულ მიწებს. კომპანიის მფლობელობაში არსებული სასტუმროების ღირებულება (სასტუმრო რადისონ ბლუ თბილისი, რადისონ ბლუ ბათუმი, რადისონ წინანდალი ქოლექშენ და ა.შ.) მთლიანი აქტივების ღირებულების 31%-ს შეადგენს (31/12/2022: 28%).



მენეჯმენტმა გამოყო კომპანიაში ფულადი სახსრების მაგენერირებელი 5 ყველაზე მსხვილი მიმართულება. ესენია:

- თბილისი, რედისონ ბლუ ივერია სასტუმრო
- ბათუმი, რედისონ ბლუ ივერია სასტუმრო
- წინანდლის მამულები, რედისონ ქოლექშენ სასტუმრო
- კაზინო თბილისი
- კაზინო ბათუმი.

არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
სამორინეს ლიცენზია	3,141	3,210	1,897
პროგრამული უზრუნველყოფა სლოტ აპარატებისთვის(ნებართვა და სხვა)	3,466	3,490	3,722
სულ არამატერიალური აქტივები	6,607	6,700	5,619

არამატერიალურ აქტივებში მნიშვნელოვანი ნაწილი უკავია ნებართვას თბილისის კაზინოს ფუნქციონირებისთვის და სლოტ აპარატების პროგრამულ უზრუნველყოფას. კაზინოს ნებართვა განახლდება ყოველწლიურად, მისი ღირებულება 5.25 მლნ ლარია და სამორინეს ოპერირების უფლებას აძლევს ნებართვის აღებიდან 12 თვის განმავლობაში. ყოველწლიურად კომპანია იღებს ახალ ნებართვას ძველი ნებართვის ვადის ამოწურვის შემდეგ. ბათუმში კაზინოს მუშაობის ნებართვა 250 ათასი ლარი ღირს. ნებართვის ღირებულება გეოგრაფიული ადგილმდებარეობის მიხედვით განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით და უკავშირდება კაზინოს ოპერირების ადგილს.

2023 წლის მდგომარეობით არამატერიალური აქტივები 1%-ით არის შემცირებული 2022 წელთან შედარებით (31/12/2022: 6,700 ათასი ლარი).

საინვესტიციო ქონება

'000	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
საინვესტიციო ქონება	242,890	238,930	309,771

ჯგუფს აქვს საინვესტიციო ქონება საქართველოს მასშტაბით, კერძოდ: თბილისში, აჭარაში (ბათუმსა და მის შემოგარენში), წინანდალში, მისაქციელსა და აბასთუმანში.

საინვესტიციო ქონებად განისაზღვრება ის ქონება, რომლიდანაც კომპანია იღებს საიჯარო შემოსავალს, ან რომელსაც ფლობს ფასის გაზრდის მიზნით ან მომავალი განვითარებისთვის (ის ქონებები, რომლებიც კომპანიას აქვს განუსაზღვრელი სამომავლო გამოყენებისთვის რეკლასიფიცირდებიან ძირითად საშუალებებად მას შემდეგ, რაც ჯგუფი დაიწყებს მათ განვითარებას და გამოყენებას). გარკვეული ქონების უმნიშვნელო ნაწილს ჯგუფი ფლობს საკუთარი სარგებლისთვის, მაგრამ ისინი კლასიფიცირებულია როგორც საინვესტიციო ქონება არამატერიალური ღირებულებიდან გამომდინარე.

2023 წლის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების მთლიანი ღირებულება იყო 242,890 ათასი ლარი, რაც 2022 წელთან შედარებით 1.7%-ით არის გაზრდილი (31/12/2022: 238,930 ათასი ლარი). საინვესტიციო ქონება მთლიანი აქტივების 34%-ს შეადგენს (31/12/2022: 27%).

მენეჯმენტის გუნდი რეგულარულად აკვირდება საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებებს, და გაუფასურების ინდიკატორების არსებობის შემთხვევაში, ახორციელებს ქონების გაუფასურების ტესტს. საინვესტიციო ქონების შეფასება ხდება წელიწადში ერთხელ, წლის ბოლოს. 2023 წელს არ მომხდარა კომპანიის საინვესტიციო ქონების გადაფასება. აღსანიშნავია, რომ კომპანიის საინვესტიციო და უძრავი ქონების 64% არის დაგირავებული, კერძოდ:

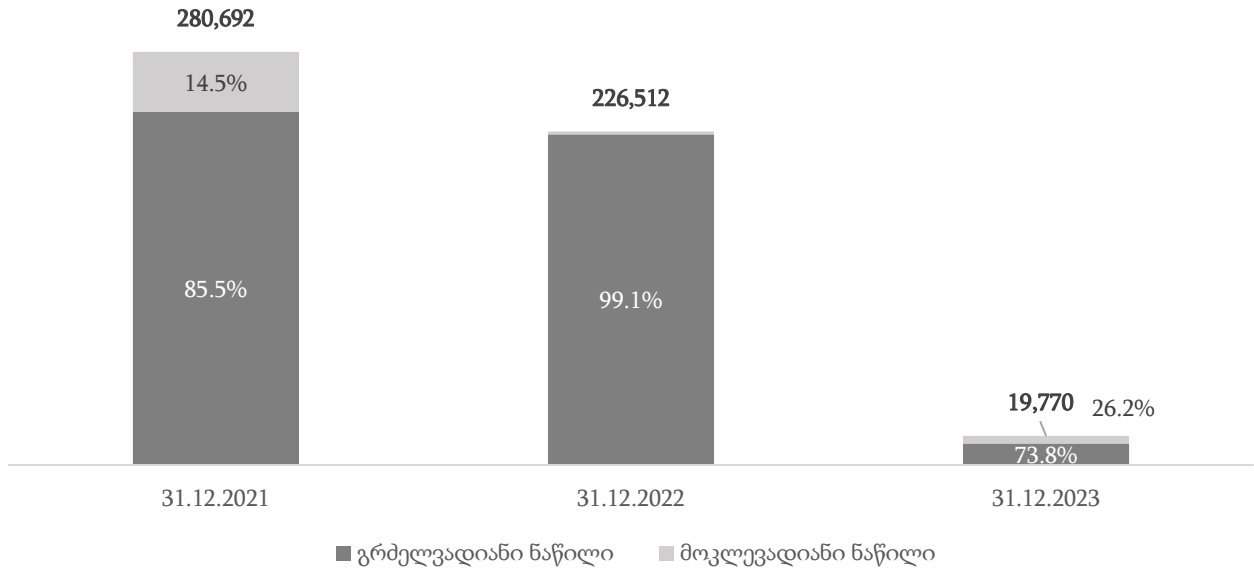
1. „Green box” კომპანიების კუთვნილი უძრავი ქონება - 100%
2. “Green box” ოპერატორი/მმართველი და უძრავი ქონების კომპანიების წილები, არსებული და სამომავლო მოძრავი ქონება - 100%
3. „Yellow box” კომპანიების უძრავი ქონების ნაწილი, კერძოდ რესპუბლიკის მოედანზე მიწისქვეშა კომპლექსი, პარკ ჰოტელ წინანდალი და ე.წ. „მელიკ აზარიანცის“ შენობა. „Yellow box“-ის ჯამური ღირებულების - 26%

დაკავშირებული მხარისგან აღებული ყველა სესხი პროსპექტის მომზადების თარიღით წარმოადგენს სუბორდინირებულ არაუზრუნველყოფილ სესხებს, გარდა სს „სილქ ბანკი“-სგან მიღებული სესხებისა..

სასესხო მოთხოვნები

სასესხო მოთხოვნები არის დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები, რომლებიდანაც არცერთი სესხი არ არის უზრუნველყოფილი. სესხები ძირითადად დენომინირებულია ლარში და სესხების გამცემი კომპანია ძირითადად არის შპს „სილქ რიალ ისთეითი“. სასესხო მოთხოვნების ნომინალური ღირებულებების გადანაწილება მოკლევადიან და გრძელვადიან ნაწილებად იხილეთ ქვემოთ:

სასესხო მოთხოვნები* ('000 ლარი)



2023 წლის ივნისში, 206,846 ათასი ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე დაკავშირებული მხარის სესხები იქნა გადაცემული შესაბამისი კონტრაქტების მიერ კომპანიის მშობელი კომპანიისთვის, შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგისთვის“. შედეგად, შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგმა“ 206,846 ათასი ლარით შეამცირა კომპანიის კაპიტალი და გადაფარა კომპანიის მიმართ ზემოაღნიშნული გარიგების შედეგად წარმოქმნილი ვალდებულება, კომპანიის მიმართ არსებული, კაპიტალის შემცირების შედეგად წარმოქმნილი მოთხოვნის საპირწონედ.

2022 წლის 31 დეკემბერს, ჯგუფსა და დაკავშირებულ მხარეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება 11,632 ათასი აშშ დოლარის და 1,003 ათასი ლარის ოდენობით მთლიანი დაუფარავი სესხების პატიების შესახებ. გარიგება განხილულ იქნა, როგორც გარიგება აქციონერებთან, რომლებიც აქციონერების უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედებენ და შესაბამისად, 32,435 ათასი ლარი პირდაპირ კაპიტალში იქნა აღიარებული.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია ჯგუფის საკრედიტო, სავალუტო და საპროცენტო განაკვეთის რისკისა და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სენსიტიურობის შესახებ.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) მოდელზე გავლენას ახდენს მსესხებლების ინდივიდუალური მახასიათებლები, და ასევე ის ფაქტი, რომ ყველა კონტრაქტი არის საერთო კონტროლისა და მშობელი კომპანიის ქვეშ. საჭიროების შემთხვევაში, სილქ როუდ გრუფ ჰოლდინგი (მალტა) უზრუნველყოფს შვილობილი კომპანიების ფინანსურ მხარდაჭერას, რომ ჯგუფს სესხები და სხვა მოთხოვნები დროულად დაეფაროს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებაში გამოყენებულ ძირითად ამოსავალ მონაცემებს შემდეგი ცვლადების ვადიანობის სტრუქტურა წარმოადგენს:

- დეფოლტის ალბათობა (PD);
- ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (LGD);

- დეფოლტს დაქვემდებარებული თანხები (EAD).

პირველი დონის სესხებისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება 12-თვიანი PD, LGD და EAD გადამრავლების გზით. არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება არსებობის მანძილზე PD, LGD და EAD გადამრავლების გზით.

კომპანიის მიერ გაცემული სესხების ჩაშლა 2023, 2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მოცემულია ცხრილში:

ვადა და დაფარვის გრაფიკი:				31 დეკემბერი 2023		31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი	10%	2024	5,184	5,149	9,722	9,687	5,551	5,516
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	7%	2025	4,272	4,272	5,778	5,778	6,200	6,200
დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი	13%	2025	7,804	7,804	4,723	4,723	3,483	3,483
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	9%	2025	1,526	1,526	1,188	1,188	1,230	1,230
დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი	14%	2025	984	984	522	522	-	-
დაკავშირებული მხარის სესხი*	აშშ დოლარი	11%	2025	-	-	104,672	103,860	112,906	112,093
დაკავშირებული მხარის სესხი*	აშშ დოლარი	12%	2024	-	-	60,029	59,628	64,504	63,951
დაკავშირებული მხარის სესხი*	აშშ დოლარი	10%	2025	-	-	19,836	18,646	20,826	19,576
დაკავშირებული მხარის სესხი*	აშშ დოლარი	10%	2025	-	-	18,711	18,711	20,134	20,134
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	14%	2022	-	-	1,053	990	1,094	1,040
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	14%	2025	-	-	278	276	295	293
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	11%	2022	-	-	-	-	33,191	33,191
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	4%	2025	-	-	-	-	10,315	10,315
დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი	14%	2022	-	-	-	-	963	963
სულ პროცენტული აქტივები				19,770	19,735	226,512	224,009	280,692	277,985

შენიშვნა: 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არსებული ხუთი სესხი გაცემულია ხუთ სხვადასხვა დაკავშირებულ კომპანიაზე, რომლებიც წარმოადგენენ საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოებს და ყველა მათგანზე გაცემული სესხი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის ძირისა და პროცენტის ვადის ბოლოს

გადახდის პირობით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ის დაკავშირებული მხარეები, რომლებზეც არის გაცემული სესხები არ არიან ის კომპანიები, რომელთა სესხებიც გადაცემული იქნა მშობელი კომპანიისთვის.

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, მთლიანი სასესხო მოთხოვნები ნაწილდება 1-ელ ეტაპზე (2022 წლის 31 დეკემბერი: მთლიანი სასესხო მოთხოვნების დაახლოებით 90% ნაწილდება 1-ელ ეტაპზე, დარჩენილი სასესხო მოთხოვნები განაწილებულია მე-2 ეტაპზე), რადგან არ მომხდარა ფინანსური ინსტრუმენტების საკრედიტო რისკის ზრდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ.

გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე

'000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022
ნაშთი 1 იანვარს	(5,607)	(6,053)
აღდგენა/(ზრდა) წლის განმავლობაში	(250)	446
ნაშთი 31 დეკემბერს	(5,857)	(5,607)

2023-2022 წლებში გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 5,857 ათასი ლარი და 5,607 ათასი ლარი შესაბამისად.

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დაახლოებით 40% განაწილებულია ეტაპი 3-ზე (2022 წლის 31 დეკემბერი: დაახლოებით 35%), რადგან ისინი 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია. მსგავსი სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად დაკავშირებულია საიჯარო შემოსავლის მოთხოვნასთან იმ დაკავშირებული მხარის საწარმოების მიმართ, რომელთაც აქვთ ვადაგადაცილებული გადახდების და ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ისტორია.

მარაგები

'000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
მარაგები	7,802	6,483	4,873

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მარაგები გაზრდილია დაახლოებით 20%-ით და შეადგენს 7,802 ათას ლარს (31/12/2022: 6,483 ათასი ლარი).

გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

'000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	11,499	9,062	7,747

კომპანიის წინასწარი გადახდების ძირითადი ნაწილი მოიცავს გადახდილ ავანსებს, ასევე - საგადასახადო აქტივებს. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საავანსო გადახდებმა შეადგინა 8,753 ათასი ლარი, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 39%-ით არის გაზრდილი (31/12/2022: 6,285 ათასი ლარი). ამის მიზეზი ძირითადად არის ავანსები, რომლებიც დაკავშირებულია საკონსულტაციო მომსახურებასთან, ავეჯისა და მის რესტავრაციასთან, სახანძრო და უსაფრთხოების სისტემებსა და მარკეტინგულ მომსახურებასთან.

გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის, გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები 29,630 ათას ლარს შეადგენდა (2022 წლის 31 დეკემბერი: 1,592 ათასი ლარი), საიდანაც 29,109 ათასი ლარი „სასტუმრო ტელეგრაფის“ მშენებლობას უკავშირდება.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

‘000	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	9,106	11,523	8,966

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის 9,106 ათასი ლარი, რაც 2022 წელთან შედარებით შემცირებულია 21%-ით (31/12/2022: 11,523 ათასი ლარი).

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

‘000	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	40,779	53,912	34,413

ფული და ფულის ეკვივალენტების ბალანსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 40,779 ათასი ლარია, რაც 24%-ით ნაკლებია 2022 წლის 31 დეკემბრის ნაშთზე (31/12/2022: 53,912 ათასი ლარი).

მთლიანი კაპიტალი

„კომპანიას“ არ აქვს განთავსებული კაპიტალი „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიხედვით⁶. კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში წარმოდგენილი კაპიტალი არის ის ნომინალური თანხა, რომელიც პარტნიორებმა ჩადეს კომპანიის დაარსების შემდეგ. კაპიტალი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის 492,242 ათასი ლარი. 2022 წლამდე კაპიტალი იყო 671,140, რის შემდეგაც დამატებით მოხდა 27,948 ათასი ლარის შეტანა კომპანიის კაპიტალში და შემცირება 206,846 ათასი ლარით, რისი მიზეზიც იყო შემდეგი:

2023 წლის ივნისში, შპს „მედეა ოფერეითინგ კომპანის“, სს „ახალი სასტუმროს“, სს „სასტუმრო მედეა +“-ის და შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ 206,846 ათასი ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე დაკავშირებული მხარის სესხები იქნა გადაცემული შესაბამისი კონტრაპტენტების მიერ, ჯერ კომპანიის მშობელი კომპანიისთვის, შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგისთვის“ და შემდგომ კომპანიისთვის. შედეგად, კომპანიამ აღიარა 206,846 ათასი ლარის ოდენობით სასესხო ვალდებულება ზემოაღნიშნული შვილობილი კომპანიების მიმართ და იგივე ოდენობით სასესხო მოთხოვნა შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგის“ მიმართ.

შემდგომ, შპს „სილქ რიალ ისთეითმა“ 206,846 ათასი ლარით შეამცირა შვილობილი კომპანიების კაპიტალი, რის შედეგადაც კომპანიამ აღიარა 206,846 ათასი ლარის ოდენობით შემოსავალი და გადაფარა მისი ზემოაღნიშნული სესხის გადაცემებით წარმოქმნილი ვალდებულება შვილობილი კომპანიების მიმართ, კაპიტალის შემცირების შედეგად შვილობილი კომპანიების მიმართ არსებული მოთხოვნების საპირწონედ.

⁶ მეტი დეტალისთვის, გთხოვთ, იხილოთ „ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები“

კაპიტალი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	671,140	671,140	671,140
კაპიტალის ზრდა	27,948	-	-
კაპიტალის შემცირება	(206,846)	-	-
სულ	492,242	671,140	671,140

2023 წლის მდგომარეობით მთლიანი კაპიტალი არის 461,341 ათასი ლარი, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შემცირებულია 17.7%-ით (31/12/2022: 560,356 ათასი ლარი). ეს განპირობებულია ძირითადად ზემოთ ნახსენები კაპიტალის შემცირებით, ამის მიზეზი, თავის მხრივ, იყო აკუმულირებული ზარალის შემცირება 2023 წელს 48,205 ათასი ლარის ზარალი (2022 წლის მდგომარეობით, -61%). ამის ძირითადი მიზეზი იყო შემდეგი: 2023 წელს, კომპანიამ გააფორმა ხელშეკრულებები მშობელ კომპანიასთან 15,000 ათასი ევროს და 43,700 ათასი ლარის ოდენობით ფულადი სახსრების მიღებაზე, შემდეგი პირობებით: ძირი თანხის და პროცენტის გადახდა დაფარვის ვადის დადგომისას: 2080 წლის 31 დეკემბერი; 9% და 10%-იანი საპროცენტო განაკვეთები, შესაბამისად და კომპანიის უპირობო უფლება გაახანგრძლივოს სესხების დაფარვის ვადა ყოველი თანმიმდევრული 50 წლის შემდეგ. მიუხედავად იმისა, რომ ინსტრუმენტები იურიდიულად სტრუქტურირებული იყო სასესხო ხელშეკრულებების საშუალებით, რადგან კომპანიას აქვს უპირობო უფლება განუსაზღვრელი ვადით გადაავადოს მისი გადახდები, 75,866 ათასი ლარის ოდენობით გარიგების ჯამური ღირებულება კლასიფიცირებულ იქნა კაპიტალის სახით. მოცემული რეკლასიფიკაციის გარეშე 2023 წლის აკუმულირებული ზარალი შეადგენდა 124,071 ათას ლარს, რაც წინა წელთან შედარებით გაიზარდა 1%-ით (31/12/2022: 122,875 ათასი ლარი). 2024 წელს, კომპანიის კაპიტალი იურიდიულად იქნა გაზრდილი ზემოაღნიშნული ოდენობებით, შესაბამისად ანულირდა 2023 წელს აღნიშნულ რეკლასიფიკაციასთან დაკავშირებული შემცირება აკუმულირებული ზარალის მუხლში. დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ასევე - „საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება“.

არამაკონტროლებელი წილი

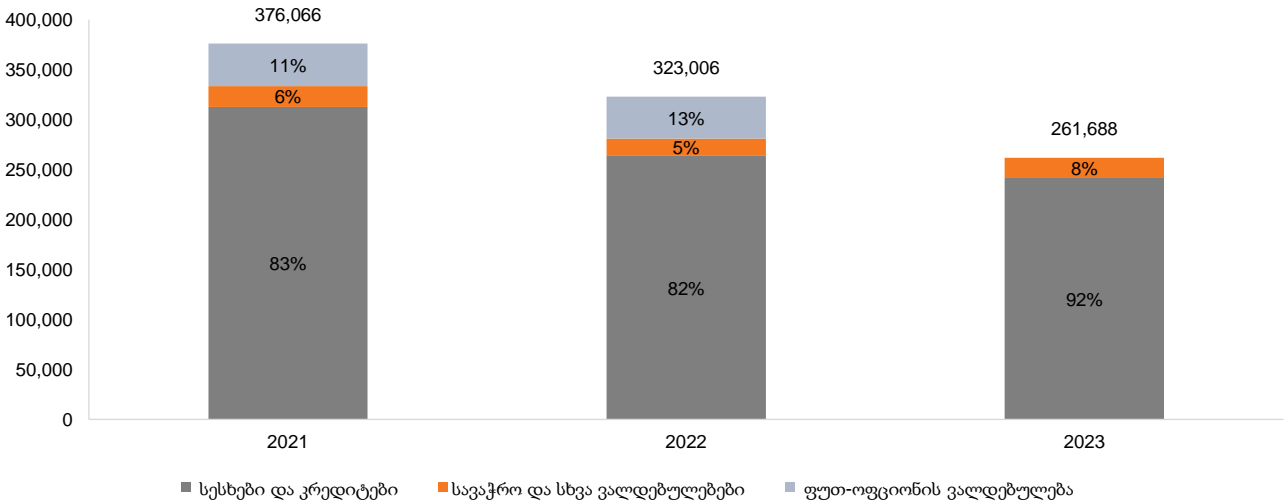
კაპიტალის ნაწილში ასევე არის არამაკონტროლებელი წილი, რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის 17,304 ათასი ლარი, +43% (31/12/2022: 12,091 ათასი ლარი). არამაკონტროლებელი წილი კომპანიას აქვს ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტში, ივერია ცენტრში, ლიმონი 2009-სა შპს სილქ როუდ გრუპ თრეველში და შპს წინანდლის კურორტში.

2021 წელს კომპანიამ შეიძინა წინანდლის კურორტის წილის 51%.

არამაკონტროლებელი წილები ფასდება ნასყიდობის თარიღზე შემქმნის იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების წილის პროპორციულად. შვილობილ კომპანიაში ჯგუფის წილის ცვლილება, რომელიც არ იწვევს კონტროლის დაკარგვას, აღირიცხება კაპიტალის ოპერაციების სახით.

მთლიანი ვალდებულებები

კომპანიის მთლიანი ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის 261,688 ათასი ლარი, და 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 19%-ით არის შემცირებული (31/12/2022: 323,006 ათასი ლარი). მთლიანი ვალდებულებების მიმდინარე და გრძელვადიანი ნაწილები შეადგენს 15%-სა და 85%-ს (31/12/2022: 16% და 84%). მთლიანი ვალდებულებების 92% მოდის მიღებულ სესხებზე (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „კაპიტალი ზაცია და დავალიანება“).



2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიღებული გრძელვადიანი სესხები 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შემცირებულია 3%-ით 230,374 ათასი ლარიდან 223,130 ათას ლარამდე.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19,546	17,207	20,333
გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	599	-	504
სულ	20,145	17,207	20,837

მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების მუხლში შედის სავაჭრო ვალდებულებები, ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის, საგადასახადო ვალდებულებები, ბიზნესის შეძენისთვის გადასახდელი ანაზღაურება, ვალდებულებები დასაქმებულების მიმართ და სხვა ვალდებულებები.

2023 წლის მდგომარეობით სულ მოკლევადიანმა და გრძელვადიანმა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებმა შეადგინა 20,145 ათასი ლარი, რაც 2022 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 17%-ით გაზრდილია (31/12/2022: 17,207 ათასი ლარი).

გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მოიცავს ვალდებულებებს ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის.

2021 წლის 15 ივლისს ჯგუფმა მიიღო კონტროლი შპს „წინანდლის კურორტზე“ 784 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით ანაზღაურების სანაცვლოდ. აღნიშნული ტრანზაქციის ფარგლებში მან მოიპოვა კომპანიის 51%-იანი წილი და ხმის მიცემის უფლება. აღნიშნული ტრანზაქციის თანხა 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის „სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში“ არის შეტანილი.

შპს „წინანდლის კურორტის“ შეძენის თარიღისთვის ჯგუფმა შეიძინა 7,480 ათასი ლარის ღირებულების ძირითადი საშუალებები და იკისრა 7,135 ათასი ლარის ოდენობით ვალდებულებები.

ფუთ ოფციონის ვალდებულება

'000	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
------	-------------	-------------	-------------

ფუთ ოფციონის ვალდებულება	-	42,138	42,436
--------------------------	---	--------	--------

2016 წლის 2 სექტემბერს შპს „წინანდლის სავანესა“ და სს „საპარტნიორო ფონდს“ (შპს „წინანდლის მამულების“ არამაკონტროლებელი წილის მფლობელი) შორის დადებული საპარტნიორო შეთანხმების ფარგლებში, ჯგუფს აქვს შპს „წინანდლის მამულებში“ არამაკონტროლებელი წილის შეძენის ქოლ ოფციონი საპარტნიორო შეთანხმების თარიღიდან პირველი 6 წლის და 9 თვის განმავლობაში და მეორე მხრივ, სს „საპარტნიორო ფონდს“ აქვს „წინანდლის მამულების“ კაპიტალში მის საკუთრებაში არსებული წილის გაყიდვის ფუთ-ოფციონი, ქოლ-ოფციონის პერიოდის დასრულებიდან 5 წლის განმავლობაში. როგორც ქოლ, ასევე ფუთ ოფციონისთვის აღსრულების ფასი განისაზღვრება, როგორც საპარტნიორო ფონდის ინვესტიცია შპს „წინანდლის მამულების“ კაპიტალში 10 მლნ აშშ დოლარის ოდენობით, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, რომელიც შეთანხმებულია მხარეებს შორის დადებულ საპარტნიორო შეთანხმებაში. 2021 წლის 5 ოქტომბერს საპარტნიორო შეთანხმებაში შევიდა ცვლილება, რომლის მიხედვითაც სს „საპარტნიორო ფონდის“ ფუთ-ოფციონი გადავადდა ორი წლით და იწყება 2025 წლის 31 ივლისიდან. ასევე ფუთ ოფციონთან ერთად გახანგრძლივდა შესაბამისი ქოლ ოფციონის ვალდებულებაც.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფმა აღიარა 42,700 ათასი ლარის და 42,436 ათასი ლარის ოდენობით ფუთ-ოფციონის ვალდებულება ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულების გათვალისწინებით, რომელიც დისკონტირებულია დაახლოებით 12%-13%-იანი დისკონტირების განაკვეთით ყოველი წლისთვის.

2023 წლის 15 მაისს ჯგუფმა დაასრულა შპს წინანდლის მამულების წილის გამოსყიდვის ტრანზაქცია რაშიც გადაიხდა 42,383 ათასი ლარი. შესაბამისად 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ფუთ-ოფციონის ვალდებულება არის 0.

კაპიტალიზაცია და დავალიანება

კაპიტალიზაციისა და დავალიანების სტრუქტურა შესაბამისი პერიოდების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

(‘000 ლარი)	30-აპრ-2024	30-აპრ-2024	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
	არააუდიტ. პრო-ფორმა*	არააუდიტ.**	აუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.
ვალდებულებები:					
მიღებული სესხები	82,751	139,151	132,712	263,661	312,793
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	166,704	110,304	108,822	-	-
სულ პროცენტული ვალდებულებები	249,455	249,455	241,543	263,661	312,793
კაპიტალი:					
კაპიტალი***	573,144	573,144	492,242	671,140	671,140
დაგროვილი ზარალები	(129,107)	(129,107) ⁷	(48,205)	(122,875)	(137,860)
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი კაპიტალი	444,037	444,037	444,037	548,265	533,280
არამაკონტროლებელი წილები	17,304	17,304	17,304	12,091	7,529
მთლიანი კაპიტალი	461,341	461,341	461,341	560,356	540,809

⁷ 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით, დაგროვილი ზარალის მუხლი არ მოიცავს 4 თვის მოგება-ზარალის შედეგებს

მთლიანი კაპიტალიზაცია	710,796	710,796	702,884	824,017	853,602
------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

* აღნიშნულ პრო-ფორმა სვეტში წარმოდგენილია მიმდინარე „ობლიგაციების“ გამოშვების ეფექტი, რის შედეგადაც გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების ღირებულება იზრდება 20 მილიონი დოლარის ეკვივალენტით (ლარში გადაყვანის კურსი: 2.82), ხოლო მიღებული სესხები მცირდება ამავე ოდენობით, რადგან მოხდება საბანკო სესხების რეფინანსირება,

** გათვალისწინებულია 2024 წელს კაპიტალში 80,902 ათასი ლარით გაზრდა და იგივე მოცულობით დაგროვილი ზარალების ცვლილება მინუს 129,107 ათასამდე (2023 წლის 31 დეკემბერი: მინუს 48,205) . ტრანზაქციაზე დეტალური ინფორმაციისთვის, გთხოვთ იხილოთ - „*მთლიანი კაპიტალი*“.

*** კომპანიას არ აქვს განთავსებული კაპიტალი „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიხედვით. მეტი დეტალისთვის, გთხოვთ იხილოთ - „*ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები*“.

ჯგუფს ისტორიულად აქვს აკუმულირებული ზარალი, რაც წარმოშობილია 2019 წელს განხორციელებული საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული გარიგებების შედეგად, რის საფუძველზეც რამდენიმე ბიზნეს საქმიანობა იქნა შეტანილი კომპანიის კაპიტალში; და გადახდილ ანაზღაურებასა (გადახდილი ფულადი სახსრების სახით ან კაპიტალის შენატანების საშუალებით) და შექმნილი ნეტო აქტივების საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა აღიარდა გაუნაწილებელ მოგებაში, კაპიტალში. დამატებითი დეტალებისთვის იხილეთ 2019 წლის აუდიტის რეპორტი.

დავალიანება

მიღებული სესხები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის 241,543 ათასი ლარი (31/12/2022: 263,661 ათასი ლარი) რაც მთლიანი აქტივების 33%-ს წარმოადგენს. კომპანია სხვადასხვა წყაროსგან ფინანსდება:

(‘000 ლარი)	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
	აუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.
გრძელვადიანი ვალდებულებები:			
საბანკო სესხები	106,586	170,977	216,544
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	9,771	51,253	27,435
სესხები მესამე მხარეებისგან	682	8,144	19,518
გამომშვებული ბონდები ⁸	106,094	-	-
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	223,130	230,374	263,497
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
საბანკო სესხების მიმდინარე ნაწილი	14,434	20,358	4,702
დაკავშირებული მხარეების სესხების მიმდინარე ნაწილი	243	-	43,087
მესამე მხარეების სესხების მიმდინარე ნაწილი	1,008	12,929	1,507
გამომშვებული ბონდები	2,728	-	-
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	18,413	33,287	49,296

⁸ ობლიგაციები ემისიის საერთაშორისო სარეგისტრაციო ნომრით (ISIN) GE2700604301 და GE 2700604525

სულ სესხები	241,543	263,661	312,793
--------------------	----------------	----------------	----------------

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წინა წელთან შედარებით საბანკო სესხების ოდენობა შემცირდა, ვინაიდან 2023 წელს კომპანიამ გამოუშვა ობლიგაციები, საიდანაც ერთ-ერთის მიზნობრიობა იყო საბანკო სესხების გადაფარვა.

მიღებული სესხები და გამოშვებული ობლიგაციები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მსესხებლების მიხედვით:

გამსესხებელი	ოდენობა	ვალუტა	გრაფიკის ტიპი	საპროცენტო განაკვეთი	დარჩენილი ვადა დაფარვა მდე	გირაოს ტიპი
კომერციული ბანკი	16,059	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,748	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.7%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,013	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	1,340	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.2%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	20,178	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	3,399	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.2%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	30,158	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+9%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,960	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+9.45%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	929	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.5%	72 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	5,154	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.5%	72 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	4,110	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.5%	72 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	1,045	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.83%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	42,762	ევრო	ამორტიზებადი	Euribor 6m+7.5%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	3,438	ევრო	ამორტიზებადი	Euribor 6m+7.5%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	3,134	ევრო	ამორტიზებადი	7.5% inc Euribor	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,193	ევრო	ამორტიზებადი	7.5% inc Euribor	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	716	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.25%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	21,553	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.25%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	3,773	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.75%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	10,579	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.25%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,820	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 6%	72 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	10,215	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 6%	72 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	18,386	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.25%	72 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	4,449	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.75%	72 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	7,135	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+6.5%	84 თვე	უძრავი ქონება
ლიზინგი	141	ევრო	ამორტიზებადი	10.50%	24 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	2,214	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	9%	168 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	1,994	ლარი	ამორტიზებადი	12.00%	168 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	3,792	აშშ დოლარი	ბულეტი	0%	48 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	407	აშშ დოლარი	ბულეტი	Libor 12m+0.75%	108 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	3,476	აშშ დოლარი	ბულეტი	4%	48 თვე	უგირავნო
მესამე მხარის სესხი	12,521	აშშ დოლარი	ბულეტი	9.00%	24 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	1,040	აშშ დოლარი	ბულეტი	12.00%	168 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	43,133	აშშ დოლარი	ბულეტი	4%	12 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	6,332	ევრო	ბულეტი	Libor 12m+0.75%	48 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	143	ლარი	ბულეტი	16%	48 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	853	ლარი	ბულეტი	13.60%	მოთხოვნამდე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	511	აშშ დოლარი	ბულეტი	15%	12 თვე	უგირავნო

მესამე მხარის სესხი	6,856	ლარი	ბულეტი	14%	48 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	8,134	აშშ დოლარი	ბულეტი	Libor 12m+0.75%	48 თვე	უგირავნო
სულ:	312,793					

მიღებული სესხები და გამოშვებული ობლიგაციები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მსესხებლების მიხედვით:

გამსესხებელი	ოდენობა	ვალუტა	გრაფიკის ტიპი	საპროცენტო განაკვეთი	დარჩენილი ვადა დაფარვამდე	გირაოს ტიპი
კომერციული ბანკი	32,756	ევრო	ამორტიზებადი	7,5% + Euribor 6 m	132 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	10,393	ლარი	ამორტიზებადი	5.25% + NBG ref	132 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	4,640	ლარი	ამორტიზებადი	5.75% + NBG ref	132 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	5,148	ევრო	ამორტიზებადი	7.5% + SOFR	132 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	12,696	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	7.85% + SOFR	132 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,612	ევრო	ამორტიზებადი	7.5% + Euribor 6 m	132 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	994	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	7.7% + SOFR	132 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	21,554	ლარი	ამორტიზებადი	5.25%+ NBG ref	132 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	11,284	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	7.85%+ SOFR	132 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	3,801	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	7.85% + SOFR	132 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	1,935	ლარი	ბულეტი	12%	156 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	347	აშშ დოლარი	ბულეტი	15%	96 თვე	უგირავნო
კომერციული ბანკი	25,856	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	9%+ SOFR	132 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,582	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	9.45%+ SOFR	132 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	10,215	ლარი	ამორტიზებადი	6% + Ref Rate	60 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	18,278	ლარი	ამორტიზებადი	5.25% + Ref Rate	60 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	1,200	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	8.5%+ SOFR	60 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	4,557	ლარი	ამორტიზებადი	5.75% + Ref Rate	60 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	8,048	ლარი	ბულეტი	3% + Ref Rate	60 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,820	ლარი	ამორტიზებადი	6% + Ref Rate	60 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	6,018	ევრო	ამორტიზებადი	6m EURIBOR+7.5%	36 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	7,433	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	0.75% + 12M Libor	96 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	41	აშშ დოლარი	ბულეტი	10%	36 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	920	ლარი	ბულეტი	13.6%	მოთხოვნამდე	უგირავნო

მესამე მხარის სესხი	11,946	აშშ დოლარი	ბულეტი	9%	12 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	1,708	აშშ დოლარი	ბულეტი	7%	96 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	5,251	ევრო	ამორტიზებადი	0.75% + 12M EURIBOR	36 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	25,073	აშშ დოლარი	ბულეტი	4%	96 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	3,308	აშშ დოლარი	ბულეტი	0%	36 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	359	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	0.75% + 12M Libor	96 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	3,089	აშშ დოლარი	ბულეტი	4%	36 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	881	აშშ დოლარი	ბულეტი	12%	156 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	5,884	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	6.5% + 6m SOFR	72 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	175	ლარი	ბულეტი	16%	36 თვე	უგირავნო
მესამე მხარის სესხი	7,530	ლარი	ბულეტი	14%	36 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	92	ლარი	ბულეტი	14%	36 თვე	უგირავნო
ლიზინგი	63	ევრო	ბულეტი	11%	მოთხოვნამდე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	1,852	აშშ დოლარი	ბულეტი	9%	156 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	323	ევრო	ბულეტი	9.0%	84 თვე	უძრავი ქონება
სულ	263,661					

მიღებული სესხები და გამოშვებული ობლიგაციები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მსესხებლების მიხედვით:

გამსესხებელი	ოდენობა	ვალუტა	გრაფიკის ტიპი	საპროცენტო განაკვეთი	დარჩენილი ვადა დაფარვამდე	გირაოს ტიპი
კომერციული ბანკი	27,009	ევრო	ამორტიზებადი	7,5% + Euribor 6 m	120 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	10,010	ლარი	ამორტიზებადი	5.25% + NBG ref	120 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	8,644	ევრო	ამორტიზებადი	7,5% + Euribor 6 months	120 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	4,468	ლარი	ამორტიზებადი	5.75% + NBG ref	120 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	3,932	ევრო	ამორტიზებადი	7.5% + SOFR	120 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,025	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	7.85% + SOFR	120 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	14,087	ლარი	ამორტიზებადი	5.25%+ NBG ref	120 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	6,669	ლარი	ამორტიზებადი	5.25%+ NBG ref	120 თვე	უძრავი ქონება

დაკავშირებული კომპანია	1,838	ლარი	ბულეტი	12%	144 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	376	აშშ დოლარი	ბულეტი	15%	84 თვე	უგირავნო
კომერციული ბანკი	3,513	ლარი	ამორტიზებადი	5.56% + Ref	48 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	7,294	ლარი	ამორტიზებადი	6% + Ref Rate	48 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	13,587	ლარი	ამორტიზებადი	5.25% + Ref Rate	48 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	3,898	ლარი	ამორტიზებადი	5.75% + Ref Rate	48 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	6,831	ლარი	ბულეტი	3% + Ref Rate	48 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,418	ლარი	ამორტიზებადი	6% + Ref Rate	48 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	835	ევრო	ბულეტი	11%	12 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	864	ევრო	ამორტიზებადი	6m EURIBOR+7.5%	12 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	40	აშშ დოლარი	ბულეტი	10%	24 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	990	ლარი	ბულეტი	14%	მოთხოვნამდე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	1,362	აშშ დოლარი	ბულეტი	7%	84 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	3,735	ევრო	ამორტიზებადი	0.75% + 12M EURIBOR	24 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	13	ევრო	ბულეტი	9%	84 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	54	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	0.75% + 6M SOFR	564 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	846	აშშ დოლარი	ბულეტი	12%	144 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	4,933	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	6.5% + 6m SOFR	60 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	206	ლარი	ბულეტი	16%	24 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	100	ლარი	ბულეტი	14%	24 თვე	უგირავნო
ლიზინგი	18	ევრო	ბულეტი	11%	მოთხოვნამდე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	1,763	აშშ დოლარი	ბულეტი	9%	144 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	362	ევრო	ბულეტი	9%	72 თვე	უძრავი ქონება
გამოშვებული ობლიგაციები	54,155	აშშ დოლარი	ბულეტი	9%	36 თვე	უგირავნო
გამოშვებული ობლიგაციები	54,667	აშშ დოლარი	ბულეტი	9.25%	36 თვე	უგირავნო
სულ	241,543					

მიღებული სესხები და გამოშვებული ობლიგაციები 2024 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით მსესხებლების მიხედვით:

გამსესხებელი	ოდენობა	ვალუტა	გრაფიკის ტიპი	საპროცენტო განაკვეთი	დარჩენილი ვადა დაფარვამდე	გირაოს ტიპი
კომერციული ბანკი	25,992	ევრო	ამორტიზებადი	7,5% + Euribor 6 m	117 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	9,852	ლარი	ამორტიზებადი	5.25% + NBG ref	117 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	8,318	ევრო	ამორტიზებადი	7,5% + Euribor 6 months	117 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	4,421	ლარი	ამორტიზებადი	5.75% + NBG ref	117 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	3,841	ევრო	ამორტიზებადი	7.5% + SOFR	117 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,002	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	7.85% + SOFR	117 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	13,913	ლარი	ამორტიზებადი	5.25%+ NBG ref	117 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	6,598	ლარი	ამორტიზებადი	5.25%+ NBG ref	117 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	1,821	ლარი	ბულეტი	12%	141 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	507	აშშ დოლარი	ბულეტი	15%	81 თვე	უგირავნო
კომერციული ბანკი	3,351	ლარი	ამორტიზებადი	5.56% + Ref	45 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	6,957	ლარი	ამორტიზებადი	6% + Ref Rate	45 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	12,948	ლარი	ამორტიზებადი	5.25% + Ref Rate	45 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	3,720	ლარი	ამორტიზებადი	5.75% + Ref Rate	45 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	6,495	ლარი	ბულეტი	3% + Ref Rate	45 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	2,306	ლარი	ამორტიზებადი	6% + Ref Rate	45 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	942	ევრო	ბულეტი	11%	9 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	974	ევრო	ამორტიზებადი	6m EURIBOR+7.5%	9 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	40	აშშ დოლარი	ბულეტი	10%	21 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	1,007	ლარი	ბულეტი	14%	მოთხოვნამდე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	1,387	აშშ დოლარი	ბულეტი	7%	81 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	3,719	ევრო	ამორტიზებადი	0.75% + 12M EURIBOR	21 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	13	ევრო	ბულეტი	9%	81 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	54	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	0.75% + 6M SOFR	561 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	840	აშშ დოლარი	ბულეტი	12%	141 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	4,707	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	6.5% + 6m SOFR	57 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	427	ლარი	ბულეტი	16%	21 თვე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	102	ლარი	ბულეტი	14%	21 თვე	უგირავნო

ლიზინგი	4	ევრო	ბულეტი	11%	მოთხოვნამდე	უგირავნო
დაკავშირებული კომპანია	1,746	აშშ დოლარი	ბულეტი	9%	141 თვე	უძრავი ქონება
დაკავშირებული კომპანია	351	ევრო	ბულეტი	9%	69 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	4,899	ევრო	ამორტიზებადი	7.5%+Euribor 6 months	154 თვე	უძრავი ქონება
კომერციული ბანკი	4,899	ევრო	ამორტიზებადი	7.5%+Euribor 6 months	154 თვე	უძრავი ქონება
ობლიგაცია	56,166	აშშ დოლარი	ბულეტი	9%	33 თვე	უგირავნო
ობლიგაცია	54,138	აშშ დოლარი	ბულეტი	9.25%	33 თვე	უგირავნო
სულ	249,455					

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს აქვს საკრედიტო ხაზები 300,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით სს „თიბისი ბანკთან“ და 300,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით სს „საქართველოს ბანკთან“ (გამოყენებული საკრედიტო ხაზების ჩათვლით, იმ შემთხვევაში, თუ მას დასჭირდება დამატებითი დაფინანსება მიმდინარე პროექტებისთვის).

სესხების ჩაშლა Green Box და Yellow Box-სთვის

'000 ლარი	31-დეკ-23	31-დეკ-22	31-დეკ-21
Green Box (ფინ. ინსტიტუტები)	116,447	185,774	216,246
Green Box	114,608	40,028	67,323
Yellow Box	10,488	37,859	29,224
სულ	241,543	263,661	312,793

ცხრილში მოცემულია Green Box-სა და Yellow Box-ს შორის სესხების განაწილება პროსპექტში წარმოდგენილი პერიოდებისთვის.

კომპანიის სესხები ვალუტებისა და სესხის გადახდის პერიოდების (წლების) მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ (ცხრილებში წარმოდგენილია სესხები, რომელთაც ვადა გასდით ზედა ცხრილში მოცემულ პერიოდებში):

31-დეკ-21			
ვალუტა / ვადიანობა	0-1	1-3	3+
ევრო	0	141	57,859
აშშ დოლარი	43,644	12,521	116,291
ლარი	0	0	82,337
სულ	43,644	12,662	256,487

31-დეკ-22			
ვალუტა / ვადიანობა	0-1	1-3	3+
ევრო	-	11,269	40,902
აშშ დოლარი	11,946	6,438	101,949

ლარი	-	7,797	83,360
სულ	11,946	25,504	226,211

31-დეკ-23

ვალუტა / ვადიანობა	0-1	1-3	3+
ევრო	1,698	3,735	39,978
აშშ დოლარი	-	108,862	11,359
ლარი	-	306	75,604
სულ	1,698	112,903	126,941

საშუალო შეწონილი საპროცენტო განაკვეთი ფინანსურ ვალდებულებებზე სხვადასხვა ვალუტების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

	31-დეკ-23	31-დეკ-22	31-დეკ-21
ლარი	13.6%	15.5%	13.4%
აშშ დოლარი	9%	11.5%	7.8%
ევრო	11.5%	9.0%	7.0%

საოპერაციო შედეგები

კომპანია შემოსავალს აგენერირებს შემდეგი წყაროებიდან - სამორინეების ოპერირება, სასტუმროს ოთახის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლები და სარესტორნო/გასართობი მომსახურება.

ქვემოთ მოცემულ პერიოდებზე ფინანსური ინფორმაცია მომზადებულია „ფასს“ სტანდარტებთან შესაბამისობით (აღნიშნულ ცხრილში არსებული მონაცემები არის ელიმინირებული და არა ცალკე მდგომი).

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
	აუდიტირებული	აუდიტირებული	აუდიტირებული
შემოსავალი	246,995	246,002	144,738
სხვა შემოსავალი	15,433	17,030	7,795
საოპერაციო ხარჯები	(97,940)	(88,328)	(59,607)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	(97,191)	(87,679)	(51,606)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(27,566)	(26,997)	(29,408)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი	2,218	650	(374)
სარგებელი ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიკაციიდან	1,575	-	-
სხვა ხარჯები	(3,795)	(2,699)	(2,250)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები	39,729	57,999	9,288
საპროცენტო შემოსავალი	9,103	18,639	19,655

საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსავალი/(ზარალი)	(9,009)	(5,220)	3,032
საპროცენტო ხარჯი	(27,176)	(26,284)	(29,515)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	(27,082)	(12,865)	(6,828)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე	12,647	45,134	2,460
მოგების გადასახადი	-	-	-
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში	12,647	45,134	2,460
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი), რომელიც უკავშირდება:			
კომპანიის მესაკუთრებს	5,201	38,244	463
არამაკონტროლებელ წილებს	7,446	6,890	1,997

ჯგუფს გააჩნია ხუთი ანგარიშვალდებული სეგმენტი, რომლებიც სტრატეგიულ ბიზნეს ერთეულებს წარმოადგენს. სტრატეგიული ბიზნეს ერთეულები მომხმარებელს სთავაზობენ სხვადასხვა პროდუქტებსა და მომსახურებას და მართლნი არიან ცალ-ცალკე, რადგან მოითხოვენ სხვადასხვა ტექნოლოგიებსა და მარკეტინგულ სტრატეგიებს.

"მწვანე კალათაში" მოხვდა ყველა საოპერაციო სეგმენტი და ჯგუფის საწარმო, რომლებიც ა) უკვე გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის მნიშვნელოვან შემოსავალს მათი ძირითადი საქმიანობიდან ან ბ) არიან დეველოპმენტის ეტაპზე, რომელიც მომავალში გამოიმუშავენს ჯგუფისთვის მნიშვნელოვან შემოსავალს, ან გ) რომლებსთვისაც ძირითადი შემოსავლის გამომუშაების წყაროს წარმოადგენს მმართველობითი ან საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა მესამე მხარეების ან ჯგუფის საწარმოების მიმართ. ჯგუფის საწარმოები, რომელთა ძირითადი საქმიანობა "მწვანე კალათის" საწარმოებში ინვესტიციების ფლობაა, ასევე მიეკუთვნება "მწვანე კალათის" კატეგორიას. ყველა ანგარიშვალდებული სეგმენტი "მწვანე კალათის" კატეგორიას მიეკუთვნება. საოპერაციო სეგმენტი ან ჯგუფის საწარმოები, რომელთა არამაკონტროლებელი წილი მატერიალურია, არ ხვდება „მწვანე კალათაში“. 2023 წელს არამაკონტროლებელი წილის უფრო მეტი მოგების მიკუთვნება გამოიწვია შესაბამისი კომპანიების მომგებიანობამ, რადგან მაკონტროლებელ კომპანიებში ასევე არამომგებიანი კომპანიების შედეგებსაც აქვთ ეფექტი.

"ყვითელი კალათის" კატეგორიაში მოხვდა ის საოპერაციო სეგმენტები და ჯგუფის საწარმოები რომლებიც ა) ფლობენ აქტივებს მომავალი განვითარებისთვის; და ბ) არ გამოიმუშავებენ მნიშვნელოვან შემოსავალს მათი ძირითადი საქმიანობიდან (თუმცა შეიძლება გამოიმუშაონ გარკვეული შემთხვევითი შემოსავალი არა-ძირითადი საქმიანობიდან). გ) ნებისმიერი სხვა საწარმო ან საოპერაციო სეგმენტი, რომელიც არ მიეკუთვნება „მწვანე კალათას“.

ქვემოთ მოცემულ მიმოხილვაში აღწერილია ჯგუფის თითოეული ანგარიშვალდებული სეგმენტის მიერ განხორციელებული ოპერაციები:

- თბილისი, რადისონ ბლუ ივერია;
- ბათუმი, რადისონ ბლუ ივერია;
- წინანდლის მამულები, რადისონ ქოლექშენ წინანდალი;
- კაზინო თბილისი ივერია;
- კაზინო ბათუმი ივერია.

2023 წლის მდგომარეობით კომპანიამ შემოსავლის სახით მიიღო 246,995 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 0.4%-ით არის გაზრდილი (31/12/2022: 246,002 ათასი ლარი). გამომდინარე იქიდან რომ 2022 წელი, კომპანიის ისტორიაში იყო შემოსავლების კუთხით საუკეთესო და ამასთანავე მოულოდნელი, 2023 წელს კომპანიას არ ჰქონია იმის მოლოდინი, რომ მატერიალურად გაუმჯობესდებოდა წინა წელს დაფიქსირებული რიცხვები.

შემოსავლის ჩაშლა

ცხრილში მოცემულია ჯგუფის შემოსავლები საოპერაციო სეგმენტების მიხედვით:

შემოსავალი, '000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
შემოსავალი კაზინოს საქმიანობიდან	146,971	155,096	81,460
შემოსავალი კაზინოს „ლაივ“ თამაშებიდან	83,436	100,702	57,955
შემოსავალი „სლოტ“ აპარატებიდან	63,535	54,394	23,505
შემოსავალი სასტუმროს და კომპლექსი „რესპუბლიკას“ საქმიანობიდან	89,980	82,665	56,964
საკვების და სასმლის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	47,285	41,491	24,850
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	35,193	34,594	27,744
სასტუმროს სხვა შემოსავალი	7,502	6,580	4,370
სხვა შემოსავალი	10,044	8,241	6,314
სულ	246,995	246,002	144,738

ჯგუფი იღებს შემოსავალს ძირითადად სასტუმროს და კაზინოს საქმიანობიდან. სასტუმროების საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი ძირითადად სასტუმროების ოთახების გაქირავებას და სასტუმროს რესტორანში საკვებისა და სასმლის გაყიდვებს უკავშირდება. სასტუმროს ბიზნეს საქმიანობიდან გამომდინარე, კომპანია მომენტალურად, გადავადების გარეშე, იღებს მომხმარებლისგან შემოსავლებს, რის შედეგადაც ჯგუფს არ აქვს არანაირი არსებითი სახელშეკრულებო აქტივები და/ან სახელშეკრულებო ვალდებულებები. სხვა შემოსავალი მოიცავს შემოსავალს მრავალი სხვა საქმიანობიდან, როგორცაა: კლუბების, რესტორნების, საღონისძიებო დარბაზების, მუზეუმების ფუნქციონირებიდან და საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი. კაზინოს საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის წყარო ძირითადად უკავშირდება კაზინოს თამაშებს, როგორც არის: პოკერი, ბაკარა, ბლეიქ ჯეკი, ამერიკული რულეტი, სლოტ აპარატები. ამ სათამაშო საქმიანობაზე დადებული ფსონებიდან მიღებული ამონაგები, როგორც წესი, ცნობილია ფსონის დადების დროს. აღნიშნულ ფსონს ეწოდება „ფსონი ფიქსირებული კოეფიციენტით“. შემოსავალი საკვებისა და სასმლის გაყიდვიდან არის რესტორნებისა და ბარების საშუალებით საკვებისა და სასმლის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი.

2023 წელს კაზინოებიდან მიღებული შემოსავალი მთლიანი შემოსავლების 60% იყო, ხოლო სასტუმროებისა და კომპლექს „რესპუბლიკას“ საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლები 36%. 2022 წელს დაახლოებით იგივე წილები ჰქონდა კაზინოსა და სასტუმროს შემოსავლებს - 63% და 34%. (31/12/2021: 56% და 39%).

სხვა შემოსავალი, '000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
სხვა შემოსავალი	15,433	17,030	7,795

სხვა შემოსავალი მოიცავს კაზინოს მომსახურების საკომისიოდან მიღებულ შემოსავალს, ქონების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალს, ქონების გადასახადის აღდგენიდან მიღებულ შემოსავალსა და სხვა შემოსავლებს. სხვა შემოსავლებმა 2023 წლის მდგომარეობით შეადგინა 15,433 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 9%-ით არის შემცირებული (31/12/2022: 17,030 ათასი ლარი).

ფინანსური შემოსავალი

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი მოიცავს საპროცენტო შემოსავალს საბანკო ნაშთებსა და სასესხო მოთხოვნებზე, ასევე უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეულ ამონაგებს. 2023 წლის მდგომარეობით საპროცენტო შემოსავალი იყო 9,103 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 51%-ით არის შემცირებული (31/12/2022: 18,639 ათასი ლარი.)

‘000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
საპროცენტო შემოსავალი	9,103	18,639	19,655

ქვემოთ მოცემული ანალიზის მიზნებისთვის, მოცემულია ცალკე მდგომი აქტივების შემოსავლები (Standalone). სხვადასხვა კომპანიები, მაგალითად, სასტუმრო რადისონ ბლუ თბილისი და კაზინო ივერია თბილისი ერთმანეთს უწევენ სხვადასხვა მომსახურებებს. აღნიშნული მომსახურებები კონსოლიდირებულ დონეზე ფასს სტანდარტების მიხედვით განიცდის ელიმინაციას, რის გამოც, ცალკეული აქტივების შემოსავლების ჯამი შეიძლება სრულად არ ედრებოდეს ზემოთ მოცემულ კონსოლიდირებულ მონაცემებს. ცალკეული აქტივების შემოსავლების, შესაბამისი ელიმინაციებისა და მათი კონსოლიდირებულ მონაცემებთან რეკონსილაციისთვის, იხილეთ ქვეთავი „კომპანიის სეგმენტაციის რეპორტი“.

სასტუმროს შემოსავლები

რადისონ ბლუ თბილისი

‘000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
ოთახის შემოსავალი	22,544	20,130	13,127
სხვა შემოსავლები	26,685	22,098	11,411
სულ	49,229	42,228	24,538

2022 წელს კოვიდ პანდემიის დროს დაწესებული შეზღუდვები სრულიად მოხსნილი იყო რაც პირდაპირ აისახა სასტუმროს შემოსავლებზე, რაც 72%-ით გაიზარდა. 2023 წელს მაღალმა საშუალო ფასმა და დატვირთულობამ თბილისის სასტუმროს შემოსავლები 15%-ით გაზარდა.

რადისონ ბლუ თბილისის შემოსავლები ძირითადად გენერირდება ოთახის შემოსავლებიდან, რომლის წილი 2023 წლის მდგომარეობით მთლიან შემოსავლებში იყო 46% და შეადგინა 22,544 ათასი ლარი, რაც 12%-ით მეტია წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით (31/12/2022: 20,130 ათასი ლარი).

შემოსავლებს ახასიათებს მცირედი სეზონურობა. წლის პირველ კვარტალში შემოსავლები შედარებით დაბალია (მთლიანი შემოსავლების 20%) (31/12/2022: 17% წილი). შემოსავლების ძირითად ნაწილი გენერირდება ზაფხულის თვეებსა და მაისში. ჯამურად ზაფხულის თვეებსა და მაისში მთლიანი წლის შემოსავლების 37% დაგენერირდა (31/12/2022: 39%). გამომდინარე იქიდან, რომ რადისონ თბილისი ბიზნეს ვიზიტებზე გათვლილი, მას სეზონურობა ჯგუფში არსებული სხვა სასტუმროებისგან განსხვავებით ნაკლებად ახასიათებს და წლის განმავლობაში 6 თვე მაღალი დატვირთულობით მუშაობს. აღსანიშნია, რომ ტურიზმის ზრდასთან ერთად სასტუმროს საოპერაციო შედეგები უმჯობესდება. სხვა შემოსავლები მოიცავს რესტორნისა და სხვა სერვისების შემოსავალს, რომელსაც სასტუმრო სთავაზობს კლიენტებს. 2023 წლის განმავლობაში მან 26,685 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 21%-ით არის გაზრდილი (31/12/2022: 22,098 ათასი ლარი).

რადისონ ბლუ ბათუმი

'000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
ოთახის შემოსავალი	12,373	12,779	10,039
სხვა შემოსავლები	6,992	6,952	4,444
სულ	19,364	19,731	14,483

2023 წლის მდგომარეობით რადისონ ბათუმის შემოსავლების 88%-ს წარმოადგენს ოთახის შემოსავლები და შეადგენს 12,373 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით მცირედით, 3%-ით არის შემცირებული (31/12/2022: 12,779 ათასი ლარი). რადისონ ბლუ ბათუმს მეტად გამოკვეთილი სეზონურობა ახასიათებს, რადგან ბათუმი საზღვაო კურორტია, რომელიც ზაფხულის თვეებშია ყველაზე დატვირთული. წლის პირველ კვარტალში შემოსავლები შედარებით დაბალია (მთლიანი შემოსავლების 17%). შემოსავლების ძირითადი ნაწილი სწორედ ზაფხულის თვეებში გენერირდება. ჯამურად ზაფხულის თვეებში მთელი წლის ოთახის შემოსავლების 40% დაგენერირდა (31/12/2022: 41%). ტურიზმისა და ეკონომიკის ზრდა დადებითად მოქმედებს რადისონ ბლუ ბათუმის საოპერაციო შედეგებზე.

გამომდინარე იქიდან, რომ აჭარის რეგიონსა და კერძოდ ბათუმში იზრდება ტურისტების რაოდენობა არა მარტო ზაფხულის თვეებში, ეს სეზონურობას უფრო დაბლა წევს. სხვა შემოსავლები მოიცავს რესტორნისა და სასტუმროს სხვა მომსახურებებიდან შემოსავალს. 2023 წლის მდგომარეობით სხვა შემოსავლებმა ჯამურად შეადგინა 6,992 ათასი ლარი, რაც თითქმის უტოლდება წინა წლის ანალოგიურ პერიოდს (31/12/2022: 6,952 ათასი ლარი).

რადისონ ქოლექშენ წინანდალი

'000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
ოთახის შემოსავალი	7,956	7,538	6,268
სხვა შემოსავლები	13,026	12,338	10,154
სულ	20,982	19,876	16,422

რადისონ ქოლექშენ წინანდალის შემოსავლები ძირითადად გენერირდება ოთახისა და რესტორნის შემოსავლებით. 2023 წლის მდგომარეობით ოთახის შემოსავლები მთლიანი შემოსავლების 38% იყო და შეადგინა 7,956 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 6%-ით, (31/12/2022: 7,538 ათასი ლარი). როგორც ჯგუფში შემავალ სხვა სასტუმროებს, აგრეთვე წინანდალის სასტუმროს შემოსავლებსაც

ახასიათებს მცირე სეზონურობა. წლის პირველ კვარტალში შემოსავლები შედარებით დაბალია (მთლიანი შემოსავლების 15%). 2022 წლის მდგომარეობით შესაბამისი წილი იყო 12%. შემოსავლების ძირითადი ნაწილი გენერირდება ზაფხულსა და შემოდგომაზე, რადგან რადისონ ქოლექშენ წინანდალი მდებარეობს კახეთის რეგიონში, სადაც მთავარი სეზონი შემოდგომაზეა. 2023 წელს შემოსავლებით ყველაზე მაღალი თვე იყო სექტემბერი 1,052 ათასი ლარით (31/12/2022: 1,014 ათასი ლარი). სასტუმროს პირველი საოპერაციო წელი 2019 წელი იყო.

სამორინების შემოსავლები

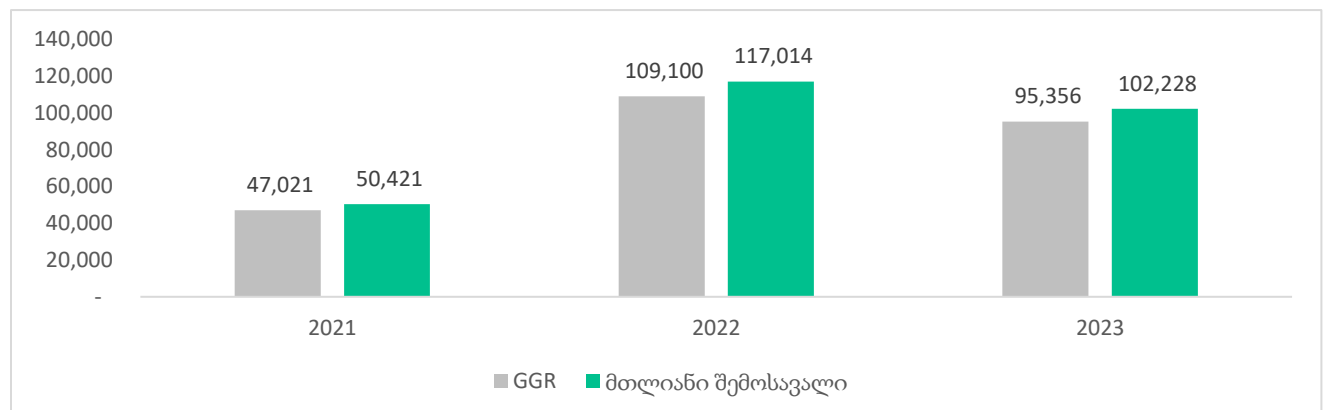
კაზინო ივერია თბილისი

	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
საშუალო მაგიდების რაოდენობა	22	22	11
'000 ლარი			
მთლიანი სათამაშო შემოსავალი (Total GGR)	95,356	109,100	47,021
წვრილმანი გასამრჯელო (Tips)	6,872	7,914	3,400
მთლიანი შემოსავალი	102,228	117,014	50,421

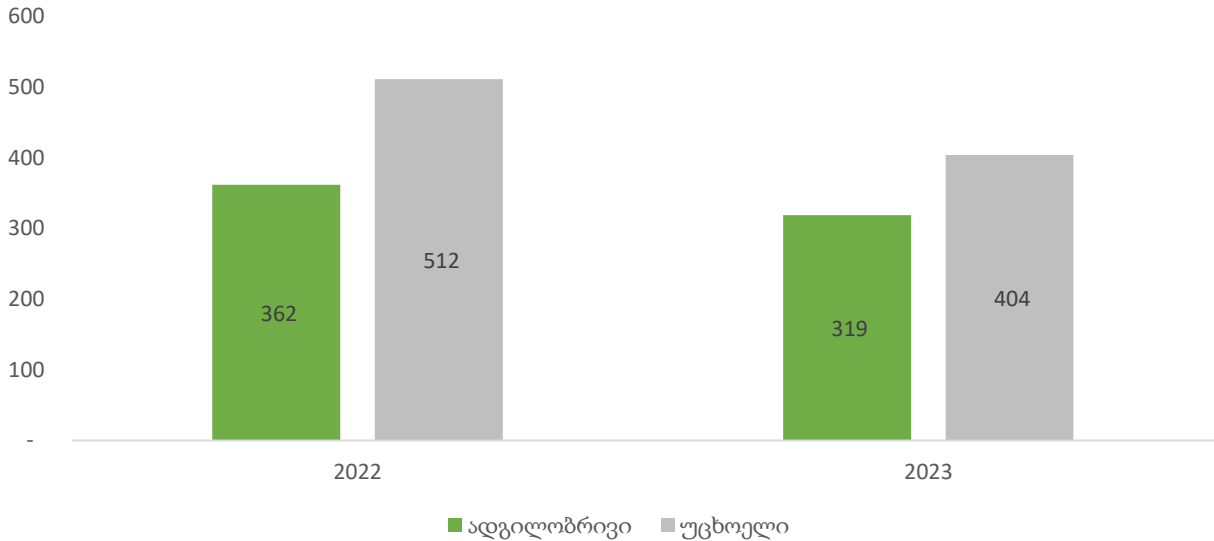
ივერია თბილისის მთლიანი შემოსავალი შედგება მთლიანი სათამაშო შემოსავლისა (GGR) და წვრილმანი გასამრჯელოსგან (tips). წვრილმანი გასამრჯელო 2023 წლის მდგომარეობით იყო მთლიანი შემოსავლის 7% (31/12/2022: 7%). კაზინო ივერია თბილისის მთლიანმა შემოსავლებმა 2023 წლის მდგომარეობით შეადგინა 102,228 ათასი ლარი, რაც 2022 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 13%-ით არის შემცირებული (31/12/2022: 117,014 ათასი ლარი).

2023 წელს წინა წელთან შედარებით გამძაფრდა კონკურენცია მიწის კაზინოებში. თბილისის მსგავს დაწესებულებებს დაემატა 2 ახალი კაზინო, რაც პირდაპირ აისახა კომპანიის შემოსავლებზე. აგრეთვე 2022 წელს თბილისის კაზინოს მიერ დაფიქსირებული შემოსავლები, განპირობებული იყო წინა წლების პანდემიის ეფექტისგან. კომპანიის დაკვირვებით, თითქმის ორ წლიანი შეზღუდვების შემდეგ კაზინოს გახსნამ დადებითი ეფექტი მოახდინა სპეციფიკურად 2022 წელზე. 2023 წელს ხსენებული ზრდა შედარებით დასტაბილურდა, რისი მოლოდინიც წლის დასაწყისშივე ჰქონდა კომპანიას.

კაზინო ივერია თბილისის მთლიანი სათამაშო შემოსავალი (GGR) და მთლიანი შემოსავლები



საშუალო GGR ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების მიხედვით



წყარო: კომპანიის ინფორმაცია

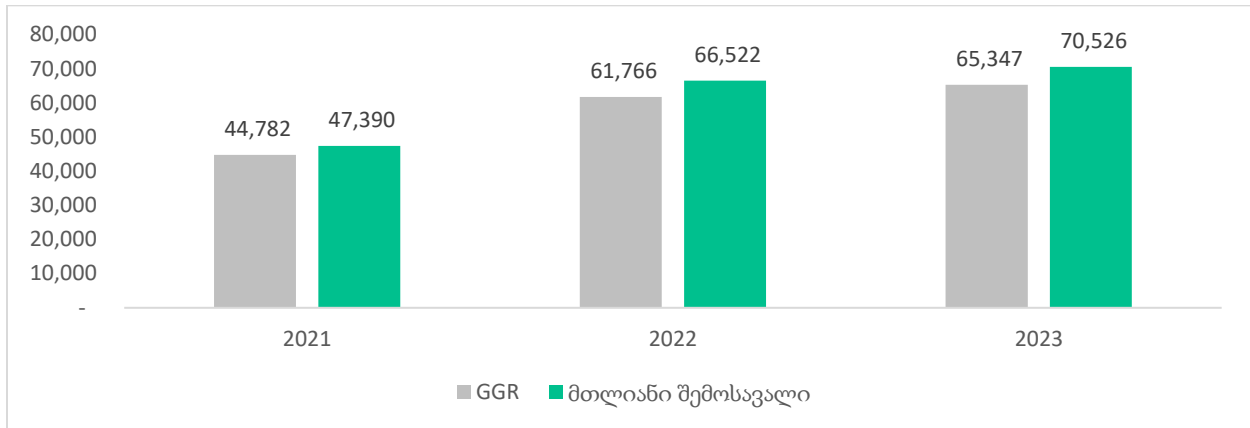
ვიზიტორების რაოდენობის კლება აისახა GGR-ის კლებაზეც ერთ ვიზიტორზე. 2023 წლის საშუალო GGR-ის მაჩვენებელი ადგილობრივი ვიზიტორების შემთხვევაში იყო 319 ლარი, რაც 12%-ით ნაკლებია 2022 წლის მაჩვენებელთან (362 ლარი). მსგავსი ტრენდი ფიქსირდებოდა უცხოელი ვიზიტორების შემთხვევაშიც, 2023 წლის მაჩვენებელი ამ სეგმენტში 404 ლარი იყო, რაც 21%-ით ნაკლებია 2022 წლის მაჩვენებელზე (512 ლარი)

კაზინო ივერია ბათუმი

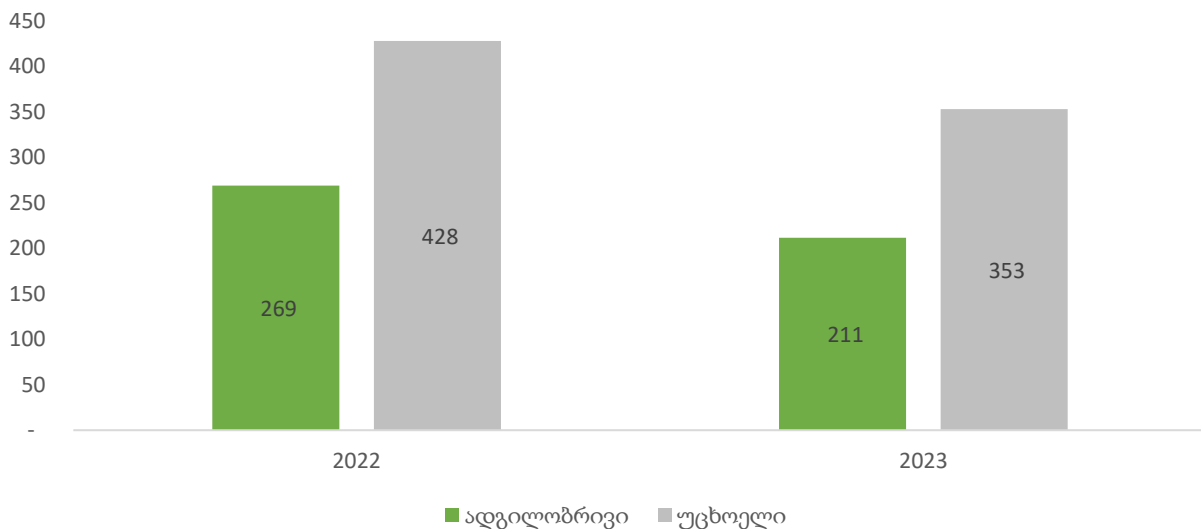
	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
მაგიდების რაოდენობა	17	16	13
000 ლარი			
მთლიანი სათამაშო შემოსავალი (Total GGR)	65,347	61,766	44,782
წვრილმანი გასამრჯელო (Tips % of GGR)	5,179	4,756	2,608
მთლიანი შემოსავალი	70,526	66,522	47,390

კაზინო ივერია ბათუმის მთლიანმა შემოსავლებმა 2023 წლის მდგომარეობით შეადგინა 70,526 ათასი ლარი, რაც 2022 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 6%-ით არის გაზრდილი (31/12/2022: 66,522 ათასი ლარი). ამასთან, 2023 წლის მთლიანმა სათამაშო შემოსავალმა 2022 წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს 6%-ით გადააჭარბა (31/12/2022: 61,766 ათასი ლარი).

კაზინო ივერია ბათუმის მთლიანი სათამაშო შემოსავალი (GGR) და მთლიანი შემოსავლები



საშუალო GGR ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების მიხედვით



წყარო: კომპანიის ინფორმაცია

მსგავსად თბილისისა, ბათუმშიც. 2022 წლის პოსტ-პანდემიური, პოზიტიური ეფექტის შემდეგ ვიზიტორებისა და შემოსავლების მოცულობა დასტაბილურდა, რაც აისახა GGR-ის კლებაზეც ერთ ვიზიტორზე. 2023 წლის საშუალო GGR-ის მაჩვენებელი ადგილობრივი ვიზიტორების შემთხვევაში იყო 211 ლარი, რაც 21%-ით ნაკლებია 2022 წლის მაჩვენებელთან (269 ლარი). მსგავსი ტრენდი ფიქსირდებოდა უცხოელი ვიზიტორების შემთხვევაშიც, 2023 წლის მაჩვენებელი ამ სეგმენტში 353 ლარი იყო, რაც 18%-ით ნაკლებია 2022 წლის მაჩვენებელზე (428 ლარი).

საოპერაციო ხარჯები

საოპერაციო საქმიანობაზე გაწეული ხარჯები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 11%-ით გაიზარდა წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით და შეადგინა 97,940 ათასი ლარი (31/12/2022: 88,328 ათასი ლარი). ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა მოცემულია ცხრილში:

'000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2019
მომხმარებლებთან დაკავშირებული ხარჯები*	16,699	16,914	9,911
მარაგების მოხმარება	11,293	11,597	7,784
კომუნალური ხარჯები	7,382	7,221	5,488
კვარტალური სანებართვო მოსაკრებლის ხარჯები**	11,824	9,433	4,555
სასტუმროს მარაგები	6,551	5,839	3,594
საიჯარო ხარჯები	4,432	3,041	3,216
მარკეტინგის ხარჯები	4,523	5,075	2,870
საბანკო და სხვა საკომისიოები	4,151	3,651	2,830
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	4,179	3,594	2,802
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურების საფასური	5,443	4,050	2,259
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	2,951	2,516	2,141
კონტრაქტორების მომსახურების საფასური	2,342	2,186	1,648
როიალტის საფასური	2,286	2,149	1,530
უსაფრთხოების ხარჯები	1,720	1,550	855
სხვა საოპერაციო ხარჯები	12,164	9,512	8,124
სულ	97,940	88,328	59,607

* მომხმარებლებთან დაკავშირებული ხარჯი წარმოადგენს კაზინოს მომხმარებლებზე მიწოდებულ უფასო მომსახურებას და საქონელს, მაგალითად: წასახემბელები, სასმელი, სიგარეტი, საჭმელი, სასტუმროს ოთახები რადისონ ბლუ თბილისსა და ბათუმში, თვითმფრინავის ბილეთები და ა.შ.

** კვარტალური სანებართვო მოსაკრებლის ხარჯები წარმოადგენს კონკრეტულ ფიქსირებულ კვარტალურ საგადასახადო დარიცხვას აზარტული თამაშების ბიზნესის ადგილობრივ უფლებამოსილ ორგანოებზე და კერძოდ, სლოტ აპარატების ოპერირებისთვის საქართველოში.

საოპერაციო საქმიანობაზე გაწეულ ხარჯებში ყველაზე დიდი წილი აქვს მომხმარებელთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რომელიც 2023 წლის მდგომარეობით არის 16,699 ათასი ლარი და წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 1.3%-ით (31/12/2022: 16,914 ათასი ლარი). მომხმარებლებთან დაკავშირებული ხარჯების წილი მთლიან საოპერაციო ხარჯებში არის 17% (31/12/2022: 19%).

კვარტალური სანებართვო მოსაკრებლის ხარჯებმა 2023 წლის მდგომარეობით შეადგინა 11,824 ათასი ლარი და წინა წელს ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 25%-ით (31/12/2022: 9,433 ათასი ლარი)

მარკეტინგის ხარჯები 2023 წლის მდგომარეობით არის 4,523 ათასი ლარი, რაც 2022 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 11%-ით ნაკლებია (31/12/2022: 5,075 ათასი ლარი). მარკეტინგული ხარჯები მოიცავს კომპანიის შემადგენლობაში არსებული სასტუმროებისა და კვებითი ობიექტების პოპულარიზაციას, ჯგუფის მიერ დაორგანიზებულ ღონისძიებებში ჩართვას. კომპანია რეკლამისა და მარკეტინგის სხვადასხვა გზებს იყენებს საკუთარი სერვისების მომხმარებელთა ფართო წრისთვის გასაცნობად და ახალი კლიენტების მოსაზიდად. მარკეტინგულ ხარჯებთან დაკავშირებით დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ ქვეთავი „მარკეტინგული სტრატეგია“.

	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	97,191	87,679	51,606

ჯგუფის საოპერაციო ხარჯია ასევე დასაქმებულებზე გაცემული ხელფასები და სხვა გასამრჯელოები, რომელმაც 2023 წლის მდგომარეობით 97,191 ათასი ლარი შეადგინა და წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 11%-ით არის გაზრდილი (31/12/2022: 87,679 ათასი ლარი).

ხარჯები სეგმენტების მიხედვით (ელიმინაციამდე)

პირდაპირი ხარჯები და გასვლები	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
სასტუმროები	(56,700)	(52,056)	(37,667)
სამორინეები	(131,164)	(121,424)	(64,368)
Green Box-ის სხვა კომპანიების დანახარჯები	(14,708)	(10,628)	(8,283)
Yellow Box-ის სხვა კომპანიების დანახარჯები	(5,121)	(3,678)	(2,418)
სულ პირდაპირი ხარჯები	(207,693)	(187,786)	(112,736)
ზედნადები ხარჯები			
სასტუმროები	(6,397)	(7,437)	(6,108)
სამორინეები	(1,780)	(305)	(356)
Green Box-ის სხვა კომპანიების დანახარჯები	(26,655)	(24,947)	(2,918)
Yellow Box-ის სხვა კომპანიების დანახარჯები	(4,788)	(4,164)	(14,634)
სულ ზედნადები ხარჯები	(39,620)	(37,303)	(24,016)
სულ პირდაპირი და ზედნადები ხარჯები	(247,313)	(225,089)	(136,752)

პირდაპირი და ზედნადები ხარჯები მოიცავს საოპერაციო, ხელფასისა და სხვა დანახარჯებს.

2022 წელს ზედნადები ხარჯების მნიშვნელოვანი მატება 2021 წელთან შედარებით Green Box-ში პირდაპირ დაკავშირებულია კოვიდ პანდემიასთან 2020 წელს და ნაწილობრივ 2021 წელს. ჯგუფის ძირითადი ბიზნესები რაც Green Box-შია წარმოდგენილი ამ პერიოდში არ ოპერირებდნენ, ან ოპერირებდნენ შეფერხებებით. ასევე 2022 წელს მენეჯმენტის გადაწყვეტილებით Yellow box-ის ხარჯების, ძირითადი ნაწილის, რესტრუქტურისაცია მოხდა Green Box- ში.

2023 წლის პერიოდზე კომპანიის საოპერაციო ხარჯების 84% პირდაპირ, ხოლო დარჩენილი 16% კი ზედნადებ ხარჯებზე მოდის. ზედნადებ ხარჯებში ისეთი ხარჯები შედის, რომელთა თავიდან არიდება შეუძლებელია ან არ არის დამოკიდებული ოპერაციების მასშტაბზე. ესენია ძირითადად - ქონების გადასახადი, მენეჯმენტის ხელფასები ძირითადად Green Box-ში შემავალ კომპანიებში, დაზღვევის, აუდიტის და სხვა პროფესიონალური ხარჯები.

გამომდინარე იქიდან, რომ ჯგუფის შემოსავლების 60% სამორინეებიდან არის, პირდაპირი დანახარჯებიც შესაბამისად ამ სეგმენტში ყველაზე მეტია. 2023 წლის მდგომარეობით მთლიანი პირდაპირი დანახარჯების 63% სწორედ სამორინეების ბიზნესზე მოდის და შეადგენს 131,164 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 8%-ით გაზრდილია. მთლიანად პირდაპირი ხარჯები 2023 წლის მდგომარეობით იყო 207,693 ათასი ლარი (31/12/2022: 187,786 ათასი ლარი).

ზედნადები ხარჯები მოცემულ პერიოდზე შედარებით უფრო დიდი სტაბილურობით გამოირჩეოდა, რაც მათი ფიქსირებული ბუნებიდან გამომდინარეობს. პირდაპირი ხარჯებისგან განსხვავებით, კოვიდ-პანდემიით გამოწვეულ ლოქდაუნს აღნიშნულ ხარჯებზე მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია.

სულ პირდაპირი და ზედნადები ხარჯები 2023 წელს წინა წელთან შედარებით 9.9%-ით არის გაზრდილი და შეადგენს 247,313 ათას ლარს (31/12/2022: 225,089 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა ძირითადად საოპერაციო და სახელფასო ხარჯების ზრდამ გამოიწვია.

ფინანსური ხარჯები მოიცავს საპროცენტო ხარჯს ფინანსურ ვალდებულებებზე და უცხოურ ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეულ ზარალს ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე. 2023 წლის მდგომარეობით საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 27,176 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 3%-ით არის გაზრდილი (31/12/2022: 26,284 ათასი ლარი).

მენეჯმენტის განხილვა

მოცემული საოპერაციო მიმოხილვა არის ჯგუფის სეგმენტაციის შედეგები. ჯამური შემოსავლები და EBITDA შეგიძლიათ იხილოთ „სეგმენტ რეპორტში“ წლების მიხედვით, ხოლო შემოსავლების ჩაშლა წარმოადგენს კომპანიის ინფორმაციას, რომელიც არ არის აუდიტირებული.

ქვემოთ მოცემულია კომპანიის ფინანსური ინფორმაციის მენეჯმენტის განხილვა, სრული საოპერაციო შედეგების მიმოხილვისთვის, იხილეთ „საოპერაციო შედეგების“ ქვეთავი.

<i>000 ლარი</i>	2023	2022	2021
სრული შემოსავალი	306,630	304,728	174,571
სასტუმროების შემოსავალი	89,575	82,612	55,443
<i>ოთახის შემოსავალი</i>	<i>42,873</i>	<i>40,447</i>	<i>29,434</i>
<i>სხვა შემოსავალი</i>	<i>46,702</i>	<i>42,165</i>	<i>26,009</i>
კაზინოების შემოსავალი	172,705	183,536	97,811
<i>GGR მაგიდები</i>	<i>98,275</i>	<i>116,472</i>	<i>68,298</i>
<i>GGR სლოტები</i>	<i>62,428</i>	<i>53,656</i>	<i>23,505</i>
<i>სხვა</i>	<i>12,002</i>	<i>13,062</i>	<i>6,108</i>
სხვა შემოსავალი	44,350	38,580	21,317
სრული EBITDA	59,366	80,089	37,819
სასტუმროების EBITDA	26,478	23,119	11,668
კაზინოების EBITDA	39,810	61,807	33,087
სხვა	(6,922)	(4,837)	(6,936)
EBITDA მარჟა	19%	26%	22%
სასტუმროების EBITDA მარჟა	30%	28%	21%
კაზინოების EBITDA მარჟა	23%	34%	34%
სხვა	-16%	-13%	-33%

*სეგმენტების ცალკემდგომი ფინანსური ინფორმაციისა და კონსოლიდირებული ფასს-ის მიხედვით აღრიცხული მაჩვენებლების რეკონსილაციისთვის იხილეთ ქვეთავი *ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები - საანგარიშგებო სეგმენტების რეკონსილაცია*

**სასტუმროების შემთხვევაში, სხვა შემოსავალი წარმოადგენს: რესტორნებისა და ბარებიდან, საკონფერენციო დარბაზების გაქირავებიდან და სხვა წყაროებიდან მიღებულ შემოსავალს

ცხრილში მოცემულ 2023 წლის პერიოდზე, სრული შემოსავლის 29% სასტუმროების შემოსავლებზე მოდიოდა, 56% - კაზინოს, ხოლო 15% კი - სხვა შემოსავალზე. სასტუმროების შემოსავლის ზრდამ წინა წელთან 8% შეადგინა, რაც ძირითადად განპირობებულია წინანდლის რადისონის შემოსავლის ზრდით. შეიძლება ითქვას

რომ ხსენებულ სასტუმროს სრული საოპერაციო პირველი წელი ჰქონდა გახსნის შემდგომ (წინანდლის რადისონის გახსნა 2019 წლით თარიღდება). კაზინოების შემთხვევაში 6%-იანი კლება განპირობებულია კონკურენტების ზრდით. 2023 წელს თბილისში 2 ახალი კაზინო გაიხსნა რაც პირდაპირ აისახა კომპანიის კაზინოების შემოსავლებზე

2023 წელს EBITDA-ს მაჩვენებლები იმავე ტრენდს იმეორებს რასაც შემოსავლები. ჯამური EBITDA-დან სასტუმროს წილი 45%-ია, კაზინოსი 67%, ხოლო სხვა კომპანიების მიერ დაგენერირებული მაჩვენებელი -12%-ია. სასტუმროს შემთხვევაში 2022 წელთან, 15%-იანი ზრიდს მაჩვენებელი კვლავაც წინანდლის სასტუმროს სტაბილურ საოპერაციო წელსა და თბილისის სასტუმროს მაღალ დატვირთულობას შეგვიძლია მივაწეროთ. კაზინოს შემთხვევაში იმავე პერიოდებს შორის 36%-იანი კლება ორმა ძირითადმა მაჩვენებელმა გამოიწვია; შემოსავლის კლება (10.831 მილიონი ლარით, 2022 წელთან შედარებით), როგორც წინამდებარე აბზაცშია მოცემული და პირდაპირი მარკეტინგული ხარჯების ზრდა (9.136 მილიონი ლარით, 2022 წელთან შედარებით), რაც კვლავინდებურად გაზრდილი კონკურენციით იყო განპირობებული.

ხაზგასასმელია, რომ კომპანიის 2022 წლის შედეგები საგრძნობლად არის გაუმჯობესებული. 2022 წლის ჯამური შემოსავალი, 2021 წლის ამავე პერიოდის მაჩვენებელს 75%-ით აღემატება. სასტუმროს შემოსავალი 49%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნული განპირობებული იყო პოსტ პანდემიური პერიოდიდან გამომდინარე. წინა წლებთან შედარებით სასტუმროები ოპერირებდნენ მთელი წლის განმავლობაში და ტურისტული ნაკადების შემოდინებაც ეტაპობრივად აღდგა

2022 წელს შემოსავალთან ერთად, მნიშვნელოვნად გაიზარდა კომპანიის EBITDA-ც. წინა წლის პერიოდთან შედარებით ზრდამ 212% შეადგინა. აგრეთვე გაიზარდა მარჟაც 22%-დან 26%-მდე. შეჯამებისათვის რომ აღინიშნოს, როგორც კაზინოს ბიზნესის აგრეთვე სასტუმროს მხარეს 2022 წელი იყო გამორჩეულად მომგებიანი ემიტენტისთვის. პოსტ პანდემიურმა ტურიზმის ზრდამ პოზიტიური გავლენა მოახდინა ყველა მიმართულებაზე.

კომპანიის სავალუტო პოზიცია

კომპანიის ღია სავალუტო პოზიცია პერიოდების მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურებოდა:

000 ლარი	დენომინირებული აშშ დოლარში 31-დეკ-23 აუდიტირებული	დენომინირებული აშშ დოლარში 31-დეკ-22 აუდიტირებული	დენომინირებული აშშ დოლარში 31-დეკ-21 აუდიტირებული
სასესხო მოთხოვნები	5,798	209,077	268,023
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	625	700	533
ფული და ფულის ექვივალენტი	21,406	32,145	13,330
მიღებული სესხები	(11,345)	(120,334)	(172,456)
გამოშვებული ბონდები	(108,822)	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(2,383)	(1,896)	(3,709)
ფუთ ოფციონის ვალდებულება	-	(42,138)	(42,436)
წმინდა სავალუტო პოზიცია	(94,721)	77,554	63,285

კომპანიის ლიკვიდურობის პროფილი

კომპანიის ლიკვიდობის პროფილი პერიოდების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

31 დეკემბერი 2023 (000 ლარი) (აუდიტირებული)	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
მიღებული სესხები	29,832	32,527	71,048	86,744
გამოშვებული ობლიგაციები	9,843	9,816	114,965	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	19,605	195	504	-
	59,280	42,538	186,517	86,744

31 დეკემბერი 2022 (000 ლარი)	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
მიღებული სესხები	55,204	36,897	133,135	199,017
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17,207	-	-	-
ფუთ ოფციონის ვალდებულება	44,324	-	-	-
	-	-	63,696	-
	116,735	36,897	133,135	199,017

31 დეკემბერი 2021 (000 ლარი)	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
მიღებული სესხები	74,010	53,616	153,915	193,438
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20,333	601	-	-
ფუთ ოფციონის ვალდებულება	-	-	63,696	-
	94,343	54,217	217,611	193,438

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების მიმოხილვა

(000 ლარი)	31-დეკ-2023 აუდიტირებული	31-დეკ-2022 აუდიტირებული	31-დეკ-2021 აუდიტირებული
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე	12,647	45,134	2,460
ცვეთა და ამორტიზაცია	27,566	26,977	29,408
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი	(2,218)	(650)	374
ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა	136	61	(777)
ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიკაციიდან მიღებული სარგებელი	(1,575)	-	-
წმინდა ფინანსური ხარჯები	27,082	12,865	6,828

ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებამდე	63,638	84,387	38,293
წმინდა ზრდა მარაგებში	(1,319)	(1,610)	(1,134)
წმინდა ზრდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	2,460	(3,036)	7,279
წმინდა ზრდა გადახდილ ავანსებში და სხვა აქტივებში	(2,437)	(1,315)	(1,334)
წმინდა ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	4,005	(523)	8,108
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან/(გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში) მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე	66,347	77,903	51,212
გადახდილი პროცენტი	(32,186)	(24,465)	(43,132)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	34,161	53,438	8,080
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვიდან	-	-	2,987
დაკავშირებული მხარის შესხების გაცემა	(7,340)	(7,141)	(10,186)
გაცემული დაკავშირებული მხარის შესხების დაფარვა	1,395	9,655	7,116
მიღებული პროცენტი	1,434	307	841
ბიზნესში წილის შესყიდვა	-	(2,137)	-
არამაკონტროლირებადი წილის შესყიდვა	(44,882)	-	-
ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივების და საინვესტიციო ქონების შეძენა	(77,550)	(20,368)	(22,720)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები / (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული)	(126,943)	(19,684)	(21,962)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
კაპიტალში შენატანი	27,948	-	-
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	145,702	33,968	34,587
მშობელ კომპანიასთან სხვა კაპიტალის ოპერაციებიდან მიღებული შემოსულობა	74,292	-	-
ბონდებთან დაკავშირებული ხარჯი	(1,417)	-	-
სესხების დაფარვა	(165,516)	(44,057)	(1,821)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები/(საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)	81,009	(10,089)	32,766
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	(11,773)	23,665	18,884
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს	53,912	34,413	16,221
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(1,360)	(4,166)	(692)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	40,779	53,912	34,413

ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან

2023 წლის მდგომარეობით საოპერაციო საქმიანობიდან გახარჯული წმინდა ფულადი ნაკადები შემცირდა 36.1%-ით და შეადგინა 34,161 ათასი ლარი (31/12/2022: 53,438 ათასი ლარი), რაც ძირითადად 2023 წელს გაზრდილი საოპერაციო და სახელფასო ხარჯებით იყო განპირობებული. კერძოდ, მოგება დაბეგვრამდე აღნიშნულ პერიოდზე 12,647 ათასი ლარი იყო, რაც 2022 წელთან შედარებით დაახლოებით 17-ჯერ იყო შემცირებული (31/12/2022: 45,134 ათასი ლარი).

2022 წელს წმინდა ფულადმა ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან შეადგინა 53,438 ათასი ლარი. 2021 წელს აღნიშნული ფულადი სახსრები იყო 8,080 ათასი ლარი. სხვაობა დიდწილად განპირობებულია უფრო მაღალი მომგებიანობით. 2022 წელს წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან, პროცენტის გადახდამდე, 45,134 ათასი ლარი იყო, ხოლო 2021 წელს 2,460 ათასი ლარი.

ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან

2023 წელს საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებულმა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა 126,943 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 6.5-ჯერ (31/12/2022 19,648 ათასი ლარი). 2023 წელს ამხელა ზრდა ძირითადად გამოწვეულია არამაკონტროლებადი წილის შეძენით- 44,882 ათას ლარამდე. ასევე, ამავე პერიოდზე 3.8-ჯერ გაიზარდა ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შეძენაზე გაწეული ხარჯები - 57,182 ათას ლარამდე. 2023 წლის გაზრდილი საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები ძირითადად აღნიშნული ცვლილებებით იყო გამოწვეული. საინვესტიციო საქმიანობაში სესხების აღებაში/დაფარვაში დიდი მოძრაობა ძირითადად გამოწვეული იყო ობლიგაციების გამოშვებით და შემდგომ ამ თანხით კომერციული ბანკების სესხების გადაფარვით.

ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან

2023 წელს კომპანიის კაპიტალში მშობელი კომპანიის მიერ შენატანმა შეადგინა 27,948 ათასი ლარი. ასევე კომპანიის შემოსულობამ მშობელ კომპანიასთან სხვა კაპიტალის ოპერაციებიდან შეადგინა 74,292 ათასი ლარი. შედეგად, კომპანიის საფინანსო საქმიანობაში წმინდა მიღებულმა სახსრებმა 81,009 ათასი ლარი შეადგინა, ხოლო წინა წელს კომპანიის გამოყენებულმა წმინდა ფულად სახსრებმა 10,089 ათასი ლარი შეადგინა.

2022 წელს კომპანიამ 30%-ით ნაკლები შემოსულობა მიიღო სესხების აღებიდან 2021-თან შედარებით. ასევე, ჩაიფარა 23,880 ათასი ლარის ოდენობით სესხი. შედეგად, კომპანიის საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებულმა სახსრებმა 5,650 ათასი ლარი შეადგინა. 2022 წელს კომპანიის მიერ აღებული სესხებიდან მიღებულმა შემოსულობებმა 33,968 ლარი შეადგინა, რაც წინა წელთან შედარებით 2%-ით მეტი იყო.

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება, 2023 (აუდიტირებული)

'000 ლარი	კაპიტალი	დაგროვილი ზარალები	სულ	არა-მაკონტროლებელი წილები	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	671,140	(137,860)	533,280	7,529	540,809
მთლიანი სრული შემოსავალი					
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	38,244	38,244	6,890	45,134
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები					
მესაკუთრებთან					
ფუთ-ოფციონის ვალდებულების საბალანსო ღირებულების ცვლილება	-	298	298	-	298
სამართლიანი ღირებულების კორექტირება დაკავშირებული მხარისგან მიღებულ სესხებზე	-	9,900	9,900	-	9,900
გაცემული დაკავშირებული მხარის სესხების ჩამოწერა	-	(32,435)	(32,435)	355	(32,080)
ჯგუფის საწარმოების მიერ გამოცხადებული დივიდენდები	-	(1,022)	(1,022)	(2,683)	(3,705)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	671,140	(122,875)	548,265	12,091	560,356
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს	671,140	(122,875)	548,265	12,091	560,356

მთლიანი სრული შემოსავალი					
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	5,201	5,201	7,446	12,647
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან					
ფუთ-ოფციონის ვალდებულების საბალანსო ღირებულების ცვლილება	-	(245)	(245)	-	(245)
მოდისფიცირების გავლენა გაცემულ დაკავშირებული მხარის სესხებზე	-	2,155	2,155	-	2,155
Other transactions with the parent entity	-	75,866	75,866	-	75,866
სამართლიანი ღირებულების კორექტირება დაკავშირებული მხარისგან მიღებულ სესხებზე	-	(7,237)	(7,237)	-	(7,237)
არამაკონტროლებელი წილების შეძენა კონტროლის ცვლილების გარეშე	-	(1,070)	(1,070)	(787)	(1,857)
ჯგუფის საწარმოების მიერ გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	-	(6,240)	(6,240)
ცვლილებები ჯგუფის საწარმოს კაპიტალში	-	-	-	4,794	4,794
შენატანები სააქციო კაპიტალში	27,948	-	27,948	-	27,948
კაპიტალის შემცირება	(206,846)*	-	(206,846)	-	(206,846)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	492,242	(48,205)	444,037	17,304	461,341

*2023 წლის ივნისში, 206,846 ათასი ლარის საბალანსო ღირებულების მქონე დაკავშირებული მხარის სესხები იქნა გადაცემული შესაბამისი კონტრაქტების მიერ კომპანიის მშობელი კომპანიისთვის, შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგისთვის“. შედეგად, შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგმა“ 206,846 ათასი ლარით შეამცირა კომპანიის კაპიტალი და გადაფარა კომპანიის მიმართ ზემოაღნიშნული გარიგების შედეგად წარმოქმნილი ვალდებულება, კომპანიის მიმართ არსებული, კაპიტალის შემცირების შედეგად წარმოქმნილი მოთხოვნის საპირწონედ.

ფინანსური დათქმები

კომპანიას მიღებულ სესხებზე გარკვეული ფინანსური დათქმების დაცვა უწევს, რომლებიც სხვა წყაროებიდან მოზიდულ სახსრებზე დაწესებულ დათქმებზე მკაცრია. მატერიალური არაფინანსური კოვენანტები კომპანიას არ აქვს. ამ დათქმების მოკლე მიმოხილვა და შესაბამისი მაჩვენებელი პერიოდების მიხედვით წარმოდგენილია ქვემოთ:

N	დათქმის ტიპი	31-დეკ-2021	31-დეკ-2022	31-დეკ-2023	ობლიგაციების გამოშვების შემდგომ**	ლიმიტი, 2023	აკმაყოფილებს კი/არა
მსესხებლებთან არსებული ფინანსური კოვენანტები							
1	DSCR - კონკრეტული ჯგუფი	1.67	1.70	1.21	1.21	>1.20	კი
2	სასტუმრო - თბილისი, ბათუმი, წინანდალი	1.14	0.73	1.14	1.14	>1.20	არა
3	სასტუმრო წინანდალი	(0.69)	0.10	0.35	0.35	>1.2	არა
4	კაზინო	3.81	5.62	1.73	1.73	>1.20	კი
5	ICR - კონკრეტული ჯგუფი	1.67	2.54	1.83	1.83	>1.9	არა
6	სასტუმრო - თბილისი, ბათუმი, წინანდალი	1.14	1.31	1.56	1.56	>1.9	არა
7	სასტუმრო წინანდალი	(0.69)	0.12	0.47	0.47	>1.9	არა
8	კაზინო	3.81	6.11	3.52	3.52	>1.9	კი
9	სესხი / EBITDA - კონკრეტული ჯგუფი	4.73	2.05	1.69	1.69		
10	სესხი / EBITDA - სასტუმროები	14.10	5.57	2.82	2.82	<4.50	კი
11	სესხი / EBITDA - კაზინო	1.42	0.73	0.94	0.94	<4.50	კი
ობლიგაციების ფინანსური კოვენანტი⁹							
12	წმინდა სესხი / დაზუსტებული EBITDA	3.91	1.71	3.14	3.14	<3.5	კი

* აღნიშნული კოვენანტები ვრცელდება 2020, 2021 და 2022 წლებზე.

** იმის გათვალისწინებით რომ სესხების ნაწილი იფარება ობლიგაციების ემისიით მოზიდული თანხებით, შეიცვლება როგორც ძირის, ასევე პროცენტის გადახდები. მოცემული კოეფიციენტები საინდიკაციო ხასიათისაა, რადგან კომპანიას სრულად არ აქვს დაზუსტებული თუ რომელი სესხების რეფინანსირება მოხდება.

1-4 DSCR – Debt service coverage ratio - სესხის მომსახურების კოეფიციენტი - CFAD შეფარდებული სესხის მომსახურებასთან (სესხის ძირს დამატებული პროცენტი).

5-8 ICR – Interest coverage ratio - პროცენტის მომსახურების კოეფიციენტი - CFAD შეფარდებული გადახდილ პროცენტზე (DSCR-ის დათვლებში არ შედის წინსწრებით განხორციელებული ძირის დაფარვები);

9-11 სესხი / EBITDA - სასესხო ვალდებულებები შეფარდებული მოგებასთან პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთისა და ამორტიზაციის დარიცხვამდე.

⁹ ობლიგაციების მოცემული ფინანსური კოვენანტი მიემართება როგორც კომპანიის უკვე გამოშვებულ ობლიგაციებს, ISIN GE270060430 და ISIN: GE 2700604525, ასევე მიმდინარე პროსპექტით განსაზღვრული „ობლიგაციების“ ემისიას

12 წმინდა სესხი / დაზუსტებული EBITDA - „ემიტენტისა“ და მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების(Green Box კომპანიები) ჯამური სასესხო ვალდებულებებს დაკლებული ფულადი სახსრები შეფარდებული უკანასკნელი „საანგარიშო პერიოდის“ „დაზუსტებულ EBITDA“-სთან (კოეფიციენტის გამოთვლის დაზუსტებული მეთოდოლოგიის სანახავად გთხოვთ, იხილეთ ქვეთავი „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ 5 თავი (თ)(i)).

** მსესხებლებთან არსებული ფინანსური კოვენანტების EBITDA-ს და CFAD-ს განმარტებებისთვის გთხოვთ იხილეთ თავი “ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები”.*

ბანკის მიზნებისთვის კონკრეტულ ჯგუფში იგულისხმება შემდეგი კომპანიები:

- შპს ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი - 404385722;
- სს ახალი სასტუმრო - 204487929;
- შპს მედეა ოფერეითინგ კომპანი - 445390817;
- შპს არგო მენეჯმენტი - 445391647;
- შპს ლიმონი რიალ ისთეით - 404536016;
- შპს ლიმონი 2009 - 204571490;
- შპს წინანდლის მამულები - 204557372;
- შპს სილქ ჰოსფითალითი - 404613094.

კოვენანტების მიზნებისთვის კომპანიამ საინდიკაციოდ გამოყო ის სესხები, რომლებსაც ჩაფარავს ობლიგაციებიდან მოზიდული სახსრებით. ეს მიზნობრიობა შეიძლება შეიცვალოს და დაიფაროს სხვა სესხები მომავალში. საინდიკაციოდ ჯგუფი გეგმავს სასტუმროების 18.5 მლნ დოლარის ოდენობით სესხების რეფინანსირებას.

გამომდინარე იქიდან, რომ სილქ რიალ ისთეითი ჰოლდინგური კომპანიაა, რომლის შემადგენლობაშიც სხვადასხვა ბიზნესები შედის, კოვენანტების ლიმიტები თითოეულ ბიზნეს მიმართულებაზე ფინანსური ინსტიტუტების მიერ ცალ-ცალკეა დაწესებული. ცხრილში წარმოდგენილია როგორც ინდივიდუალურად ბიზნესების, ისე ჯგუფის კოვენანტები.

2020 წელს, პანდემიის გამო წლის უმეტესი პერიოდი დაკეტილი იყო სასტუმროები და კაზინოები, შესაბამისად საოპერაციო შედეგი იყო მინუსში. ამ პერიოდში არ გაკეთებულა კოვენანტების დათვლა, თუმცა თიბისი ბანკისგან ჯგუფმა მიიღო გათავისუფლების წერილები ყველა შვილობილ კომპანიაზე, რომლებიც არღვევდნენ ფინანსურ დათქმებს.

პანდემია 2021 წელსაც გაგრძელდა და ბიზნესმა სრულად ვერ აღადგინა ოპერირება, 2021 წელს გაკეთდა სესხების რესტრუქტურისა. წლის განმავლობაში ჯგუფის კომპანიები იხდიდნენ მხოლოდ პროცენტს, ძირის გადახდები ნაწილობრივ ჩაირთო 2022 წლიდან, თუმცა სესხების სრული ამორტიზაცია დაიწყო 2023 წლიდან. 2021-22 წლების შემთხვევაშიც კომპანიამ მოიპოვა გათავისუფლების წერილები.

ემიტენტი ფინანსურ ინსტიტუტებთან შეთანხმებით დათქმებით გათვალისწინებული კოეფიციენტების შეფასებას აკეთებს ყოველი კვარტლის ბოლოს, შესაბამისად 2023 წლის კოვენანტების მონიტორინგი მოხდება პირველი კვარტლის ბოლოს.

სესხი / EBITDA კოეფიციენტი არ არის ჯგუფის დონეზე განსაზღვრული. სასტუმროებისა და სამორინეებისთვის მსესხებლებს აქვთ ცალ-ცალკე ლიმიტები დაწესებული. მიუხედავად ამისა, ფინანსური ინსტიტუტებისთვის

მნიშვნელოვანია ყველა კოვენანტი ჯგუფის დონეზე, რადგან კომპანიები არიან თანამსესხებლები და ჯამურად უყურებენ საოპერაციო შედეგებს.

გარდა ფინანსური დათქმებისა, კომპანიას მსესხებლებთან ასევე აქვს არაფინანსური დათქმებებიც. არაფინანსური დათქმებიდან ყველაზე მატერიალურია თავისუფალი ფულადი სახსრებით სესხის წინსწრებით დაფარვის ვალდებულება (cash sweep). აღნიშნული ვალდებულება კომპანიას წარმოემოხა თუ ის არ არის ფინანსურ კოვენანტებთან შესაბამისობაში.

ობლიგაციების დათქმები

ემიტენტი წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას და იგი კრედიტორების, მათ შორის ობლიგაციონერების წინაშე პასუხს აგებს მთელი თავისი ქონებით. მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ემიტენტის გადახდისუნარობის შემთხვევაში, გადახდისუნარობის მასა მოიცავს, მათ შორის და კანონმდებლობით დადგენილი შეზღუდვების გათვალისწინებით, ემიტენტის/მოვალის მთელ ქონებას, რომელიც მას ეკუთვნის გადახდისუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობის მომენტისთვის. შესაბამისად, გადახდისუნარობის შემთხვევაში, წინამდებარე პროსპექტით ნაკისრი ვალდებულების ფარგლებში, ემიტენტი ობლიგაციონერების წინაშე პასუხს აგებს მთელი თავისი ქონებით, რაც მოიცავს როგორც ე.წ. „მწვანე კალათის“ (Green Box), ისე - ე.წ. „ყვითელი კალათის“ (Yellow Box) აქტივებს.

ამასთან, ობლიგაციები უზრუნველყოფილია სოლიდარული თავდებობით, რომელიც გაცემულია ემიტენტის შეზღუდვებს დაქვემდებარებული (ე.წ. „მწვანე კალათის“ (Green Box)) შვილობილების მიერ, შპს „სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრის“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 203825851) გარდა (სოლიდარულ თავდებობასთან დაკავშირებით დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ (1(გ) ქვეპუნქტი - „უზრუნველყოფა“), ასევე „რისკის ფაქტორები“ - „7. ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“

ამასთან, პროსპექტში აღწერილი ობლიგაციები ითვალისწინებს ფინანსური და არაფინანსური დათქმებს. მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ პროსპექტში მოცემული ფინანსური დათქმები და გარკვეული არაფინანსური დათქმები ეხება მხოლოდ ემიტენტის Green Box აქტივებს (იგივე „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“). (აქტივების Green და Yellow box კატეგორიებში გადანაწილების შესახებ დეტალური ინფორმაცია იხილეთ ქვეთავში *ძირითადი საქმიანობა - მიმოხილვა და ისტორია*; იმ კომპანიების დეტალური სია, რომლებიც დათქმების მიზნებისთვის კლასიფიცირდებიან როგორც „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილები“ მოცემულია *ობლიგაციების პირობების ქვეთავში*, პუნქტში 15. *განსაზღვრებები*; ობლიგაციების დათქმების შესახებ დეტალური ინფორმაციისთვის, იხილეთ *ობლიგაციების პირობების ქვეთავი*, პუნქტი 5. *დათქმები*)

ობლიგაციების გამოშვების პირობების 5-ე პუნქტის (დათქმები) (თ) ქვეპუნქტში („დავალიანება“) მოცემულია წმინდა დავალიანებისა და დაზუსტებული EBITDA-ს თანაფარდობის კოეფიციენტი, რომლის დაცვაც წარმოადგენს ემიტენტისა და მისი შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების მიერ დავალიანების აღებასთან დაკავშირებულ კოვენანტს. აღნიშნული კოეფიციენტის გამოთვლის მიზნებისთვის, გამოიყენება მხოლოდ Green Box აქტივების კონსოლიდირებული სასესხო ვალდებულებები და კონსოლიდირებული EBITDA. ისეთ შემთხვევებში, სადაც Green Box კომპანია, ფლობს Yellow Box კომპანიას, კონსოლიდირებული მეტრიკების დათვლა მოხდება მხოლოდ Green Box კომპანიის დონეზე, ასეთი შვილობილი Yellow Box კომპანიის გამოკლებით, როგორც ეს მოცემულია კომპანიის სეგმენტ რეპორტში. (სეგმენტ რეპორტის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი *ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები*).

მარეგულირებელი გარემო

საკანონმდებლო გარემო

სამორინების სექტორი რეგულირდება შემდეგი კანონებითა და ნორმატიული აქტებით:

კანონის/რეგულაციის დასახელება	თარიღი
საქართველოს კანონი „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“	19/02/2019
საქართველოს კანონი „სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ“	27/06/2018
საქართველოს კანონი „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“	08/05/2012
საქართველოს კანონი „შრომის ინსპექციის შესახებ“	29/09/2020
საქართველოს კანონი „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“	24/06/2005
საქართველოს კანონი „ლატარიების, აზარტული და მომგებიანი თამაშობების მოწყობის შესახებ“	25/03/2005
საქართველოს კანონი „სათამაშო ბიზნესის მოსაკრებლის შესახებ“	29/12/2006
ბრძანება №611-№1013 „ აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშობის ნებართვის მფლობელ პირთა მიერ სანებართვო პირობების შესრულების შემოწმების წესის დამტკიცების შესახებ“	14/12/2011
დადგენილება №69 „ არსებითი პროდუქციისა და მომსახურების ნუსხის დამტკიცების შესახებ“	15/02/2022
საქართველოს კანონი „ფულის გათეთრებისა და ტერორიზმის დაფინანსების აღკვეთის ხელშეწყობის შესახებ“	30/10/2019
საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება 240/04 „ფულის გათეთრებისა და ტერორიზმის დაფინანსების აღკვეთის ხელშეწყობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის მაღალი რისკის იურისდიქციების ნუსხის დამტკიცების თაობაზე	18/12/2019
საქართველოს კანონი „რეკლამის შესახებ“	18/02/1998
საქართველოს კანონი „მაუწყებლობის შესახებ“	23/12/2004
საქართველოს კანონი „პერსონალურ მონაცემთა დაცვის შესახებ“	14/06/2023
საქართველოს კანონი „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“	22/06/1999
საქართველოს საგადასახადო კოდექსი	17/09/2010
დადგენილება N370 „სახანძრო უსაფრთხოების წესებისა და პირობების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის“ დამტკიცების თაობაზე	23/07/2015
ბრძანება N54 „ აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშობის მოწყობის ნებართვის მფლობელის მიერ თამაშობის მოწყობის ადგილზე შესულ პირთა შესახებ ინფორმაციის აღრიცხვის წესის დამტკიცების შესახებ“.	23/02/2022

ბრძანება N2 „ანგარიშვალდებული პირის მიერ კლიენტის იდენტიფიკაციისა და ვერიფიკაციის წესის დამტკიცების თაობაზე“.	05/06/2020
ბრძანება N1 „ანგარიშვალდებული პირის მიერ გარიგების თაობაზე ინფორმაციის აღრიცხვის, შენახვის და საქართველოს ფინანსური მონიტორინგის სამსახურისთვის წარდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“.	05/06/2020
დადგენილება N277 „სათამაშო აპარატების სალონის მოწყობის სანებართვო მოსაკრებლის წლიური განაკვეთების დადგენის თაობაზე“.	12/07/2011
ბრძანება N239 „ავტორიზაციის წესის, ავტორიზაციის სერტიფიკატის გაცემის წესისა და პირობების დამტკიცების შესახებ“	30/09/2020
დადგენილება N455 „შერჩეული პირისათვის გადასახდელი საფასურის დეტალური სახეობების, მათი ოდენობების, გადახდის პერიოდულობისა და წესის განსაზღვრის შესახებ“	22/07/2020
ბრძანება N243 მოთხოვნების/სტანდარტების, დადგენის/სამოქმედოდ შემოღების შესახებ, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს აზარტული და მომგებიანი თამაშობების მოწყობის ნებართვის, აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშების მიწოდების ნებართვის მაძიებლის/ნებართვის მფლობელის მიერ თავის საქმიანობაში გამოსაყენებელი/გამოყენებული არსებითი პროდუქცია/მომსახურება, POS ტერმინალი ან/და ნებისმიერი სხვა მოწყობილობა“.	01/10/2020
ბრძანება N42 „სამორინის მოწყობის ნებართვისა და აზარტული კლუბის მოწყობის ნებართვის მფლობელების მიერ საქმიანობის განხორციელებისთვის საჭირო სააღრიცხვო ფორმების დამტკიცების შესახებ“.	26/02/2021
ბრძანება N50 „დამოკიდებულ პირთა სიის წარმოების წესის დამტკიცების შესახებ“	18/02/2022
ბრძანება N86 „აკრძალულ პირთა სიის წარმოების წესის დამტკიცების შესახებ“	23/02/2022
დადგენილება #101 ავტომატური ფოტო- და ვიდეოტექნიკის ტექნიკური მახასიათებლებისა და მათი ექსპლუატაციის წესის, აგრეთვე იმ შენობა-ნაგებობათა ჩამონათვალის დამტკიცების შესახებ, რომელთა გარე პერიმეტრზე სავალდებულოა ავტომატური ფოტო- ან/და ვიდეოტექნიკის განთავსება/დამონტაჟება	02/03/2022
ბრძანება #1143 „აზარტული და სხვა მომგებიანი თამაშობების (გარდა წამახალისებელი გათამაშებისა) ადგილებზე და გარე პერიმეტრზე ვიდეომეთვალყურეობის სისტემებისა და მათი დამონტაჟება-ექსპლუატაციის წესის დამტკიცების შესახებ“	29/08/2007

საქართველოს ტერიტორიაზე ყველა სახის აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშობების ჩატარება ან მიწოდება „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მოითხოვს ნებართვას. უნებართვოდ აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშობების ჩატარება ან მიწოდება, აგრეთვე სანებართვო პირობების შეუსრულებლობა კანონის დარღვევად მიიჩნევა და იწვევს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული პასუხისმგებლობის დაკისრებას.

საქართველოს კანონი „სალიცენზიო და სანებართვო მოსაკრებლების შესახებ“, აგრეთვე „სამორინის მოწყობისათვის სანებართვო მოსაკრებლის წლიური განაკვეთებისა და შეღავათების დადგენის თაობაზე“

საქართველოს მთავრობის 11.07.2012 დადგენილება # 250 ადგენს ადგენს სამორინეს მოწყობის ყოველწლიური მოსაკრებლების განაკვეთებს, შემდეგი სახით:

- საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე (გარდა ქ. ბათუმისა, დუშეთის მუნიციპალიტეტის ბაზალეთის ტბის მიმდებარე ტერიტორიისა, გუდაურის განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიისა, დაბა ბაკურიანის ტერიტორიისა ასევე ქობულეთისა და ბორჯომის მუნიციპალიტეტებისა და წყალტუბოსა და სიღნაღის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიებისა) – 5,000,000 ლარი;
- ქ. ბათუმში, დუშეთის მუნიციპალიტეტის ბაზალეთის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ასევე ქობულეთისა და ბორჯომის მუნიციპალიტეტებში – 250,000 ლარი.
- გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სოფელ კაჭრეთის, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის დაბა გრიგოლეთის, ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე - 250 000 ლარი;
- ახალციხის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100 000 ლარი;

სანებართვო მოსაკრებლის გადახდისაგან თავისუფლდება სამორინეს მოწყობა:

1. გუდაურის განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე, დაბა ბაკურიანის ტერიტორიაზე, აგრეთვე წყალტუბოსა და სიღნაღის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიებზე.
2. ქალაქ ბათუმში, აგრეთვე ქობულეთისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტებში ახლად აშენებული არანაკლებ ასნომრიანი სასტუმროს ტერიტორიაზე სამორინეს მოწყობა, ასევე ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ანაკლიასა და სოფელ განმუხურში ახლად აშენებული არანაკლებ ოთხმოცნომრიანი სასტუმროს ტერიტორიაზე სამორინეს მოწყობა ახლად აშენებული სასტუმროს ტერიტორიაზე სამორინეს მოწყობის ნებართვის გაცემიდან 10 წლის განმავლობაში.

საქართველოს კანონი „სალიცენზიო და სანებართვო მოსაკრებლების შესახებ“ ადგენს სათამაშო აპარატების სალონის მოწყობის სანებართვო მოსაკრებლის განაკვეთის საზღვრებს წელიწადში 50,000 ლარიდან 1,000,000 ლარის ჩათვლით, ხოლო „სათამაშო აპარატების სალონის მოწყობის სანებართვო მოსაკრებლის წლიური განაკვეთების დადგენის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობი 12/07/2011 დადგენილება # 277, ადგენს სათამაშო აპარატების სალონის მოწყობის სანებართვო მოსაკრებლის წლიურ განაკვეთებს,

ა) ქალაქ თბილისში სამორინეს მოწყობის ნებართვის მფლობელი პირის მიერ სამორინეში სათამაშო აპარატების სალონის მოწყობისათვის – 100,000 ლარი (ვრცელდება ემიტენტის საქმიანობაზე);

ბ) ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე (გარდა „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) – 1,000,000 ლარი;

გ) თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის ტერიტორიაზე – 200,000 ლარი (ვრცელდება ემიტენტის საქმიანობაზე);

დ) თვითმმართველი ქალაქი ქუთაისის ტერიტორიაზე – 200,000 ლარი;

ე) თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ტერიტორიაზე – 200,000 ლარი;

ვ) თვითმმართველი ქალაქი ფოთის ტერიტორიაზე – 100,000 ლარი;

ზ) თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100,000 ლარი;

თ) გორის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100,000 ლარი;

ი) მარნეულის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100,000 ლარი;

კ) ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100,000 ლარი;

ლ) ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100,000 ლარი;

მ) ახალციხის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100,000 ლარი;

ნ) ხაშურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100,000 ლარი;

ო) ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100,000 ლარი;

პ) ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100,000 ლარი; ჟ) სენაკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100,000 ლარი;

რ) სხვა მუნიციპალიტეტების ტერიტორიებზე – 50,000 ლარი.

ამასთან საქართველოს მთავრობა უფლებამოსილია მის მიერ დადგენილი სათამაშო აპარატების სალონის მოწყობის სანებართვო მოსაკრებლის განაკვეთი მისი ძალაში შესვლიდან 5 წლის განმავლობაში გაზარდოს არა უმეტეს 30%, ზემოაღნიშნული განაკვეთის ფარგლებში.

სამორინეს მოწყობის და სათამაშო აპარატების სალონის მოწყობის ნებართვები გაიცემა 5 წლის ვადით.

სამორინეს მოწყობის და სათამაშო აპარატების სალონის მოწყობის სანებართვო მოსაკრებლები გადაიხდება ყოველწლიურად.

ლიცენზიის მფლობელის მიერ სალიცენზიო პირობების შესრულებას აკონტროლებს ლიცენზიის გამცემი. ლიცენზიის გამცემი უფლებამოსილია განახორციელოს კონტროლი, თუ აღნიშნული ფუნქცია კანონმდებლობით სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციას არ განეკუთვნება. კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეიძლება ლიცენზიის გამცემის კონტროლს დაექვემდებაროს ასევე სხვა ნორმატიული აქტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები და მათი დარღვევისას გამოყენებული იქნეს ამ კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის ფორმები. ლიცენზიის გამცემი კონტროლს ახორციელებს მხოლოდ სალიცენზიო პირობების შესრულების შერჩევითი შემოწმებით ან/და ლიცენზიის მფლობელის მიერ რეგულარული ანგარიშგებით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ლიცენზიის მფლობელი ყოველწლიურად, 1 აპრილიდან 1 მაისამდე ახორციელებს სალიცენზიო პირობების დაცვის შესახებ ანგარიშგებას. ანგარიშგება ხდება ლიცენზიის გამცემისთვის წერილობით წარდგენით. ლიცენზიის მფლობელი, რომელიც ლიცენზიას მიიღებს საანგარიშგებო პერიოდის დაწყებამდე 6 თვის განმავლობაში, ვალდებული არ არის ლიცენზიის გამცემს წარუდგინოს ანგარიშგება.

ლიცენზიის გამცემი სალიცენზიო პირობების შესრულების კონტროლს ახორციელებს მხოლოდ სალიცენზიო პირობების შემოწმებით. ლიცენზიის გამცემს უფლება არა აქვს შეამოწმოს ან მოითხოვოს ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების წარდგენა, რომლებიც უშუალოდ არ არის დაკავშირებული ლიცენზიის მფლობელის მიერ სალიცენზიო პირობების დაცვასთან.

სამორინე ვალდებულია უზრუნველყოს თამაშობების მოწყობის ადგილზე საზოგადოებრივი წესრიგისა და უსაფრთხოების, აგრეთვე მოთამაშეთა და სხვა პირთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაცვა. გარდა ამისა, აკრძალულია 25 წლამდე ასაკის საქართველოს მოქალაქის, 18 წლამდე ასაკის უცხო ქვეყნის მოქალაქის/მოქალაქეობის არმქონე პირის აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშობის (გარდა წამახალისებელი გათამაშებისა) მოწყობის ადგილზე სათამაშოდ შესვლა ან/და თამაშობაში (მათ შორის, სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობილ აზარტულ ან/და მომგებიან თამაშობაში) მონაწილეობა. თამაშობის ორგანიზატორი ვალდებულია აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშობის მოწყობის ადგილზე შესულ პირს მოსთხოვოს პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან პირის ვინაობისა და საიდენტიფიკაციო მონაცემების დამადასტურებელი სხვა, კანონმდებლობის შესაბამისად გაცემული დოკუმენტის ასლი მატერიალური ან ელექტრონული ფორმით და ამ დოკუმენტის მეშვეობით უზრუნველყოს აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშობის მოწყობის ადგილზე შესული პირის ასაკის შემოწმება.

სამორინეს მმართველებმა უნდა უზრუნველყონ, რომ არ დაიშვან კაზინოს ტერიტორიაზე ის ადამიანები, რომლებიც დამოკიდებულ პირთა სიაში არიან შეყვანილი, რომელთა შესახებ პერსონალურ მონაცემებს ამუშავებს შემოსავლების სამსახური.

მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია განსაზღვროს ის ადგილები (ტერიტორიული ზონები, შენობა-ნაგებობები), სადაც შესაძლებელია აზარტული და მომგებიანი თამაშობების (გარდა წამახალისებელი გათამაშებისა) მოწყობა, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული ადგილებისა (ტერიტორიული ზონებისა და შენობა-ნაგებობებისა).

სათამაშო ბიზნესის მოსაკრებელი

სათამაშო ბიზნესის მოსაკრებელი, გარდა ლატარიის მოწყობისთვის დადგენილი მოსაკრებლისა, არის აუცილებელი გადასახდელი მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში. ხოლო ლატარიის მოწყობისთვის დადგენილი სათამაშო ბიზნესის მოსაკრებელი არის აუცილებელი გადასახდელი სახელმწიფო ბიუჯეტში.

ამ მოსაკრებელს იხდიან პირები, რომლებიც ეწევიან სამეწარმეო საქმიანობას აზარტული და მომგებიანი თამაშებით და ასეთი საქმიანობა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ექვემდებარება ნებართვით რეგულირებას.

სათამაშო ბიზნესის მოსაკრებლის ობიექტებია:

- სამორინეს მაგიდა, კლუბის მაგიდაა და სათამაშო აპარატი;
- წამახალისებელი გათამაშების საპრიზო ფონდი;
- სამორინის მოწყობის ნებართვის საფუძველზე გაცემული სათანადო ნებართვის შესაბამისად სისტემურ-ელექტრონული ფორმით ორგანიზებული სამორინის თამაშობები, სათამაშო აპარატების სალონის მოწყობის ნებართვის საფუძველზე გაცემული სათანადო ნებართვის შესაბამისად სისტემურ-ელექტრონული ფორმით ორგანიზებული სათამაშო აპარატების თამაშობები, ტოტალიზატორის მოწყობის ნებართვის საფუძველზე გაცემული სათანადო ნებართვის შესაბამისად სისტემურ-ელექტრონული ფორმით ორგანიზებული ტოტალიზატორის თამაშობები; ლატარიის რეალიზებული ბილეთების ჯამურ ღირებულებასა და საპრიზო ფონდს შორის სხვაობა;
- აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშობის მოწყობის ნებართვის საფუძველზე ორგანიზებული ობიექტის გარეთ განთავსებული, სისტემურ-ელექტრონული ფორმით ორგანიზებული აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშობის სალარო.

f

მოსაკრებლის განაკვეთი:

	თანხა	პერიოდი
თითოეული სამორინეს მაგიდა	20,000-40,000 ლარამდე	კვარტალური
თითოეული სათამაშო აპარატი	2,000-4,000 ლარამდე	კვარტალური

რეკლამა

აზარტული თამაშობის შესახებ რაიმე ფორმით ან საშუალებით, მათ შორის ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსელით, გავრცელება დაუშვებელია გარდა იმ შემთხვევისა, თუ:

- აღნიშნული რეკლამა ვრცელდება იმ ვებგვერდზე განთავსებით, რომელზედაც დაშვებულია სისტემურ-ელექტრონული ფორმით სამორინის თამაშობების ორგანიზება, სისტემურ-ელექტრონული ფორმით სათამაშო აპარატების თამაშობების ორგანიზება და სისტემურ-ელექტრონული ფორმით ტოტალიზატორის თამაშობების ორგანიზება;
- აღნიშნული რეკლამა ვრცელდება სპორტული ღონისძიების, სპორტული შეჯიბრების გამართვის ადგილზე ან/და სპორტული ორგანიზაციის საქმიანობის ადგილზე და აღნიშნული არის მათი საქმიანობის სპონსორობის სანაცვლო პირობა;
- აღნიშნული რეკლამა ვიზუალურად განთავსებულია იმ ობიექტზე, სადაც დაშვებულია აზარტული თამაშობის, ტოტალიზატორის, ლოტოს ან/და ბინგოს მოწყობა;
- აღნიშნული რეკლამა განთავსებულია საერთაშორისო მიმოსვლისთვის გახსნილი აეროპორტის ტერიტორიაზე ან/და სასაზღვრო-საბაჟო გამშვებ პუნქტზე.

დაუშვებელია აზარტული თამაშის შესახებ ინფორმაციის შემცველი ერთზე მეტი აბრის განთავსება. ეს აბრა არ უნდა აღემატებოდეს 10 კვ.მ-ს.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 16 დეკემბრის დადგენილების N33 თანახმად 2023 წლის 1-ლი იანვრიდან ქალაქ ბათუმში მაგიდისა და სათამაშო აპარატების მოსაკრებლები გაუტოლდა დაწესებულ ზედა ზღვრებს და ქალაქ თბილისში დადგენილ განაკვეთებს..

ბათუმის მოსაკრებელი	ძველი მოსაკრებელი	ახალი მოსაკრებელი
თითოეული სამორინეს მაგიდა	24,000 ლარი	40,000 ლარი
თითოეული სათამაშო აპარატი	2,600 ლარი	4,000 ლარი

თბილისის მოსაკრებელი	კვარტალური მოსაკრებელი
თითოეული სამორინეს მაგიდა	40,000 ლარი
თითოეული სათამაშო აპარატი	4,000 ლარი

გარდა კვარტალური მოსაკრებლებისა, საქართველოს კანონი „სალიცენზიო და სანებართვო მოსაკრებლების შესახებ“ ადგენს სამორინეებისთვის წლიურ მოსაკრებელს, რომელიც განსხვავებულია რეგიონების მიხედვით.

კრედიტებთან დაკავშირებული რეგულაციები

2019 წლიდან ამოქმედდა ფიზიკური პირების დაკრედიტებასთან დაკავშირებული, ეროვნული ბანკის მიერ მიღებული, ახალი რეგულაცია, რამაც გავლენა იქონია ფიზიკურ პირთათვის იპოთეკური სესხების ხელმისაწვდომობაზე. ხსენებული რეგულაციით, საკრედიტო ორგანიზაციებს განესაზღვრათ სესხის გაცემამდე მსესხებელთა გადახდისუნარიანობის შესწავლის სავალდებულო სტანდარტები და პროცედურები. ამასთან, დადგინდა საკრედიტო ორგანიზაციების მიერ ფიზიკურ პირთა დაკრედიტებისას სავალდებულოდ გასათვალისწინებელი ლიმიტები როგორც სესხის მომსახურების კოეფიციენტთან (PTI - თანაფარდობა სესხის მომსახურების ყოველთვიურ გადასახდელს და მსესხებლის ყოველთვიურ წმინდა შემოსავალს შორის), ასევე სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტთან (LTV - თანაფარდობა უზრუნველყოფილი სესხის მოცულობასა და უზრუნველყოფის ღირებულებას შორის) მიმართებით. გარდა ამისა, ფიზიკურ პირთა დაკრედიტების რეგულაციით განისაზღვრა სავალდებულო ლიმიტები იპოთეკური და სხვა ტიპის სამომხმარებლო სესხების მაქსიმალურ ვადიანობაზე. ფიზიკურ პირთა დაკრედიტებასთან დაკავშირებული რეგულაციის მიღებამდე, მსგავსი სავალდებულო ლიმიტები ან/და მსესხებლის კრედიტუნარიანობის შესწავლის სავალდებულო სტანდარტები არ მოქმედებდა/დამოკიდებული იყო საბანკო დაწესებულებების შიდა მიდგომებსა და ბიზნეს პროცესებზე. ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილებში (იხ. ცხრილი 1 და ცხრილი 2) აღწერილია ამჟამად მოქმედი ლიმიტები ფიზიკურ პირებზე გაცემული სესხის მომსახურების კოეფიციენტსა და სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტთან მიმართებით.

ცხრილი 1: სესხის მომსახურების მაქსიმალური კოეფიციენტი		
ყოველთვიური წმინდა შემოსავალი (ლარი ან მისი ეკვივალენტი უცხოური ვალუტით)	სესხი უცხოური ვალუტით	ყოველთვიური წმინდა შემოსავალი (ლარი ან მისი ეკვივალენტი უცხოური ვალუტით)
<1,500	20%	25%
>=1,500	30%	50%

ცხრილი 2: სესხის უზრუნველყოფის კოეფიციენტის (LTV) მაქსიმალური მაჩვენებელი	
ლარით გაცემული სესხებისთვის	85%
უცხოური ვალუტით გაცემული სესხებისთვის	70%

საქართველოს ეროვნული ბანკისა და საქართველოს მთავრობის მიერ ერთობლივად შემუშავებული ლარიზაციის რეფორმის ფარგლებში განხორციელდა განხორციელდა გარკვეული ღონისძიებები საქართველოს ეკონომიკის დოლარიზების შემცირების მიზნით. ლარიზაციის რეფორმის ფარგლებში განხორციელდა საკანონმდებლო ცვლილებები, რომელთა შედეგად:

- 2017 წლის ივლისიდან ამოქმედდა შეზღუდვა, რომლის თანახმად მეწარმის მიერ ნებისმიერი საქონლის ან მომსახურების, მათ შორის უძრავი ქონების, შეთავაზების ან/და რეკლამირებისას ფასის გამოხატვა უნდა მოხდეს ლარში (გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა);
- 2019 წლიდან აიკრძალა 200,000 ლარამდე ოდენობის ნებისმიერი სესხის (მათ შორის საბანკო კრედიტის) უცხოურ ვალუტაში გაცემა (გარდა ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული საგამონაკლისო შემთხვევისა).

მშენებლობასთან დაკავშირებული ახალი რეგულაციები

- სახანძრო უსაფრთხოების რეგულაციები (მთავრობის N41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე), რომლებიც მიღებული იქნა 2016 წელს და ძალაშია 2017 წლიდან, მოითხოვს უსაფრთხოების უფრო მკაცრ წესებს მშენებლებისთვის და ხარისხის უფრო მკაცრ სტანდარტებს სამშენებლო პროდუქციის მწარმოებლებისგან/იმპორტიორებისგან.
- მას შემდეგ, რაც ძალაში შევიდა მთავრობის N41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე, 2019 წლის დასაწყისიდან აიკრძალა K2 კოეფიციენტის გაყიდვა. ამგვარად, მშენებლობის მოცულობა შეიზღუდება საწყის პროექტში მითითებული მაჩვენებლის მიხედვით და გაუქმდება აქამდე არსებული პრაქტიკა, რომელიც გულისხმობდა იმას რომ გარკვეული თანხის სანაცვლოდ ხდებოდა არსებული კოეფიციენტის გაზრდა.
- მთავრობის N41 დადგენილების მიხედვით, რომელიც შეეხება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცებას, 2019 წლის მარტში ქალაქის მერიამ მიიღო თბილისის განაშენიანების გენერალური გეგმა, რომელიც განსაზღვრავს თბილისის საზღვრებში განსახორციელებელი მშენებლობების საერთო პარამეტრებსა და შეზღუდვებს.
- მთავრობის N41 დადგენილების მიხედვით, რომელიც შეეხება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცებას, 2023 წლის 1 ივლისიდან ყველა ახალმა შენობამ ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნები უნდა დააკმაყოფილოს. კერძოდ, შესაბამისი

კანონქვემდებარე აქტი განსაზღვრავს, როგორი უნდა იყოს მაგალითად შენობის სახურავი, კედლები ან იატაკი. კანონის მოქმედება ვრცელდება ასევე უკვე არსებულ შენობებზე, რომელიც რეკონსტრუქციას საჭიროებს.

სამშენებლო ნებართვები

მშენებლობის მიზნით შენობები დაყოფილია ხუთ ტიპად:

- პირველი კლასის შენობები - არ მოითხოვება სამშენებლო ნებართვა
- მეორე კლასის შენობები - შენობები დაბალი რისკის ფაქტორებით
- მესამე კლასის შენობები - შენობები საშუალო რისკის ფაქტორებით
- მეოთხე კლასის შენობები - შენობები მაღალი რისკის ფაქტორებით
- მეხუთე კლასის შენობები - შენობები ძალიან მაღალი რისკის ფაქტორებით

ნებართვის გაცემის პროცესი

საფეხური I - ურბანული მშენებლობის პირობების განცხადება

ქალაქის მერიის არქიტექტურის სამსახური უზრუნველყოფს სიმჭიდროვის და სოციალური განვითარების პარამეტრებს და, ასევე, გამწვანების მინიმალურ მოთხოვნას. აღნიშნული დოკუმენტი შეიძლება მოიცავდეს რაიმე სპეციფიკურ მოთხოვნას გამომდინარე იქიდან, თუ ობიექტი მდებარეობს ქალაქის ისტორიულ ნაწილში, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონის ნაწილს ან მდებარეობს მთავარი სატრანსპორტო არტერიის მიმდებარედ. მთავარი წარსადგენი დოკუმენტი უნდა შეიცავდეს მიწის ნაკვეთის დასახელებას, საკადასტრო რუკას და ობიექტის ფოტოებს. მიწის ნაკვეთის ზონირების პარამეტრების მიღების ვადა 25 სამუშაო დღეა.

საფეხური II - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის დამტკიცება

არქიტექტურული პროექტი წარმოდგენილია. ყველა მთავარი პარამეტრი, მათ შორის საერთო ფართობი (GFA) და წმინდა გასაყიდი ფართობი (NSA) ან წმინდა გასაქირავებელი ფართობი (NLA) ზუსტადაა მოცემული ისევე, როგორც შენობის ფიზიკური გარეგნული სახე, ფასადის მასალების დეტალური აღწერით. ამ ეტაპზე არ მოითხოვება ნიადაგის კვლევა ან რამე სახის სამშენებლო დოკუმენტაცია. სავალდებულო დოკუმენტებში, ძირითადად, შედის შემდეგი: ტოპოგრაფიული კვლევა, გენერალური გეგმა, განლაგება, სექციები, ფასადები, შემოთავაზებული შენობის ვიზუალიზაცია და ა.შ. ვადა შეადგენს 5-დან 25-მდე სამუშაო დღეს, რაც დამოკიდებულია პროექტის მასშტაბზე.

საფეხური III - მშენებლობის ნებართვის გაცემა

კომპანიამ უნდა წარმოადგინოს ნიადაგის კვლევა, დამოუკიდებელი ინჟინრის ანგარიში, სამშენებლო ობიექტის ორგანიზაციული რუკა და მშენებლობის განრიგი. განხილვის ვადაა 5-25 სამუშაო დღე, რაც დამოკიდებულია პროექტის მასშტაბზე. მოცემული საფეხურის ბოლოს უნდა გაიცეს მშენებლობის ნებართვა.

მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე პასუხისმგებელი სახელმწიფო ორგანოები

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III კლასის შენობებზე მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე (I და II საფეხურებზე) გარდა გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და სპეციალური რეგულირებული ზონებისა ბორჯომის ტერიტორიაზე.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - IV კლასის შენობებზე (I და II საფეხურებზე) სათანადო სახელმწიფო ორგანოების მონაწილეობით.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებზე (III საფეხურზე) დამოუკიდებლად (გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიების და ბორჯომის ტერიტორიაზე არსებული სპეციალური რეგულირებული ზონების ჩათვლით).

ქალაქ თბილისის მერია - II, III და IV კლასის შენობებზე თბილისის მუნიციპალიტეტში (ყველა საფეხურზე) დამოუკიდებლად.

აჭარის და აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამისი ადგილობრივი ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებზე (ყველა საფეხურზე) ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიებზე.

ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალური) ორგანოები - II, III და IV კლასის შენობებზე (I და II საფეხურებზე) გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიებზე და სპეციალურ რეგულირებულ ზონებზე ბორჯომის ტერიტორიაზე ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მონაწილეობით.

ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო - V კლასის შენობებზე.

კომპანიას ყველა მიმდინარე სამშენებლო პროექტის ნებართვები სრულად აქვს მოპოვებული. სამომავლო პროექტების ნებართვების მოპოვება მოხდება აღნიშნული პროექტების აქტიურ სტადიაში გადასვლის შემდგომ.

კომპანია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად („ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი“) არის ანგარიშვალდებული საწარმო და საჯარო ობლიგაციების ემიტენტი, რის საფუძველზეც მასზე ვრცელდება ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები გამჭვირვალობასთან, პერიოდული და მიმდინარე ინფორმაციის გამჟღავნებასთან, კორპორაციულ მართვასთან და სხვა საკითხებთან მიმართებით.

აღნიშნული მოთხოვნები კომპანიისათვის დამატებითი მარეგულირებელი ტვირთი შეიძლება აღმოჩნდეს და გარკვეულ შემთხვევებში, კომპანიამ შესაძლოა ვერ შეძლოს ამ მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება.

მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი

მიმოხილვა

წესდების მიხედვით საზოგადოების მმართველი ორგანოებია: საერთო კრება, სამეთვალყურეო საბჭო და დირექტორი. საზოგადოების ორგანოები და მათი წევრები ახორციელებენ საქმიანობას და იღებენ გადაწყვეტილებებს მხოლოდ კანონით ან/და წესდებით დადგენილი კომპეტენციის ფარგლებში.

პარტნიორთა საერთო კრება

საზოგადოება, სულ მცირე, წელიწადში ერთხელ, წლიური ბალანსის შედგენიდან არაუგვიანეს 6 თვისა ატარებს მორიგ საერთო კრებას. მორიგ საერთო კრებას იწვევს და მისი ჩატარებისთვის პასუხისმგებელია დირექტორი. კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება/ესწრებიან ხმების უმრავლესობის მქონე პარტნიორი/პარტნიორები. საერთო კრების მიერ თავისი კომპეტენციის ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილების შესრულება სავალდებულოა საზოგადოების პარტნიორებისა და ორგანოებისთვის. საერთო კრება გადაწყვეტილებას იღებს იმ საკითხზე, რომელიც კანონით და ამ წესდებით საერთო კრების უფლებამოსილებას განეკუთვნება. საერთო კრების უფლებამოსილება შეიძლება გაფართოვდეს პარტნიორთა გადაწყვეტილების საფუძველზე.

„მეწარმეთა შესახებ“ კანონის და კომპანიის წესდების თანახმად, პარტნიორები უფლებამოსილები არიან მიიღონ გადაწყვეტილებები სხვა საკითხებთან ერთად, პარტნიორთა საერთო კრებაზე შემდეგ საკითხებზე:

- წლიური ანგარიშების შემოწმება და მიღება, ასევე სამეურნეო შედეგების განაწილება;
- დირექტორის თანამდებობაზე დანიშვნა, მასთან სასამსახურო ხელშეკრულების დადება და მისი თანამდებობიდან გათავისუფლება;
- დირექტორის ანგარიშების დამტკიცება;
- ფინანსური ანგარიშის დამტკიცება;
- საზოგადოების ქონების პარტნიორთა შორის განაწილება;
- საზოგადოების მიერ საკუთარ კაპიტალში წილის შექმნა;
- წილებიდან ან წილების კლასებიდან გამომდინარე უფლებების ცვლილება;
- პარტნიორის გარიცხვა საზოგადოებიდან;
- პარტნიორის გასვლა საზოგადოებიდან;
- სამეთვალყურეო საბჭოს შექმნა და გაუქმება, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა დანიშვნა და განთავისუფლება;
- დირექტორის წინააღმდეგ მიმდინარე სასამართლო პროცესში მონაწილეობა (მათ შორის, ამ პროცესისთვის წარმომადგენლის დანიშვნა);
- საზოგადოების რეორგანიზაცია;
- საზოგადოების სადამფუძნებლო შეთანხმებაში ცვლილება/წესდების ახალი რედაქციის მიღება.
- საზოგადოების მიერ ქონების შექმნა/გახსნისება, რომლის ჯამური ღირებულება კალენდარულ წელში აღემატება 300,000 (სამასი ათასი) ლარს ყველა გადასახადის ჩათვლით;
- საზოგადოების მიერ სესხის აღება და მათი უზრუნველყოფა, აგრეთვე საზოგადოების მიერ სესხის გაცემა;
- თავდებობა;
- მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალების გამოყენება;
- ნებისმიერი ტიპის ხელშეკრულების გაფორმება, რომლის ღირებულება კალენდარულ წელში ჯამში აღემატება 300,000 (სამასი ათასი) ლარს;
- სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ გაწეული მუშაობის მოწონების თაობაზე.

ემიტენტის პარტნიორთა უფლებებს არეგულირებს წესდება. ემიტენტი იმართება წესდებისა და მეწარმეთა შესახებ კანონის შესაბამისად.

სამეთვალყურეო საბჭო

ხელმძღვანელი ორგანოს/პირების საქმიანობის კონტროლის განხორციელების მიზნით საზოგადოებას ჰყავს სამეთვალყურეო საბჭო, რომელიც შედგება არანაკლებ 3 და არაუმეტეს 21 წევრისგან. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ინიშნებიან და თავისუფლდებიან პარტნიორთა კრების მიერ.

სამეთვალყურეო საბჭოს ამოცანები და კომპეტენცია მოიცავს შემდეგს:

- დირექტორის საქმიანობის კონტროლს;
- საზოგადოებასთან დაკავშირებული პოლიტიკის და ნებისმიერი სვა მარეგულირებელი დოკუმენტის დამტკიცება და შესწორება;
- საზოგადოების საქმიანობის ანგარიშის (შვილობილ და მეკავშირე საწარმოებთან ურთიერთობის ჩათვლით) მოთხოვნა დირექტორებისგან და შიდა აუდიტის სამსახურისა და დამოუკიდებელი შემოწმების შესახებ ინფორმაციის განხილვა;
- კომპანიის საბუღალტრო წიგნებისა და მისი ქონებრივი ობიექტების შემოწმება, მათ შორის, კომპანიის სალარო და ფასიანი ქაღალდებისა და საქონლის მდგომარეობის შემოწმება პირადად, ცალკეული წევრების ან მოწვეული ექსპერტების მეშვეობით;
- საზოგადოების საქმიანობის ანგარიშის (შვილობილ და მეკავშირე საწარმოებთან ურთიერთობის ჩათვლით) მოთხოვნა დირექტორისაგან და შიდა აუდიტის სამსახურისა და დამოუკიდებელი შემოწმების შესახებ ინფორმაციის განხილვა;
- კომპანიის საბუღალტრო წიგნებისა და მისი ქონებრივი ობიექტების შემოწმება, მათ შორის, კომპანიის სალარო და ფასიანი ქაღალდებისა და საქონლის მდგომარეობის შემოწმება პირადად, ცალკეული წევრების ან მოწვეული ექსპერტების მეშვეობით;
- წლიურ ანგარიშების შემოწმება, მოგების განაწილების წინადადების შესწავლა და შესაბამისი მოხსენების წარდგენა საერთო კრებისთვის; ცნობაში სამეთვალყურეო საბჭო მიუთითებს, თუ როგორ და რა მოცულობით შეამოწმა მან საზოგადოების ხელმძღვანელობა გასული სამეურნეო წლის განმავლობაში, წლიური ანგარიშისა და საქმიანობის ანგარიშის რომელი ნაწილი შეამოწმა და გამოიწვია თუ არა ამ შემოწმებებმა საბოლოო შედეგების არსებითი ცვლილებები;
- განახორციელოს საქართველოს კანონით მინიჭებული უფლებამოსილება.

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე უფლებამოსილია მოითხოვოს და დაუყოვნებლივ მიიღოს საზოგადოების საქმიანობასთან დაკავშირებით ნებისმიერი დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

საზოგადოების სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ვალდებულია კეთილსინდისიერად განახორციელოს საზოგადოების ხელმძღვანელი ორგანოს/პირების საქმიანობის კონტროლი და კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში წარმოადგინოს საზოგადოება ხელმძღვანელ ორგანოსთან/პირებთან ურთიერთობაში.

დირექტორი

საზოგადოებას ხელმძღვანელობს და მესამე პირებთან ურთიერთობაში წარმოადგენს დირექტორი

დირექტორი ვალდებულია ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებების განხორციელებისას პარტნიორთან გადაწყვეტილებას დაემორჩილოს.

დირექტორი თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს წესდებისა და „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესითა და ფარგლებში.

დირექტორს თანამდებობაზე ნიშნავს და თანამდებობიდან ათავისუფლებს საერთო კრება.

საერთო კრება უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს გაათავისუფლოს თანამდებობიდან დირექტორი შესაბამისი საფუძვლის მითითების გარეშე. ნებისმიერი შეთანხმება, რომელიც ამ დებულებას ეწინააღმდეგება, ბათილია.

დირექტორის უფლება აქვს გადადგეს თანამდებობიდან. ასეთ შემთხვევაში დირექტორი ვალდებულია დაიცვას საზოგადოებასთან დადებული სასამსახურო ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნები და პროცედურები.

დირექტორის ვალდებულებები:

- დირექტორი ვალდებულია საზოგადოების საქმეებს გაუძღვეს მართლზომიერად და კეთილსინდისიერი ხელმძღვანელის გულისხმიერებით, კერძოდ, მასზე ისე ზრუნავდეს, როგორც ანალოგიურ პირობებში უნდა ეზრუნა/ემოქმედა ჩვეულებრივ, საღად მოაზროვნე პირს, იმ რწმენით, რომ მისი ეს მოქმედება საზოგადოებისთვის ეკონომიკურად ყველაზე ხელსაყრელია;
- დირექტორი საზოგადოების წინაშე პასუხს აგებს კეთილსინდისიერების მოვალეობის ბრალეული შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანისთვის. დაუშვებელია შეიზღუდოს დირექტორის პასუხისმგებლობა ამ მოვალეობის განზრახ შეუსრულებლობისთვის;
- დირექტორს არ აქვს უფლება, საზოგადოების თანხმობის გარეშე განახორციელოს იგივე საქმიანობა, რომელსაც ახორციელებს საზოგადოება, ან იყოს იმავე სფეროში მოქმედი სხვა სამეწარმეო საზოგადოების ხელმძღვანელი პირი. დირექტორთან დადებული სასამსახურო ხელშეკრულებით აღნიშნული ვალდებულება შეიძლება ძალაში დარჩეს მისი თანამდებობიდან გათავისუფლების შემდეგაც, მაგრამ არაუმეტეს 3 წლის ვადით;
- დირექტორს არ აქვს უფლება საზოგადოების წინასწარი თანხმობის გარეშე, პირადი სარგებლის ან, ამ საზოგადოების გარდა, სხვა პირთა მიერ სარგებლის მისაღებად ისარგებლოს საზოგადოების საქმიანობის სფეროსთან დაკავშირებული საქმიანი შესაძლებლობით, რომელიც მისთვის ხელმისაწვდომი გახდა მოვალეობის შესრულებისას ან თანამდებობრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე და რომელიც, გონივრული თვალსაზრისით, საზოგადოების ინტერესის საგანი შეიძლება იყოს.

ემიტენტის მენეჯმენტი და ჯგუფის ძირითადი მმართველი გუნდი

მამუკა შურღაია - „სილქ რიალ ისთეითის“ დირექტორი და შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ გენერალური დირექტორი

მამუკა შურღაია სილქ როუდ ჯგუფს 2011 წელს შემოუერთდა, როგორც ფინანსური დირექტორი. მამუკა, მანამდე აუდიტორულ კომპანია EY (Earnst&Young)-ში უფროს აუდიტორად მუშაობდა. იგი ფლობს Grenoble Ecole de Management-ის ბიზნესის ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხს. მამუკა, ასევე, არის სს „სილქნეტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი.

მამუკა შურღაია დაინიშნა/დარეგისტრირდა შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ დირექტორად 2022 წლის 19 აგვისტოდან განუსაზღვრელი ვადით. მის ძირითად ფუნქციებში შედის კომპანიის ხელმძღვანელობა და მესამე

პირებთან ურთიერთობაში წარმოდგენა, აგრეთვე, კანონით და წესდებით მასზე დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება.

ვასილ კენკიშვილი - შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ გენერალური დირექტორი

ვასილ კენკიშვილი სილქ როუდ ჯგუფს 2006 წელს შემოუერთდა, როგორც მთავარი იურიდიული მრჩეველი და 2010 წლის დასაწყისიდან დირექტორად დაწინაურდა. ის ფლობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის იურისტის ხარისხს და საერთაშორისო სამართლებრივ სწავლებათა მაგისტრის ხარისხს ამერიკული უნივერსიტეტის ვაშინგტონის სამართლის კოლეჯიდან (The American University, Washington College of Law, Washington DC, USA). გავლილი აქვს ჰარვარდის უნივერსიტეტის სამართლის სკოლის მოლაპარაკებათა პროგრამის კურსი. ის არის ჯგუფის სხვადასხვა კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი. ვასილ კენკიშვილი სხვადასხვა დროს მუშაობდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროში, საქართველოს პარლამენტსა და საქართველოს რკინიგზაში.

ვასილ კენკიშვილი დაინიშნა/დარეგისტრირდა შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ დირექტორად 2011 წლის 27 მაისიდან განუსაზღვრელი ვადით. მის ძირითად ფუნქციებში შედის კომპანიის ხელმძღვანელობა და მესამე პირებთან ურთიერთობაში წარმოდგენა, აგრეთვე, კანონით და წესდებით მასზე დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება.

ნონა ონიანი - შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ ფინანსური დირექტორი

ნონა ონიანი სილქ როუდ ჯგუფს 2022 წელს შემოუერთდა, მას შემდეგ რაც რამდენიმე წელი კორპორატიული ბანკინგის მიმართულებით მუშაობდა თბილისის ბანკში, სადაც უძრავი ქონებისა და სტუმარმასპინძლობის სექტორებს ფარავდა. მას აქვს თბილისის თავისუფალი უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხი.

ნონა ონიანი დაინიშნა შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ ფინანსურ დირექტორად 2022 წლის 1 ივნისიდან. მისი შრომითი ხელშეკრულება ფორმალურად მოქმედებს 2024 წლის ბოლომდე, თუმცა შემდგომი გაგრძელების პერსპექტივით. მის ძირითად ფუნქციებში შედის კომპანიის და მის პორტფელში შემავალი კომპანიების ფინანსური საკითხების მენეჯმენტი, ბიუჯეტირება, ბიუჯეტის შესრულება, აუდიტი და კონტროლი.

ლია დოლიძე - შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ პროექტების მთავარი მენეჯერი

ლია დოლიძე სილქ როუდ ჯგუფს 2007 წელს შემოუერთდა, როგორც შესყიდვების მენეჯერი, მას შემდეგ, რაც მსოფლიო ბანკში არა ერთ პროექტზე იმუშავა. მას აქვს დამთავრებული ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი დასავლური ენების სპეციალობით და გავლილი აქვს ჯორჯ ვაშინგტონის უნივერსიტეტის (George Washington University, USA) პროექტების მართვის სასერტიფიკატო კურსი.

ლია დოლიძე დაინიშნა შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ პროექტების მთავარ მენეჯერად 2022 წლის 1 იანვრიდან. მისი შრომითი ხელშეკრულება ფორმალურად მოქმედებს 2024 წლის ბოლომდე, თუმცა შემდგომი გაგრძელების პერსპექტივით. მის ძირითად ფუნქციებში შედის პროექტის მენეჯმენტის გუნდების კოორდინაცია პროექტირების ეტაპიდან დაწყებული პროექტის სრულ ჩაბარებამდე.

Anton Johan Hendrik Kuijt - „სილქ ჰოსფითალითის“ აღმასრულებელი დირექტორი

იორდი ქიუთი სილქ ჰოსფითალითის აღმასრულებელი დირექტორი და სასტუმრო რადისონ ბლუ ივერია თბილისის გენერალური მენეჯერია. იგი სილქ როუდ ჯგუფს შემოუერთდა 2016 წელს, მას შემდეგ რაც ევროპაში სტუმარმასპინძლობის სექტორში მაღალ პოზიციებზე იმუშავა. მან დაამთავრა Hotel School-ი, ჰააგის (The Hague University, Netherlands) და კორნელის უნივერსიტეტების (Cornell University, USA) აღმასრულებელი პროგრამები სტუმარმასპინძლობის ფინანსების და სასტუმროს ინვესტიციების მიმართულებით.)

იორდი ქიუთი დაინიშნა შპს „სილქ ჰოსფითალითის“ აღმასრულებელ დირექტორად 2021 წლის 26 მარტიდან განუსაზღვრელი ვადით. მის ძირითად ფუნქციებში შედის კომპანიის ხელმძღვანელობა, მესამე პირებთან ურთიერთობაში წარმოდგენა, აგრეთვე, კანონით და წესდებით მასზე დაკისრებული შემდეგი ფუნქციების განხორციელება: კომპანიის სტრატეგიული განვითარება, მისიის და ხედვის ჩამოყალიბება. მეთვალყურეობას უწევს კომპანიის ყველა ფუნქციას, მათ შორის: ფინანსურს, საოპერაციოს, მარკეტინგს და ადამიანურ რესურსებს. უზრუნველავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ნორმის დაცვას. პასუხისმგებელია კომპანიის ეფექტურ და გამართულ მუშაობაზე.

დავით რაფავა - „სილქ ჰოსფითალითის“ ფინანსური დირექტორი

დავით რაფავა სილქ ჰოსფითალითის ფინანსური დირექტორი და გასართობი ბიზნესის მიმართულების ხელმძღვანელია. ის სილქ როუდ ჯგუფს 1990-იან წლებში შემოუერთდა. იგი იყო სილქ როუდ ჯგუფის სატრანსპორტო ბიზნესის აღმასრულებელი დირექტორი. იგი სწავლობდა ეკონომიკას თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში.

დავით რაფავა დაინიშნა შპს „სილქ ჰოსფითალითის“ ფინანსურ დირექტორად 2021 წლის 26 მარტიდან განუსაზღვრელი ვადით. მის ძირითად ფუნქციებში შედის ორგანიზაციის ფინანსური ოპერაციების მართვა საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისად. ზედამხედველობას უწევს ფინანსურ დაგეგმვას, ანალიზს, ბუღალტრულ აღრიცხვას და ფინანსური ანგარიშგებას, ბიუჯეტირებას და ფულადი სახსრების მართვას. აქტიურად მონაწილეობს კომპანიის სტრატეგიულ დაგეგმარებაში და ბიზნეს გადაწყვეტილებების მიღებაში.

ელენე მაჭავარიანი - „სილქ ჰოსფითალითის“ საოპერაციო დირექტორი

ელენე მაჭავარიანი სილქ როუდ ჯგუფს 2021 წელს შემოუერთდა. მანამდე მუშაობდა სტუმარმასპინძლობის სექტორის ლიდერ კომპანიებთან საქართველოში. იგი ფლობს საერთაშორისო სამართლისა და დიპლომატიის ხარისხს თბილისის ჰუმანიტარულ მეცნიერებათა ამერიკული უნივერსიტეტიდან (American University for Humanities, Tbilisi). ელენე მაჭავარიანი დაინიშნა შპს „სილქ ჰოსფითალითის“ საოპერაციო დირექტორად 2021 წლის 26 მარტიდან განუსაზღვრელი ვადით. მის ძირითად ფუნქციებში შედის საოპერაციო სტრატეგიის შემუშავება კომპანიის სტრატეგიიდან გამომდინარე. პასუხისმგებელია საოპერაციო პოლიტიკის, წესების და პროცედურების შემუშავებასა და დანერგვაზე. მონიტორინგს უწევს და აანალიზებს კომპანიის საოპერაციო საქმიანობას. წარმოადგენს კომპანიას მესამე პირებთან. მონაწილეობს ბიუჯეტირებაში და კომპანიის ზოგადი მიზნების ჩამოყალიბებაში.

გიორგი კაპანაძე - შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ ბიზნეს დეველოპმენტის დირექტორი

გიორგი სილქ როუდ ჯგუფს 2018 წელს შემოუერთდა, მაშ შემდეგ რაც 10 წლის განმავლობაში საქართველოს მსხვილ დეველოპერულ კომპანიაში გენერალური დირექტორის პოზიცია ეკავა. მას აქვს საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამოქალაქო ინჟინერის ხარისხი და თბილისის თავისუფალი უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხი.

გიორგი კაპანაძე დაინიშნა შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ ბიზნეს დეველოპმენტის დირექტორად 2022 წლის 1 იანვრიდან. მისი შრომითი ხელშეკრულება ფორმალურად მოქმედებს 2023 წლის ბოლომდე, თუმცა შემდგომი გაგრძელების პერსპექტივით. მის ძირითად ფუნქციებში შედის კომპანიის უძრავი ქონების განვითარების, მარკეტინგის და გაყიდვის სტრატეგიის შემუშავება, დაგეგმვა და განხორციელება. უძრავი ქონების ბაზრის შესწავლა და საფრთხეების და პერსპექტივების გაანალიზება.

სამეთვალყურეო საბჭო წევრები:

გიორგი რამიშვილი - სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

გიორგი რამიშვილი არის სილქ როუდ ჯგუფის დამფუძნებელი და მაკონტროლებელი აქციონერი. შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის და სს „სილქნეტის“ სამეთვალყურეო საბჭოების თავმჯდომარე. მას აქვს ბიზნესის განვითარების 25 წელზე მეტი ხნის გამოცდილება. იგი არის წინანდლის კლასიკური მუსიკის ფესტივალის იდეის ავტორი და დამფუძნებელი, National Geographic საქართველოს გამგეობის თავმჯდომარე.

გიორგი რამიშვილი შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარედ და წევრად დარეგისტრირდა 2022 წლის 5 დეკემბრიდან 3 წლის ვადით. მის ძირითად საქმიანობაში შედის სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომების გაძღოლა და კომპანიის წესდებით გათვალისწინებული სხვა ფუნქციების განხორციელება, მათ შორის, სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომების მოწვევა და დღის წესრიგის განსზღვრა.

ალექსი თოფურია - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

ალექსი თოფურია სილქ როუდ ჯგუფს შემოუერთდა 1990-იანი წლების ბოლოს. იგი არის სილქ როუდ ჯგუფის ერთ-ერთი აქციონერი, შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ და სს „სილქნეტის“ სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი. ასევე საფეხბურთო კლუბ „ლოკომოტივის“ მნიშვნელოვანი წილის მფლობელი ბენეფიციარი მესაკუთრე.

ალექსი თოფურია შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრად დარეგისტრირდა 2022 წლის 5 დეკემბრიდან 3 წლის ვადით. მის ძირითად საქმიანობაში შედის სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებში მონაწილეობის მიღება და კომპანიის წესდებით გათვალისწინებული ფუნქციების განხორციელება.

დევიდ ფრანც ბორგერი - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

დევიდ ბორგერი 2005 წელს შეუერთდა სილქ როუდ ჯგუფს როგორც პარტნიორი. აქვს ბიზნესის და ეკონომიკის დიპლომი Witten-Herdecke University-სგან (გერმანია) და დოქტორის ხარისხი ბულალტერიასა და ფინანსებში

ლონდონის ეკონომიკის სკოლისგან (London School of Economics). დევიდ ბორგერი არის შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ და სს „სილქნეტის“ სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი.

დევიდ ბორგერი შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრად დარეგისტრირდა 2022 წლის 5 დეკემბრიდან 3 წლის ვადით. მის ძირითად საქმიანობაში შედის სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებში მონაწილეობის მიღება და კომპანიის წესდებით გათვალისწინებული ფუნქციების განხორციელება.

ბერნა ულმანი - სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი

ბერნა ულმანი არის სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი. ამჟამად ის ასევე არის AKis Real Estate Investment Trust-ის, SEV Education-სა და Health Foundation-ის სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი. სწავლობდა Bosphorus University-ში ბიზნესის ადმინისტრირებას. აქვს University of Tennessee-ს მაგისტრის ხარისხი ფინანსებში.

ბერნა ულმანი შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრად დარეგისტრირდა 2022 წლის 26 დეკემბრიდან 3 წლის ვადით. მის ძირითად საქმიანობაში შედის სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებში მონაწილეობის მიღება და კომპანიის წესდებით გათვალისწინებული ფუნქციების განხორციელება.

ვოლფგანგ მატეას ნოიმანი - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

ვოლფგანგ ნოიმანი 2022 წლიდან არის სილქ რიალ ისთეითის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. იგი არის გამოცდილი უფროსი აღმასრულებელი დირექტორი, არააღმასრულებელი დირექტორის დივერსიფიცირებული პორტფელითა და სტრატეგიული საკონსულტაციო როლებით სტუმარმასპინძლობის, მოგზაურობისა და ტურიზმის ფართო სექტორში.

ვოლფგანგ ნოიმანი შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრად დარეგისტრირდა 2022 წლის 26 დეკემბრიდან 3 წლის ვადით. მის ძირითად საქმიანობაში შედის სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებში მონაწილეობის მიღება და კომპანიის წესდებით გათვალისწინებული ფუნქციების განხორციელება.

ვასილ კენკიშვილი - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

ვასილ კენკიშვილი სილქ როუდ ჯგუფს შემოუერთდა 2006 წელს, როგორც მთავარი იურიდიული მრჩეველი და 2010 წლის დასაწყისიდან დაწინაურდა დირექტორად. ის ფლობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის იურისტის ხარისხს და საერთაშორისო სამართლებრივ მოძღვრებათა მაგისტრის ხარისხს ამერიკული უნივერსიტეტის ვაშინგტონის სამართლის კოლეჯიდან (The American University, Washington College of Law, Washington DC, USA). გავლილი აქვს ჰარვარდის უნივერსიტეტის სამართლის სკოლის მოლაპარაკებათა პროგრამის კურსი. ის არის ჯგუფის სხვადასხვა კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი, მათ შორის სს „სილქნეტის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე, სს „სილქ ბანკის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თანათავმჯდომარე და შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. ვასილ კენკიშვილი სხვადასხვა დროს მუშაობდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროში, საქართველოს პარლამენტსა და საქართველოს რკინიგზაში.

ვასილ კენკისვილი შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრად დარეგისტრირდა 2022 წლის 5 დეკემბრიდან 3 წლის ვადით. მის ძირითად საქმიანობაში შედის სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებში მონაწილეობის მიღება და კომპანიის წესდებით გათვალისწინებული ფუნქციების განხორციელება.

ვახტანგ ღონღაძე - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი

ვახტანგ ღონღაძე სილქ როუდ ჯგუფს შემოუერთდა 2003 წელს, როგორც ჯგუფის საერთაშორისო ლოჯისტიკური და სავაჭრო საქმიანობის იურიდიული მრჩეველი და 2004 წლიდან დაწინაურდა ამ მიმართულების მთავარი იურისტად, ხოლო 2012 წლიდან გახდა ჯგუფის ენერგეტიკული მიმართულების მთავარი აღმასრულებელი ხელმძღვანელი. ვახტანგ ღონღაძე ფლობს ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის იურისტის ხარისხს და გავლილი აქვს ერთწლიანი სამაგისტრო კურსი (2002-2003) ევროპის სამართალში ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისა და რობერ ბოშის ფონდის (Robert Bosch Stiftung) ერთობლივი პროექტის ფარგლებში. ვახტანგ ღონღაძეს გავლილი აქვს ლონდონის ბიზნეს სკოლის სასერტიფიკაციო კურსი „მდგრადი ლიდერობა და კორპორატიული პასუხისმგებლობა“ (Sustainability Leadership and Corporate Responsibility, London Business School, UK). იგი ასევე წარმოადგენს სილქ როუდ ჯგუფში შემავალი კომპანიების, შპს „ლიმონი 2009“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს და შპს „ბახვი ჰაიდრო პაუერი“-ს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრს

დირექტორთა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების კონტაქტები არის 3 წლიანი. იმ შემთხვევაში, თუ არ ხდება ცვლილება, კონტრაქტი გრძელდება ავტომატურად.

კომპანიის რისკების და აუდიტის კომიტეტი შედგება 4 წევრისგან: ბერნა ულმანი (კომიტეტის თავმჯდომარე და სამ. საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი), ვახტანგ ღონღაძე (კომიტეტის მდივანი), ვოლფგანგ ნოიმანი (სამ. საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი) და დევიდ ფრანც ბორგერი.

რისკების და აუდიტის კომიტეტის ფუნქციებში შედის დაეხმაროს სამეთვალყურეო საბჭოს მისი საზედამხედველო ფუნქციების განხორციელებაში შემდეგი მიმართულებებით: 1. კომპანიის და მისი შვილობილი კომპანიების საბუღალტრო და ფინანსური ანგარიშგების პრაქტიკის, მათ შორის კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების სიზუსტის შესწავლის კუთხით; 2. ადმინისტრაციული და ფინანსური კონტროლის, აგრეთვე კომპანიის შესაბამისობას იურიდიულ და მარეგულირებელ მოთხოვნებთან ფინანსების, საბუღალტრო და საგადასახადო საკითხებში; 3. კომპანიის გარესაბუღალტრო (აუდიტური) ფირმების კვალიფიკაციის და დამოუკიდებლობის კუთხით; 4. კომპანიის შიდა აუდიტის ფუნქციის და გარე აუდიტორი ფირმის აუდიტის საქმიანობასთან დაკავშირებით; 5. რისკების შეფასება და ზედამხედველობის პროცესები.

კომპანიის გარემოს დაცვის, სოციალური, მმართველობის და კომპენსაციის კომიტეტი შედგება 5 წევრისგან: ვოლფგანგ ნოიმანი (კომიტეტის თავმჯდომარე), ვახტანგ ღონღაძე (კომიტეტის მდივანი), ბერნა ულმანი, ვასილ კენკისვილი და დევიდ ფრანც ბორგერი.

კომპანიის გარემოს დაცვის, სოციალური, მმართველობის და კომპენსაციის კომიტეტის ფუნქციებში შედის დაეხმაროს სამეთვალყურეო საბჭოს მისი საზედამხედველო ფუნქციების გამხორციელებაში შემდეგი მიმართულებებით: 1. კომპანიის დირექტორის და მენეჯერთა შრომის ანაზღაურების და საბონუსე სისტემის შესახებ რეკომენდაციების შემუშავება სამეთვალყურეო საბჭოსთვის; 2. ზედამხედველობა გაუწიოს თუ რამდენად

შეესაბამება კომპანიის გარემოს დაცვის, სოციალური, მმართველობის და კომპენსაციის სტრატეგია ბიზნეს სტრატეგიას; 3. განიხილოს თუ რამდენად შეესაბამება კომპანიის გარემოს დაცვის, სოციალური, მმართველობის და კომპენსაციის სტრატეგია საზოგადოდ მსგავს ბიზნესში მიღებულ აღნიშნული სტრატეგიის პრინციპებთან.

ყველა კომპანიის დასახელება (ემიტენტის შვილობილი კომპანიების გარდა), რომელთა მენეჯმენტის, დირექტორთა საბჭოს ან თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრიც იყო ან არის აღნიშნული პირი ბოლო 5 წლის მანძილზე;

პირი	თანამდებობა	სხვა კომპანიები სადაც წარმოდგენილია პირი	დაფიქსირებულა გაკოტრება/ლიკვიდაციის შემთხვევა
მამუკა შურღაია	1. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, 01.2018 - დღემდე; 2. დირექტორი, 09.2019 - დღემდე; 3. დირექტორი, 06.2014.	1. სს „სილქნეტი“ (ს/ნ 204566978) 2. შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი“ (ს/ნ 404579354); 3. „ჰელვეცია პეტროლეუმ (მალტა) ლიმიტედი“ (რეგისტრაციის # C38469)	არა
ვასილ კენკიშვილი	1. დირექტორი, 07.2014; 2. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე - 06.2011 – 06.2018; სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე/თანათავმჯდომარე - 06.2018 - დღემდე; 3. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე - 02.2020 დღემდე; სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი - 04.2017-დან; 4. გამგეობის წევრი, 04.2012 - დღემდე; 5. დირექტორი, 09.2019 - დღემდე; 6. დირექტორი, 06.2022 - დღემდე. 7. დირექტორი და დამფუძნებელი, 03.2010 (სილქ როუდ ჯგუფთან არადაკავშირებული)	1. „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ (რეგისტრაციის # C41521); 2. სს „სილქ ბანკი“ (სილქ ბანკი) (ს/ნ 201955027) 3. სს „სილქნეტი“ (ს/ნ 204566978) 4. ააიპ „ენჯი საქართველო“ (ს/ნ 404940310); 5. შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი“ (ს/ნ 404579354) 6. შპს „სილქნეტ ჰოლდინგი“ (ს/ნ 404569285)	არა

		7. შპს „ფი.ელ.ეს“ (ს/ნ 404858427)	
ვახტანგ ლონლაძე	<p>1. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, 2017 წლიდან დღემდე.</p> <p>2. დირექტორი, 30.06.2022- დღემდე;</p> <p>3. დირექტორი 11.05.2011-დღემდე.</p> <p>4. დირექტორი 17.07.2015-დღემდე.</p> <p>5. დირექტორი და დამფუძნებელი, 20.09.2022 (სილქ როლდ ჯგუფთან არადაკავშირებული)</p> <p>6. დირექტორი და დამფუძნებელი 04.06.2008-დან</p> <p>7. გამგეობის წევრი და დამფუძნებელი 07.05.2010-დან</p> <p>8. დირექტორის და დამფუძნებელი 07.10.2009-დან</p>	<p>1. შპს ბახვი ჰაიდრო პაუერ (ს/ნ 205270810)</p> <p>2. შპს „სილქ სოლარი“ (ს/ნ 404643329)</p> <p>3. შპს „სილქ როლდ ენერჯი“ (ს/ნ 404897563)</p> <p>4. შპს „მაჭახელა ჰესი“ (ს/ნ 40494099)</p> <p>5. შპს „ენერჯი პარტნერს 2022“ (ს/ნ 405561832)</p> <p>6. შპს „ბონა ფიდუ კონსალტინგ“ (ს/ნ 205255800)</p> <p>7. ა(ა)იპ „ასოციაცია ადვოკატთა სკოლა“ (ს/ნ 404861663)</p> <p>8. შპს „სამართლებრივი დახმარების და უზრუნველყოფის სააგენტო“ (ს/ნ 205289285)</p>	არა
გიორგი რამიშვილი	<p>1. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე 07.2010 - დღემდე;</p> <p>2. გამგეობის თავმჯდომარე, 04.2012 - დღემდე;</p> <p>3. გამგეობის თავმჯდომარე, 02.2017 - დღემდე;</p> <p>4. გამგეობის თავმჯდომარე, 07.2018 - დღემდე;</p>	<p>1.სს „სილქნეტი“ (ს/ნ 204566978)</p> <p>2. ააიპ „ენჯი საქართველო“ (ს/ნ 404940310)</p> <p>3. ააიპ „წინანდლის ფესტივალი“ (ს/ნ 431177022)</p> <p>4. ააიპ „დაჭრილ მებრძოლთა“</p>	არა

		თანადგომის ფონდი (ს/ნ 402093051)	
დევიდ ფრანც ბორგერი	1. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: 12.2014 – 06.2018; სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე: 06.2018 – 02.2019; სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: 02.2019 - დღემდე. 2. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: 08.2016 - დღემდე; 3. გამგეობის წევრი, 02.2017 - დღემდე; 4. დირექტორი, 12.2016 - დღემდე; 5. დირექტორი და დამფუძნებელი, 07.2005 - დღემდე;	1.სს „სილქ ბანკი“ (სილქ ბანკი) (ს/ნ 201955027) 2. სს „სილქნეტი“ (ს/ნ 204566978) 3. ააიპ „წინანდლის ფესტივალი“ (ს/ნ 431177022) 4. შპს „ესარეს ჯორჯია ფანდ“ (ს/ნ 404524895) 5. „Silk Road Services GmbH“ (HRB 158221)	არა
ალექსი თოფურია	1. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 07.2010 - დღემდე; 2. გამგეობის წევრი, 02.2017 - დღემდე; 3. გამგეობის წევრი, 07.2018 - დღემდე; 4. დირექტორი, 01.2023 - დღემდე.	1.სს „სილქნეტი“ (ს/ნ 204566978) 2. ააიპ „წინანდლის ფესტივალი“ (ს/ნ 431177022) 3. ააიპ „დაჭრილ მებრძოლთა თანადგომის ფონდი“ (ს/ნ 402093051) 4. სს „სილქ ჰოლდინგი“ (ს/ნ 405496404)	არა
ბერნა ულმანი	სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი	Akis Real Estate Investment Trust, SEV Education, Health Foundation	არა
ვოლფგანგ მატიას ნოიმანი	1. სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი 2. არა-აღმასრულებელი დირექტორი, საკონსულტაციო საბჭოს წევრი; 3. სამ. საბჭოს თავმჯდომარე;	1.Sustanibale Hospitality Alliance; 2. Guestline 3.Angama 4.Grivalia Hospitality	არა

	<p>4. არა-აღმასრულებელი დირექტორი</p> <p>5. სამ. საბჭოს თავმჯდომარე</p> <p>6. გლობალური უძრავი ქონების საინვესტიციო მენეჯმენტის წევრი</p>	<p>5. Hotel School The Hague</p> <p>6. Invesco Real Estate</p>	
--	---	--	--

ანაზღაურება და ბენეფიტები

ემიტენტის უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის მიერ მიღებული ჯამური ანაზღაურებისა და ე.წ. დამატებითი ბენეფიტების შესახებ ინფორმაციისათვის იხილეთ წინამდებარე პროსპექტის თავი „ძირითადი პარტნიორები“ - ქვეთავი „დაკავშირებული მხარის გარიგებები“.

ინტერესთა კონფლიქტი

პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავში - „მმართველი ორგანოს შემადგენლობა“ აღწერილ სამეთვალყურეო საბჭოსა და აღმასრულებელი მენეჯმენტის წევრებს შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი. პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის „მმართველი ორგანოს შემადგენლობა“ აღწერილ წევრებს შორის არ არსებობს ნათესაური კავშირი.

„ემიტენტის“ სამეთვალყურეო საბჭოსა და აღმასრულებელი მენეჯმენტის წევრები შესაბამის პოზიციებზე არჩეულები და დანიშნულები არიან საქართველოს კანონმდებლობისა და ემიტენტის წესდების შესაბამისად, და არ არსებობს რაიმე სხვა შეთანხმება/გარიგება ამ წევრების დანიშვნასთან დაკავშირებით. წინამდებარე პროსპექტის მომზადების თარიღისათვის არ არსებობს რაიმე შეზღუდვა ემიტენტის ფასიან ქაღალდებში წილების გასხვისებასთან დაკავშირებით.

საჩივრის შესახებ განცხადება

ამ პროსპექტის თარიღისათვის, სამეთვალყურეო საბჭოსა და აღმასრულებელი მენეჯმენტის არც ერთი წევრი, ისევე როგორც - პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავში „მმართველი ორგანოს შემადგენლობა“ აღწერილი არც ერთი წევრი, არანაკლებ ბოლო ხუთი წლის განმავლობაში:

- არ არის ნასამართლევნი თაღლითობის, ეკონომიკური დანაშაულის ან ფულის გათეთრების ფაქტებთან დაკავშირებით;
- არ ჰქონია აღმასრულებელი ფუნქცია, მმართველი ან საზედამხედველო ორგანოების წევრის სახით, ნებისმიერ კომპანიაში გაკოტრების ან ლიკვიდაციის დროს (ნებაყოფლობითი ლიკვიდაციის გარდა); ან
- არ ექვემდებარება რაიმე ოფიციალურ ინკრიმინაციას და/ან სანქციას ნებისმიერი სახელმწიფო ან მარეგულირებელი ორგანოს (ნებისმიერი პროფესიული ორგანოს ჩათვლით) და სასამართლოს მიერ; არასოდეს მომხდარა მისი დისკვალიფიკაცია რომელიმე კომპანიის მმართველი ან საზედამხედველო ორგანოს წევრის მოვალეობის შესრულებასთან დაკავშირებით.

პენსიები

ემიტენტი ექვემდებარება სავალდებულო სახელმწიფო საპენსიო სქემას, რომელიც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობით. 2018 წლის 21 ივლისს მიღებული კანონი „დაგროვებითი პენსიის შესახებ“ ითვალისწინებს დასაქმებულზე გასაცემი დასაბეგრი ხელფასის 6%-მდე ოდენობით საპენსიო შენატანის განხორციელებას დასაქმებულის ინდივიდუალურ საპენსიო ანგარიშზე. სქემაში 2-2%-ით მონაწილეობს სქემის მონაწილე თითოეული თანამშრომელი და დამსაქმებელი, ხოლო სახელმწიფოს მიერ განსახორციელებელი დამატებითი შენატანის ოდენობა განსხვავდება დასაქმებულის შემოსავლის მიხედვით. ამჟამად, სახელმწიფო საპენსიო სქემის მონაწილის სასარგებლოდ ყოველწლიურად ანაზღაურებს დასაქმებულის დასაბეგრი ხელფასის 2%-ს ისეთი თანამშრომლის შემთხვევაში, რომლის მთლიანი წლიური შემოსავალი არ აღემატება 24,000 ლარს, და დასაქმებულის დასაბეგრი ხელფასის 1%-ს ისეთი თანამშრომლის შემთხვევაში, რომლის მთლიანი წლიური შემოსავალი მერყეობს 24,000 ლარიდან 60,000 ლარამდე. იმ შემთხვევაში კი, თუ დასაქმებულის წლიური დასაბეგრი შემოსავალი აღემატება 60 000 ლარს, სახელმწიფო არ განახორციელებს საპენსიო შენატანს (მხოლოდ შემოსავლის იმ ნაწილზე, რომელიც აღემატება წლიურ 60,000 ლარს).

კომპანიაში არსებული კორპორაციული მართვის სტანდარტის მოკლე აღწერა

კომპანია არის ანგარიშვალდებული საწარმო და მასზე ვრცელდება საქართველოს ეროვნული პრეზიდენტის N172/04 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტების კორპორაციული მართვის კოდექსი, რომელიც ძალაში შევიდა 2022 წლის იანვრიდან. ემიტენტებმა უნდა წარადგინონ მმართველობის კოდექსის შესაბამისად მომზადებული წლიური ანგარიშგებები. მმართველობის კოდექსი ეფუძნება მიდგომას: „შეასრულე ან განმარტე და წარმოადგინე ალტერნატივა“. აღნიშნული მიმართულია კორპორატიული მართვის საუკეთესო პრაქტიკის ფართო გამოყენების წახალისებაზე. კერძოდ, კოდექსის თანახმად, თითოეული საწარმოს მმართველობის პოლიტიკა უნდა შეესაბამებოდეს საწარმოს საქმიანობის პროფილს, მასშტაბს, კომპლექსურობას და უნდა გააჩნდეს საამისოდ გათვალისწინებული შიდა პოლიტიკის დოკუმენტები; თითოეულ საწარმოს უნდა გააჩნდეს ეთიკის კოდექსი, რომელიც აწესრიგებს ინტერესთა კონფლიქტის, ძალაუფლების ბოროტად გამოყენების, კორუფციის, ინსაიდერული ვაჭრობის, ფულის გათეთრებისა და სხვა კანონსაწინააღმდეგო ქმედებების თავიდან აცილების საკითხებს; საქმიანობის მასშტაბისა და კომპლექსურობის მიუხედავად, საწარმოს სამეთვალყურეო საბჭო უნდა შედგებოდეს არანაკლებ 5 წევრისგან, საიდანაც მინიმუმ 2 წევრი უნდა აკმაყოფილებდეს კანონმდებლობით განსაზღვრული დამოუკიდებლობის კრიტერიუმებს და ა.შ.

ძირითადი პარტნიორები

პროსპექტის მომზადების თარიღით/მდგომარეობით ემიტენტის წილის 95%-ს ფლობს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი“ (ს/ნ: 404579354), ხოლო ემიტენტის წილის 5%-ის მფლობელია „ამფიდონ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ“ (C96531 - მალტა).

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი“ (ს/ნ: 404579354)	95%
ამფიდონ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ (C96531)	5%

შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგის“ კაპიტალის 100%-იანი წილის მფლობელი, თავის მხრივ, არის „კომოდონ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“.

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის მთლიანი სტრუქტურა და პარტნიორთა წილები:

პრომეთეუს ჰოლდინგ ლიმიტედ (მალტა) ლიმიტედ-ის მფლობელი:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა)	61.76%
Nephrite Holdings Limited	38.24%

სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ-ის მფლობელები¹⁰:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
გიორგი რამიშვილი	61.90%
ალექსი თოფურია	28.58%
შპს ესარეს ჯორჯია ფანდ	9.52%

შპს ესარეს ჯორჯია ფანდის მფლობელი:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
სილქ როუდ სერვისის GmbH	100%

შპს სილქ როუდ სერვისის GmbH-ის მფლობელი:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
დევიდ ბორგერი	100%

Nephrite Holdings Limited-ის მფლობელები:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
ბრაიტენბერგ Pte. ლიმიტედ	100%

ბრაიტენბერგ Pte ლიმიტედ-ის მფლობელები:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
ერკინ ტატიშვი	98%
ტოპაზ Pte. ლიმიტედ	2%

ტოპაზ Pte. ლიმიტედ-ის მფლობელები:

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
-----------	----------------

¹⁰ კომპანია სილქ როუდ გრუპ (მალტა) ლიმიტედის აქციათა ნაწილი ფიდუციარული ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია კომპანია არტო ტრასტის ლიმიტედზე

ერკინ ტატიშევი	100%
----------------	------

პროსპექტის მომზადების თარიღით/მდგომარეობით ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან გიორგი რამიშვილი (36.51%), ერკინ ტატიშევი (36.51%), ალექსი თოფურია (16.86%) და დევიდ ბორგერი (5.62%), რაც ერთობლიობაში შეადგენს ემიტენტის ბენეფიციური საკუთრების 95.5%-ს; წილები გადანაწილებულია პრომეთეუს ჰოლდინგის 95%-იანი წილით სილქ რიალ ისთეითში. დარჩენილი 4.5%-ის ბენეფიციარ მესაკუთრეებს წარმოადგენენ უმნიშვნელო წილის მფლობელი პარტნიორები - უმეტესად კომპანიის ძირითადი მმართველი გუნდის წევრები. გიორგი რამიშვილი არის კომპანიის დამფუძნებელი და მაკონტროლებელი წილის მფლობელი. ჰოლდინგურ სტრუქტურაში არცერთ კომპანიის მფლობელს განსხვავებული ხმის უფლება არ აქვს.

„ემიტენტისთვის“ არაა ცნობილი რაიმე გარიგება, რომელიც უკავშირდება „ემიტენტის“ კონტროლის სტრუქტურის, მათ შორის მფლობელების, სამომავლო ცვლილებებს.

სილქ როუდ ჯგუფი

„ემიტენტი“ არის სილქ როუდ ჯგუფში შემავალი კომპანია. სილქ როუდ ჯგუფი, თავის მხრივ, არის კერძო საინვესტიციო ჯგუფი, რომელიც დაარსდა 1997 წელს საქართველოში გიორგი რამიშვილის მიერ. იგი ამჟამად წარმოადგენს კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეს.

სილქ როუდ ჯგუფი არის მრავალპროფილიანი ჰოლდინგი, რომლის საქმიანობა და შვილობილი კომპანიები, გარდა „ემიტენტისა“, მოიცავს ელექტროენერგეტიკის (მათ შორის, შპს „ბახვი ჰიდრო პაუერ“), საბანკო (სს „სილქ ბანკი“), ტრანსპორტირებისა და სატელეკომუნიკაციო (სს „სილქნეტი“) სფეროებს.

დღესდღეობით, სილქ როუდ ჯგუფში დასაქმებულია დაახლოებით 5,000 ადამიანი ქვეყნის მასშტაბით, კომპანია ფლობს დაახლოებით 400 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის მატერიალურ აქტივებს. უკანასკნელი ათი წლის მანძილზე სილქ როუდ ჯგუფმა, პარტნიორებთან და სხვა თანამშრომელ მხარეებთან ერთად, განახორციელა დაახლოებით 500 მილიონი აშშ დოლარის ინვესტიცია საქართველოს ეკონომიკაში. თავისი არსებობის მანძილზე, სილქ როუდ ჯგუფს აქვს წამყვან საერთაშორისო ნავთობ-კომპანიებთან და ტრეიდერებთან, ფინანსურ ორგანიზაციებთან, საინჟინრო კომპანიებთან, მსოფლიო მასშტაბის ტექნოლოგიების პროვაიდერებთან და პროფესიონალური სერვისების მომწოდებელ კომპანიებთან მუშაობის და პარტნიორობის გამოცდილება, მათ შორისაა ELF, Total, BP, Glencore, Vitol, Hurricane Hydrocarbons, ISAF (გაეროს ეგიდით ავღანეთში საერთაშორისო უსაფრთხოების დამხმარე ძალები), Carlson Rezidor Hotel Group (რედისონ ბლუს სავაჭრო სახელის მფლობელი), BNP Paribas, Banque Cantonale de Geneve, Fortis Bank, ABN Amro, ING, თიბისი ბანკი, საქართველოს ბანკი, Huawei ZTE, Orange, Smithsonian Institute და National Geographic.

ჯგუფის ტრანზაქციები კაპიტალის ბაზარზე

აღსანიშნავია, რომ ჯგუფი აქტიურია როგორც ადგილობრივ ასევე საერთაშორისო კაპიტალის ბაზრებზე. ბოლო 6 წლის განმავლობაში სილქ როუდ ჯგუფში შემავალმა კომპანიებმა, ჯამურად, დაახლოებით 560 მილიონი აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულების ობლიგაციები განათავსეს წარმატებით:

1. **2017** წლის აგვისტოში სს „სილქნეტმა“ გამოუშვა 34,000,000 (ოცდაათოთხმეტი მილიონი) ლარის ღირებულების ობლიგაციები, რომლის წლიური საპროცენტო განაკვეთიც (კუპონი) იყო მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთს დამატებული 350 საბაზისო პუნქტი („სპრედი“). დღევანდელი მდგომარეობით აღნიშნული ობლიგაციები სრულად დაფარულია;
2. **2017** წლის ნოემბერში შპს „ბახვი ჰიდრო პაუერმა“ გამოუშვა 1,265,000 (მილიონ ორას სამოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარის ღირებულების ობლიგაციები, რომლის წლიური საპროცენტო განაკვეთიც (კუპონი) იყო ნომინალური ღირებულების 9.4%. ობლიგაციების ვადად განისაზღვრა 10 წელი;
3. **2019** წლის აპრილში სს „სილქნეტმა“ გამოუშვა 200,000,000 (ორასი მილიონი) აშშ დოლარის ღირებულების ევროობლიგაციები, რომლის წლიური საპროცენტო განაკვეთიც (კუპონი) 11.0%-ს შეადგენს. ობლიგაციების დალისტვა მოხდა ირლანდიის საფონდო ბირჟაზე.
4. **2022** წლის იანვარში სს „სილქნეტმა“ გამოუშვა 300,000,000 (სამასი მილიონი) აშშ დოლარის ღირებულების ევროობლიგაციები, რომლის წლიური საპროცენტო განაკვეთიც (კუპონი) 8.375%-ს შეადგენს. ობლიგაციების დალისტვა მოხდა ირლანდიის საფონდო ბირჟაზე.
5. **2023** წელს შპს „სილქ რიალ ისთეითმა“ ორ ტრანშად, აპრილსა და სექტემბერში გამოუშვა ჯამურად 40,000,000 აშშ დოლარის ნომინალური ღირებულების მქონე ობლიგაციები. ობლიგაციების ვადა განისაზღვრა 3 წლით. პირველი ტრანშის (ISIN: GE2700604301) კუპონი წლიურად 9.0%-ს, ხოლო მეორე ტრანშის (ISIN: GE 2700604525) წარმოადგენდა წლიურად 9.25%-ს.

დაკავშირებული მხარის გარიგებები

ბასს 24-ის შესაბამისად, დაკავშირებული მხარის განმარტებების თანახმად, მხარეები ითვლებიან დაკავშირებულად, თუ ერთ მხარეს აქვს შესაძლებლობა გააკონტროლოს ან ერთობლივად გააკონტროლოს მეორე მხარე ან მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინოს მეორე მხარეზე ფინანსური ან ოპერაციული გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული შესაძლო დაკავშირებული მხარის ურთიერთკავშირის განხილვისას, ყურადღება გამახვილებულია ურთიერთობის არსზე და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმაზე.

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოების კატეგორიაში. ჯგუფის ზოგიერთი დირექტორი ასევე მოქმედებს, როგორც დირექტორი სხვა დაკავშირებული მხარის კომპანიაში (მშობელი კომპანია და საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები).

'000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
ხელფასები და სხვა გასამრჯელო	11,077	9,471	6,279

2023 წლის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულმა ხელფასებმა და სხვა გასამრჯელომ შეადგინა 11,077 ათასი ლარი.

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება პერიოდის ბოლოს			დაუფარავი ნაშთი		
	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
სხვა შემოსავალი						
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	6,763	4,646	5,619	2,164	2,111	2,943
საოპერაციო ხარჯები						
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	(733)	(698)	(2,965)	(1,206)	(1,418)	(1,410)
საინვესტიციო ქონების გაყიდვა:						
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	-	-	-	-
ერთობლივი საწარმო	-	-	-	-	-	-
გაცემული სესხები						
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	(7,340)	(7,141)	(9,292)	19,735	224,009	267,670
მშობელი კომპანია	-	-	(894)	-	-	10,315
მიღებული სესხები						
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	-	(4,809)	(19,180)	(21,057)
მშობელი კომპანია	(82,171)	(1,846)	(6,758)	(5,269)	(32,073)	(49,465)

გარიგების ღირებულებები სესხებისთვის და გაყიდვების ოპერაციებისთვის ასახავს თავდაპირველ ფულად შემოსულობებს და გადახდებს და არ ითვალისწინებს გარიგებების დაკმაყოფილებას. ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, გარდა სასესხო მოთხოვნებისა და სესხებისა და კრედიტებისა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 წლის განმავლობაში. არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი გარდა სს „სილქ ბანკი“-სგან მიღებული სესხებისა.

'000 ლარი	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე			
საპროცენტო შემოსავალი	8,423	18,639	19,443
საპროცენტო ხარჯი მიღებულ სესხებზე			
საპროცენტო ხარჯი	3,085	3,561	3,250

2023 წლის მდგომარეობით 8,423 ათასი ლარის ოდენობით საპროცენტო შემოსავალი დაერიცხა დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებს (31/12/2022: 18,639 ათასი ლარი). დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებსა და კრედიტებზე დარიცხულმა პროცენტმა 2023 წელს შეადგინა 3,085 ათასი ლარი (31/12/2022: 3,561 ათასი ლარი).

2022 წლის 31 დეკემბერს, ჯგუფსა და დაკავშირებულ მხარეს შორის (საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი კომპანია, რომელიც წარმოადგენს მე-4 კატეგორიის საწარმოს) გაფორმდა ხელშეკრულება 11,632 ათასი აშშ დოლარის და 1,003 ათასი ლარის ოდენობით მთლიანი დაუფარავი სესხების პატიების შესახებ. დოლარის სესხი გაცემული იყო 2018 წლის 18 ივნისს, ლარის სესხი გაცემული იყო 2018 წლის 20 დეკემბერს, ხოლო ორივე სესხის ვადის მოსვლის თარიღი იყო 2022 წლის 31 დეკემბერი. აღნიშნული სესხების მიზნობრობა არსებული საბანკო ვალდებულებების შესრულება/გადახდას წარმოადგენდა. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი (ECL) კალკულაციების შედეგად არ წარმოადგენდა მატერიალურ რიცხვს, შესაბამისად აუდიტირებულ ანგარიშში ასახული არ არის. გარიგება განხილულ იქნა, როგორც გარიგება აქციონერებთან, რომლებიც აქციონერების უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედებენ და შესაბამისად, 32,435 ათასი ლარი პირდაპირ კაპიტალში იქნა აღიარებული.

2022 წლის 7 აგვისტოს, ჯგუფსა და მის შუალედურ მშობელ კომპანიას შორის გაფორმდა სესხის კორექტირება სესხის ვადის გახანგრძლივების თაობაზე, 2022 წლის 31 დეკემბრიდან 2030 წლის 31 დეკემბრამდე, არასაბაზრო პირობებზე (4%-იანი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთით). შედეგად, თავდაპირველი აღიარებისას, მშობელი კომპანიის სესხი #1 იქნა დისკონტირებული 7.6%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით და 9,900 ათასი ლარის ოდენობით სხვაობა სესხის საბალანსო ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარებულ იქნა პირდაპირ კაპიტალში. 2023 წლის განმავლობაში, ზემოაღნიშნული სესხი სრულად იქნა დაფარული და 9,785 ათასი ლარის ოდენობით ნაადრევი დაფარვის გავლენა მშობელი კომპანიის სესხი #2 -ის 2,545 ათასი ლარის ოდენობით თავდაპირველი დისკონტირების გავლენასთან ერთად, პირდაპირ კაპიტალიდან გამოიქვითა.

დივიდენდების პოლიტიკა

კომპანიას არ აქვს დივიდენდის გაცხადებული პოლიტიკა.

დივიდენდების განაწილების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს პარტნიორთა საერთო კრება, სამეთვალყურეო საბჭოსგან და დირექტორისგან მიღებული რეკომენდაციების საფუძველზე.

პარტნიორს, საზოგადოების მოგების/ქონების განაწილების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, უფლება აქვს მიიღოს წლიური ან შუალედური დივიდენდი. დივიდენდი დგინდება საზოგადოების პარტნიორთა წილის პროპორციულად.

სამართალწარმოება და სხვა წარმოება

ქვემოთ წარმოდგენილია ინფორმაცია პროსპექტის დამტკიცების თარიღისათვის ჯგუფის მიმდინარე და სამომავლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) არსებითი სამართალწარმოებების შესახებ (ჯგუფის კომპანიები ასევე ჩართულები არიან გარკვეულ არაარსებით სასამართლო წარმოებებში, სადაც დავის საგნის ღირებულება არ აღემატება 15,000 ლარს). სამართალწარმოების შედეგად კომპანიის არცერთ აქტივს არ ადევს ყადაღა. ცხრილში მოცემული ისეთი დავები, რომლებშიც არ არის თანხობრივი მონაცემი, წარმოადგენს არაფულად დავას, რომლისთვისაც მონეტარული მონაცემის შეფასება არ ხდება.

მოსარჩელე	მოპასუხე	აღწერა	თანხა	წარმოების დაწყების თარიღი	სტატუსი და პროგნოზირებული /მოსალოდნელი შედეგი (პოტენციური მოგების/ზარალის შეფასების ჩათვლით)
JK Peizajh Mimarligi Insaat Taahut Sanai ve Tijaret	შპს წინანდლის მამულები	მომსახურების ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობა	35,000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში + 8% წლიურად დანაკარგისთვის	12/03/2019	წარმოება მიმდინარეობს პირველი ინსტანციის სასამართლოში. ჯგუფი მიიჩნევს, რომ სარჩელს აქვს წარმატების შანსი.
სს აჭარის კურორტები	შპს მშენბერი, ბათუმის მერია	ადმინისტრაციული დავა – მშენებლობის ნებართვის გაუქმება	-	30/07/2019	მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ დავის მორიგებით დასრულებაზე.
ფიზიკური პირი ვაროლ აივაზ	შპს ლიმონი 2009	კაზინოდან თანხის ვერ მოგების გამო	1,301,326.64 ლარი	18/10/2019	წარმოება მიმდინარეობს პირველი ინსტანციის სასამართლოში. ჯგუფი მიიჩნევს, რომ სარჩელს აქვს წარმატების დაბალი შანსი.

შპს პლაზა	ცენტრ	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და შპს ივერონი	რეგისტრაციის შეწყვეტა (საკუთრების გადაფარვა რესპუბლიკის მოედანზე მიწისქვეშა კომპლექსში)	-	დეკემბერი, 2017	სარჩელი დაკმაყოფილდა პირველი და მეორე ინსტანციის სასამართლოების მიერ. მეორე ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრდა საკასაციო სასამართლოში.
ქეთი ხოზრევანიძე		შპს ლიმონი 2009	შრომითი ურთიერთობის შეწყვეტა	2,800 ლარი + ჯარიმა + იძულებითი განაცდური სამსახურში აღდგენა +	17/11/2021	წარმოება მიმდინარეობს პირველი ინსტანციის სასამართლოში.
შპს 2009	ლიმონი	შპს პლანეტა კრეატივი	მომსახურების ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობა	47,260 ლარი + 14,178 ლარი (პირგასამტეხლო)	16/12/2022	წარმოება მიმდინარეობს პირველი ინსტანციის სასამართლოში. ჯგუფი მიიჩნევს, რომ სარჩელს აქვს წარმატების შანსი.
შპს მშენებრი		ბათუმის მერია - მოპასუხე სს აჭარის კურორტები - მესამე პირი	ადმინისტრაციული დავა – მშენებლობის ნებართვის გაუქმება	-	10/10/2022	წარმოება მიმდინარეობს პირველი ინსტანციის სასამართლოში. ჯგუფი მიიჩნევს, რომ სარჩელს აქვს წარმატების მცირე შანსი.

ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა

აქციონერთა 2024 წლის 30 აპრილის დადგენილებით, კომპანიის კაპიტალი გაიზარდა 80,902 ათასი ლარით.

2023 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ პროსპექტის შედგენის თარიღამდე არ მომხდარა “ემიტენტის” ფინანსურ ან კომერციულ საქმიანობასთან დაკავშირებული არანაირი მნიშვნელოვანი სხვა ცვლილება.

კაპიტალი

„კომპანიას“ არ აქვს განთავსებული კაპიტალი „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიხედვით. მეტი დეტალისთვის იხილეთ პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავი „ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა, ფინანსური მდგომარეობა, მთლიანი კაპიტალი“.

სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი

სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულია შემდეგი დოკუმენტები:

- კომპანიის წესდება (გამოქვეყნებულია საჯარო რეესტრის პორტალზე napr.gov.ge. NAPR სისტემაში ძებნის განაცხადის ნომერი: B23117914)
- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (განაცხადის ნომერი: B24058839)
- ხელშეკრულება განთავსების აგენტსა/აგენტებსა და ემიტენტს შორის;
- ხელშეკრულება კალკულაციისა და გადახდის აგენტსა და ემიტენტს შორის;
- კომპანიის ფინანსური ანგარიშგებები გამოქვეყნებულია ანგარიშგების პორტალზე (<https://reportal.ge/>);
- ხელშეკრულება ობლიგაციონერების წარმომადგენლებსა და ემიტენტს შორის;
- თავდებობის ხელშეკრულება.

ზემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტები წარმოადგენს კონფიდენციალურ დოკუმენტებს (გარდა საჯარო დოკუმენტებისა, რომლებიც გამოქვეყნებულია აუდიტის სმსახურის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებ-გვერდზე), რომელთა გამოქვეყნებასაც ემიტენტი არ გეგმავს, თუმცა აღნიშნული დოკუმენტების გაცნობა არსებული და პოტენციურ ინვესტორებისთვის ფიზიკური ფორმით შესაძლებელია ემიტენტის პროსპექტში მითითებულ მისამართზე, ისევე როგორც ელექტრონული ფორმით, ემიტენტის პროსპექტში მითითებული ელექტრონული ფოსტიდან გამოთხოვის შემთხვევაში. არსებული ინვესტორებისთვის აღნიშნული დოკუმენტების ბოლო ხელმისაწვდომი ვერსიის გაზიარება ელექტრონული ფორმით უნდა განხორციელდეს მოთხოვნის დაფიქსირებიდან არაუგვიანეს 5 სამუშაო დღის ვადაში.

ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა

განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ

კომპანიის საბრუნავი კაპიტალი (მოკლევადიან აქტივებს მინუს მოკლევადიანი ვალდებულებები) 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით 36,425 ათასი ლარი იყო (31/12/2022: 32,372 ათასი ლარი), რაც საკმარისია კომპანიის მიმდინარე ოპერაციების დასაფინანსებლად.

შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება სს „საქართველოს ბანკი“, რომელიც საქართველოში მოქმედი ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკია და აფილირებულია განთავსების აგენტ 1-თან, კერძოდ, „განთავსების აგენტი 1“ და სს „საქართველოს ბანკი“ არაპირდაპირ დაკავშირებულები არიან, რამდენადაც წარმოადგენენ ერთი ჯგუფის წევრ კომპანიებს - სს „საქართველოს ბანკის“ და „განთავსების აგენტი 1-ის“ საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის „საქართველოს ბანკის ჯგუფი“ („Bank of Georgia Group PLC“). ამავდროულად, სს „საქართველოს ბანკის“ კორპორაციული დაკრედიტების მიმართულების (რომელშიც შედის როგორც კორპორაციული სესხების გაცემა, ისე ობლიგაციებში ინვესტირება) მენეჯმენტს ჯგუფის (მაკონტროლებელი მხარის) მიერ მინიჭებული აქვს „განთავსების აგენტ 1“-თან დაკავშირებით ჯგუფის სახელით გადაწყვეტილებების მიღების უფლებამოსილება. ჩამოთვლილმა გარემოებებმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და „ემიტენტს“, ხოლო მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 1-სა და სს „საქართველოს ბანკს“ შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 1 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „საქართველოს ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისეზზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 1.

არსებობს იმის ალბათობა, რომ „ობლიგაციების“ ნაწილის შემძენი იქნება ერთ-ერთი მსხვილი კომერციული ბანკი, რომელიც აფილირებულია განთავსების აგენტ 2-თან (განთავსების აგენტი 2 სს „თიბისი ბანკის“ პირდაპირი შვილობილი კომპანიაა). აღნიშნულმა შესაძლოა წარმოშვას ინტერესთა კონფლიქტი, ერთი მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და „ემიტენტს“, მეორეს მხრივ, განთავსების აგენტ 2-სა და სს „თიბისი ბანკს“ შორის, ხოლო მესამე მხრივ განთავსების აგენტ 2-სა და ინვესტორებს შორის. თუმცა, „ემიტენტს“ მიაჩნია, რომ შესაძლო ინტერესთა კონფლიქტი მინიმუმამდეა დაყვანილი შემდეგი გარემოებების გათვალისწინებით:

(ა) განთავსების აგენტი 2 აცხადებს და ადასტურებს, რომ სს „თიბისი ბანკს“ მოექცევა როგორც ერთ-ერთ ინვესტორს, თანასწორობის და თანაბარუფლებიანობის საწყისებზე;

(ბ) თუ საპროცენტო სარგებლის საბოლოო განაკვეთის ფორმირების (Book-building-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისაგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე განაცხადებით გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შეძენაზე ვიდრე ამ „პროსპექტით“ არის გათვალისწინებული და განაცხადების დაკმაყოფილება ხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული ოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, ამასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს თავად „ემიტენტი“ და არა განთავსების აგენტი 2.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 3 (სს „სილქ ბანკი“) წარმოადგენენ არაპირდაპირ დაკავშირებულ პირებს. ემიტენტის კაპიტალის 58.9853%-ის არაპირდაპირ მფლობელი მშობელი კომპანია - „სილქ როულდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ“ (დაფუძნებული და მოქმედი მალტის კანონმდებლობის შესაბამისად, კომპანიის ნომერი C41770) ასევე წარმოადგენს განთავსების აგენტი 3-ის აქციების 60.704%-ის მფლობელ აქციონერს. მიუხედავად იმისა, რომ პოტენციური ინვესტორების პერსპექტივიდან ასეთი კავშირი შეიძლება ჩაითვალოს გარკვეული რისკის შემცველად ინტერესთა კონფლიქტის თვალსაზრისით, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ ამგვარი რისკი არ არის არსებითი იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული კავშირი არის არაპირდაპირი, არ უქმნის საფრთხეს მხარეთა დამოუკიდებლობასა და ობიექტურობას, არ უშლის ხელს მათ მიერ მოვალეობების შესრულებას, და მოცემულ ტრანზაქციასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება დადებულია არსებული კანონმდებლობის სრული დაცვით, კომერციულ საფუძვლებზე დაყრდნობით.

აქვე აღსანიშნავია, რომ განთავსების აგენტი 3 არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი და მოქმედი კომერციული ბანკი, რომელიც ლიცენზირებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ. შესაბამისად, სს „სილქ ბანკი“, როგორც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული სუბიექტი, თავის მხრივ, ექვემდებარება მკაცრ საკანონმდებლო რეგულირებასა და ზედამხედველობას. ამგვარი რეგულირება და ზედამხედველობა, მათ შორის, ვრცელდება სს „სილქ ბანკის“ მიერ რისკებისა და ინტერესთა კონფლიქტის მართვის მიმართულებით. შესაბამისად, განთავსების აგენტ 3-ს გააჩნია ემიტენტისგან განცალკევებული და დამოუკიდებელი მართვის პოლიტიკა და იმგვარი ორგანიზაციული და მმართველობის სტრუქტურა, რომელიც უზრუნველყოფს სს „სილქ ბანკის“ მიერ დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციებზე ადეკვატურ ზედამხედველობასა და კონტროლს. როგორც მოქმედი საკანონმდებლო ჩარჩოს, ისე - სს „სილქ ბანკის“ შიდა პოლიტიკის დოკუმენტების, გათვალისწინებით, განთავსების აგენტი 3 უზრუნველყოფს დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების წარმართვას გაშლილი მკლავის პრინციპით და ისეთი წესებითა და პირობებით, რომლებიც არაა უფრო შეღავათიანი, ვიდრე არადაკავშირებულ მხარეებთან იმავე ვითარებაში განხორციელებული ანალოგიური ტრანზაქციები. ყოველივე ზემოთქმულის გათვალისწინებით, ემიტენტი მიიჩნევს, რომ განთავსების აგენტ 3-ს მიღებული აქვს ყველა ზომა იმისთვის, რომ უზრუნველყოფილი იყოს პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის სათანადო წესით იდენტიფიცირება, თავიდან აცილება და მართვა სამართლიანობის პრინციპის დაცვით

ემიტენტს არ აქვს ინფორმაცია შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ. რამდენადაც ემიტენტისთვის ცნობილია, ემიტენტის ხელმძღვანელობა, დირექტორთა საბჭოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ან პარტნიორები არ აპირებენ შეთავაზებაში მონაწილეობას და ფასიანი ქაღალდების შეძენას. ემიტენტს არ აქვს ინფორმაცია ისეთი პირის შესახებ, რომელმაც წინასწარ

გამოთქვა სურვილი შეეძინა შეთავაზების 5%-ზე მეტი. ინფორმაცია ემიტენტის დეპოზიტარის შესახებ წარმოდგენილია ობლიგაციის შეთავაზების პირობების დოკუმენტში, კერძოდ ემიტენტის დეპოზიტარია სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალური დეპოზიტარი“.

ემიტენტს არ აქვს ინფორმაცია შეთავაზებასთან დაკავშირებული სხვა არსებული ან პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის შესახებ.

ობლიგაციების გამოშვების პირობები

„ემიტენტის“ პარტნიორებმა 2024 წლის 11 ივლისს მიიღეს გადაწყვეტილება ჯამურად 20,000,000 (ოცი მილიონი) აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების ორ ან რამდენიმე დამოუკიდებელ ემისიად გამოშვებასა და საჯარო შეთავაზების შესახებ (შემდგომში „ობლიგაციები“, რომელი ტერმინიც მოიცავს „დამატებით ობლიგაციებს“, როგორც განსაზღვრულია „პირობების“ მე-16 პუნქტით („შემდგომი ემისია“)). „ობლიგაციების“ საპროცენტო განაკვეთი და „დაფარვის თარიღი“ თითოეული ტრანშის შემთხვევაში განისაზღვრება შესაბამისი ტრანშის ემისიის „ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ (შემდგომში „პირობების დოკუმენტი“).

„ობლიგაციების“ გამოშვების პირობები და „ობლიგაციონერთა“ უფლებები განისაზღვრება: (i) „პროსპექტით“, მათ შორის, შეუზღუდავად, „ობლიგაციების გამოშვების პირობებით“ (შემდგომში „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“ ან „პირობები“) და „პირობების დოკუმენტით“, (ii) „ემიტენტსა“ და შპს „სუქნიძე და პარტნიორებს“ (ს/კ 405413299) (შემდგომში „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“) შორის ობლიგაციების გამოშვების პირობების შესახებ ხელშეკრულებით, რომელშიც განსაზღვრულია გარკვეული დამატებითი პირობები (შემდგომში „ხელშეკრულება“), და (iii) „ემიტენტს“, „თავდებ კომპანიებსა“ და „ობლიგაციონერებს“ შორის დადებული ხელშეკრულებით სოლიდარული თავდებობის შესახებ (შემდგომში „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება“). „ხელშეკრულება“ შედგენილია ინგლისურ ენაზე და „ემიტენტი“ არ განიზრახავს მის მომზადებას ქართულ ენაზე; „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება“ შესრულებულია ქართულ ენაზე. „პროსპექტსა“ და „ხელშეკრულებას“, და „პროსპექტსა“ და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებას“, შორის ნებისმიერი შეუსაბამობის შემთხვევაში, უპირატესობა მიენიჭება „პროსპექტის“ შესაბამის დებულებებს. „ხელშეკრულება“ და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება“ ხელმისაწვდომია ინვესტორთათვის გასაცნობად ელექტრონულად „ემიტენტის“ ან/და „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ ელექტრონულ მისამართზე მოთხოვნის გაგზავნით, ისევე როგორც – „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისა“ და „ემიტენტის“ სათაო ოფისებში, რომელთა მისამართებიც მითითებულია „პროსპექტში“.

წინამდებარე „პროსპექტის“ (მათ შორის, წინამდებარე „პირობების“) გარდა, „ობლიგაციონერებსა“ და „ანგარიშის მწარმოებლებს“ (გარემოებების გათვალისწინებით) უფლებები და ვალდებულებები წარმოემოხაზება ასევე „ხელშეკრულებისა“ და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ საფუძველზე და იგულისხმება, რომ ისინი ექვემდებარებიან „ხელშეკრულებისა“ და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ შესაბამის პირობებს და ამგვარი პირობები ვრცელდება და მოქმედებს მათთან მიმართებაში. „ობლიგაცი(ებ)ის“ შექმნით თითოეული „ობლიგაციონერი“ თანხმობას აცხადებს, რომ წინამდებარე „პირობების“ „ემიტენტის“ მიმართ აღსრულებისა და „სოლიდარული თავდებობის“ „თავდები კომპანი(ებ)ის“ მიმართ აღსრულების უფლება ექნება მხოლოდ „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მეშვეობით და „პირობებითა“ და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებით“ დადგენილი წესით. შესაბამისად, არცერთ „ობლიგაციონერს“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელს“ არ აქვს უფლება, იმოქმედოს უშუალოდ/პირდაპირ „ემიტენტის“ ან „თავდები კომპანი(ებ)ის“ წინააღმდეგ წინამდებარე პირობებით გათვალისწინებული რომელიმე დათქმის დარღვევის გამო და მხოლოდ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ შეუძლია მიიღოს ზომები „ემიტენტის“ ან „თავდები კომპანი(ებ)ის“ წინააღმდეგ „პირობების“ დარღვევასთან დაკავშირებით, გარდა „პირობების“ მე-12 პუნქტით („აღსრულება“) განსაზღვრული შემთხვევებისა.

„გამოშვების თარიღზე“ „ემიტენტს“ თავისი გარკვეული „შვილობილები“ განსაზღვრული ჰყავს, როგორც „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილები“. მხოლოდ „ემიტენტსა“ და „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილებზე“ ვრცელდება წინამდებარე „პირობები“, მათ შორის, „პირობების“ მე-5 პუნქტით („დათქმები“) განსაზღვრული დათქმები, და „ხელშეკრულება“; ხოლო „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება“ ვრცელდება მხოლოდ „თავდებ კომპანიებზე“. „შეზღუდვების გარეშე შვილობილები“ არ ექვემდებარებიან წინამდებარე „პირობების“ რომელიმე შემზღუდველ დათქმას, მათ შორის, „პირობების“ მე-5 პუნქტით („დათქმები“) განსაზღვრულ დათქმებს, და „ხელშეკრულებას“.

1. ფორმა, ნომინალური ღირებულება, საკუთრების უფლება და უზრუნველყოფა

(ა) ფორმა და ნომინალური ღირებულება: „ობლიგაციები“ გამოშვებულია დემატერიალიზებული ფორმით, „ცენტრალური დეპოზიტარის“ სისტემაში. 1 (ერთი) „ობლიგაციის“ ნომინალური ღირებულებაა: [1,000 (ათასი) ერთეული შესაბამის ვალუტაში.

(ბ) საკუთრების უფლება: საკუთრების უფლება „ობლიგაციებზე“ დასტურდება საკრედიტო ნაშთით: [(i) „ცენტრალურ დეპოზიტარში“ არსებულ ანგარიშზე (შემდგომში „ცენტრალური დეპოზიტარის ანგარიში“); ან/და (ii) „ინდივიდუალურ სეგრეგირებულ ანგარიშებზე“ ან „ომნიბუსსეგრეგირებულ ანგარიშებზე“, გარემოებების გათვალისწინებით, რომლებსაც აწარმოებენ შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებლები“]. [„ცენტრალური დეპოზიტარის ანგარიში“ და ზემო (ii) ქვეპუნქტში მითითებულ სხვა „ანგარიშის მწარმოებლებთან“ გახსნილი ანგარიშები შემდგომში ერთობლივად მოიხსენიება, როგორც „ფასიანი ქაღალდების ანგარიშები“].

(გ) უზრუნველყოფა:

(i) „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ან/და მათგან გამომდინარე ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად, „თავდები კომპანიები“ კისრულობენ ვალდებულებას, სოლიდარულ თავდებებად დაუდგნენ „ემიტენტს“ ამ უკანასკნელის ვალდებულების შესასრულებლად „ობლიგაციონერების“ წინაშე და სოლიდარულად პასუხისმგებლები იყვნენ „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით ან/და მათგან გამომდინარე ვალდებულებების შესრულებაზე (შემდგომში „სოლიდარული თავდებობა“) წინამდებარე „პირობებისა“ (მათ შორის, „პირობების“ მე-12 პუნქტის („აღსრულება“) და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ შესაბამისად.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ პირობების გათვალისწინებით და „თავდები კომპანიების“ პასუხისმგებლობის განსაზღვრული მაქსიმალური თანხის ფარგლებში, „სოლიდარული თავდებობა“ უზრუნველყოფს „ობლიგაციონერთა“ სასარგებლოდ „ემიტენტის“ ნებისმიერ და ყველა ვალდებულებას, რომელიც გამომდინარეობს „ობლიგაციებიდან“ (მათ შორის, გადავადებული განთავსების გზით განთავსებული „ობლიგაციებიდან“) ან/და „პროსპექტიდან“.

(ii) „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება“ გაფორმდება „ემიტენტის“, „თავდები კომპანიებისა“ და „ობლიგაციონერების“ მიერ „გამოშვების თარიღზე“ ან „განთავსების აგენტების“ მიერ განსაზღვრულ ნებისმიერ სხვა თარიღზე. „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებას“ ხელი მოეწერება „განთავსების აგენტების“ მიერ განსაზღვრულ დროს და ადგილას, მარტივი წერილობითი ფორმით, სანოტარო წესით დამოწმების გარეშე. „ემიტენტი“, „თავდები კომპანიები“ და „ობლიგაციონერები“ ვალდებულები არიან, უზრუნველყონ „გამოშვების თარიღზე“ ან „განთავსების აგენტების“ მიერ განსაზღვრულ ნებისმიერ სხვა თარიღზე „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ ხელმოწერა (ხელმოწერის პირადობის ან/და უფლებამოსილების სათანადო წესით დადასტურებით).

(iii) იმ შემთხვევაში, თუ „ობლიგაციონერის“ მიერ მოხდება „ობლიგაციების“ გასხვისება სხვა პირზე (ანუ „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნის დათმობა), და, ასევე, „ობლიგაციების“ ყოველი მომდევნო გასხვისების შემთხვევაში, ახალ მფლობელზე/ობლიგაციონერზე (შემდგომში „ახალი ობლიგაციონერი“) სრულად გადადის „სოლიდარული თავდებობა“ და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული სხვა უფლებები. შესაბამისად, „ობლიგაციების“ შემქნით ყოველი „ახალი ობლიგაციონერი“ სრულად შეიძენს „პროსპექტიდან“ (წინამდებარე „პირობების“ ჩათვლით) და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე „ობლიგაციონერის“ ნებისმიერ და ყველა უფლებას, და „თავდები კომპანიები“ პასუხისმგებლები იქნებიან, სრულად განახორციელონ „პროსპექტიდან“ და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე თავისი ვალდებულებები „ახალი ობლიგაციონერის“ მიმართ.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „პროსპექტის“ და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, „ახალ ობლიგაციონერზე“ „ობლიგაციების“ გასხვისების, „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე და მათთან დაკავშირებული მოთხოვნების დათმობისა და „ახალი ობლიგაციონერის“ მიერ სრულად შექმნის, დადასტურების მიზნებისთვის საკმარის მტკიცებულებას წარმოადგენს შესაბამისი „ანგარიშის მწარმოებლის“ მიერ გაცემული ამონაწერი, რომლითაც დასტურდება „ახალი ობლიგაციონერის“ საკუთრების უფლება „ობლიგაციებთან“ მიმართებით და ამ მიზნით არ არის საჭირო რაიმე სხვა დამატებითი დოკუმენტის (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ რაიმე ცვლილების ან დანართის) გაფორმება და წარმოდგენა.

2. ობლიგაციების შეთავაზებისა და განთავსების პროცედურა, შეთავაზებაში ცვლილებების შეტანა და ობლიგაციების გასხვისება

(ა) ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა

„ობლიგაციების“ შეთავაზებას „ემიტენტის“ სახელით და მასთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ახორციელებენ „განთავსების აგენტები“ (რომლებიც განსაზღვრულია „პირობების დოკუმენტში“). საჯარო შეთავაზების დაწყებამდე, „ობლიგაციებით“ დაინტერესების მიზნით, „განთავსების აგენტებს“ ან/და მათ უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ, გააფაზავონ დამტკიცებული „პროსპექტი“ პოტენციურ ინვესტორებთან.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ „პროსპექტის“ დამტკიცების შემდეგ „ემიტენტი“ ახდენს „ობლიგაციების“ საჯარო შეთავაზებას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. „ემიტენტი“ გამოაქვეყნებს შეტყობინებას „ობლიგაციების“ შეთავაზების შესახებ საკუთარ ვებ-გვერდზე. „ემიტენტი“, „განთავსების აგენტები“ ან/და განთავსების პროცესში ჩართული ფინანსური შუამავალი/შუამავლები პოტენციურ ინვესტორებს მათი სურვილის შესაბამისად მიაწვდიან „პროსპექტის“ ელექტრონულ ბმულს, მის დასკანერებულ ვარიანტს ან „პროსპექტის“ დაბეჭდილ ასლს. საბოლოო „პროსპექტი“ პოტენციურ ინვესტორებს მიეწოდებათ (მათ შორის, „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით) საჯაროდ შეთავაზებული „ობლიგაციების“ გაყიდვის დაწყებამდე, დაწყებისთანავე ან/და გაყიდვის პროცესში.

პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ, „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ ნებისმიერი „განთავსების აგენტისათვის“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიწოდებით. ამგვარი ინტერესის გამოხატვა შესაძლებელია ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებებით ან „განთავსების აგენტისათვის“ მისაღები ნებისმიერი სხვა ფორმით. „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის მიღების ბოლო ვადას ერთპიროვნულად განსაზღვრავენ „განთავსების აგენტები“. თუ განაცხადების მიღების საბოლოო თარიღს დაემთხვა დასვენების დღე, ამგვარი დღის წინა „სამუშაო დღე“ ჩაითვლება „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის მიღების საბოლოო თარიღად.

ობლიგაციების ნომინალურ ღირებულებაზე დასარიცხი პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი დგინდება პოტენციური ინვესტორებისათვის ობლიგაციების შეთავაზების პროცესში, ობლიგაციების შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნების მოცულობიდან/პირობებიდან გამომდინარე (Book-building-ის შედეგად). პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი უნდა იყოს შესაბამის წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტში (რომელიც მიეწოდება პოტენციურ ინვესტორების შეთავაზების პროცესში) მითითებული ზღვრის ფარგლებში. თითოეული საჯარო შეთავაზების ფარგლებში, დაუშვებელია შეთავაზების (Book-building-ის) დაწყება, წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტის საქართველოს ეროვნული ბანკისთვის წარდგენისა და აღნიშნული დოკუმენტის გასაჯაროების გარეშე. ამასთან, წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტით განსაზღვრულ ფარგლებში საბოლოო საპროცენტო განაკვეთის (კუპონის) ფორმირება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და საჭიროებს მხოლოდ და მხოლოდ საბოლოო პროსპექტში ასახვას.

თუ პოტენციური ინვესტორებისგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიღების („book-building“-ის) პროცესში პოტენციური ინვესტორებისგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის თაობაზე გამოხატულია ინტერესი იმაზე მეტი „ობლიგაციის“ შემენაზე, ვიდრე გათვალისწინებულია წინამდებარე „პროსპექტით“, პოტენციური ინვესტორების განაცხადების დაკმაყოფილება მოხდება ნაწილობრივ, შემოსულ განაცხადებში მითითებული რაოდენობების პროპორციულად ან სხვაგვარად, „ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ.

ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ პოტენციური ინვესტორის განაცხადი დაკმაყოფილდა მხოლოდ ნაწილობრივ, პოტენციური ინვესტორი უფლებამოსილია, უარი განაცხადოს „ობლიგაციების“ შესყიდვის პროცესში მონაწილეობაზე ან გააგრძელოს მასში მონაწილეობა. ამგვარი გადაწყვეტილების თაობაზე „განთავსების აგენტებს“ უნდა ეცნობოს დაუყოვნებლივ (არაუგვიანეს მომდევნო „სამუშაო დღის“ 14.00 საათამდე (თბილისის დროით) მას შემდეგ, რაც ინვესტორს ეცნობება მისი განაცხადის კორექტირების („ობლიგაციების“ ოდენობასთან მიმართებით) შესახებ). წინააღმდეგ შემთხვევაში, „განთავსების აგენტები“ უფლებამოსილები არიან, თავიანთი შეხედულებისამებრ, კვლავ განიხილონ ინვესტორის საწყისი განაცხადი (მოთხოვნილი „ობლიგაციების“ სრულ ოდენობაზე), ან უარი განაცხადონ მასზე.

პოტენციური ინვესტორებისგან „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიღების („book-building“-ის) დასრულების შემდგომ „განთავსების აგენტები“ განაცხადებენ შეთავაზების საბოლოო ოდენობის განსაზღვრის შესახებ და იმ ინვესტორებს, რომელთა შესყიდვის შესახებ განაცხადებიც (მათ შორის, შეცვლილი რაოდენობით) დაკმაყოფილდა, მიაწვდიან შესაბამის შეტყობინებას (ინდივიდუალურად ან ჯგუფურად). შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს „ობლიგაციების“ ის რაოდენობა, რომლის ფარგლებშიც დაკმაყოფილდა პოტენციური ინვესტორის შესყიდვის შესახებ განაცხადები. შეთავაზების საბოლოო ოდენობის გამოცხადების მომენტიდან იმ პოტენციურ ინვესტორთა განაცხადები, რომლებიც დაკმაყოფილდა, გახდება შეუქცევადი/გამოუთხოვადი და მათ ექნებათ სავალდებულო ძალა ამგვარი ინვესტორებისათვის (შემდგომში **„ხელმოწერი ინვესტორები“**). „ემიტენტი“ ან/და „განთავსების აგენტები“ უფლებამოსილები არიან მოახდინონ „ობლიგაციების“ განთავსება „გადავადებული განთავსების ფასით“ „გამოშვების თარიღიდან“ „შეთავაზების პერიოდის“ დასრულებამდე (ამ უკანასკნელი თარიღის ჩათვლით), რომელიც განისაზღვრება „პირობების დოკუმენტით“. „ობლიგაციების“ გადავადებული განთავსება განხორციელდება „გადავადებული განთავსების ფასით“. პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ, „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ ნებისმიერი „განთავსების აგენტისათვის“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიწოდებით. ამგვარი ინტერესის გამოხატვა შესაძლებელია ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებებით ან „განთავსების აგენტებისათვის“ მისაღები ნებისმიერი სხვა ფორმით.

„ხელმოწერი ინვესტორები“ და ის ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდიან „ობლიგაციებს“ „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“, ვალდებული არიან შესაბამისი ოდენობის „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვების თარიღამდე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“ არანაკლებ 2 „სამუშაო დღით“ ადრე. „ხელმოწერმა ინვესტორებმა“ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში უნდა გახსნან ნებისმიერ „განთავსების აგენტთან“. ამავე ანგარიშზე მიაწოდებს „ემიტენტი“ შესყიდულ „ობლიგაციებს“ შესაბამისად „გამოშვების თარიღზე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღზე“. გამონაკლის შემთხვევებში, „განთავსების აგენტებს“ შეუძლიათ თავიანთი შეხედულებისამებრ დართონ ნება „ხელმოწერი ინვესტორს“ „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები, ნაცვლად „განთავსების აგენტებთან“ გახსნილი „ხელმოწერი ინვესტორის“ საბროკერო ანგარიშისა, მიმართოს „ემიტენტის“ ანგარიშზე, რომელიც გახსნილია „განთავსების აგენტებთან“. ასეთ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ მიწოდება განხორციელდება „ცენტრალური დეპოზიტარის ანგარიშზე“ ან სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ არსებულ „ხელმოწერი ინვესტორის“ ანგარიშზე. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ნებისმიერი „ობლიგაციონერის“ წინაშე „ემიტენტის“ შესაბამისი ვალდებულება წარმოშობილად ითვლება იმ მომენტიდან, როდესაც შესაბამისი „ობლიგაციების“ შესასყიდი ფულადი სახსრები ჩაირიცხება „ემიტენტის“ ანგარიშზე.

„ობლიგაციების“ განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილი არიან, ფლობდნენ „ობლიგაციებს“ სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „ცენტრალურ დეპოზიტართან“ (თუ თავად არიან „ცენტრალური დეპოზიტარის“ სისტემის მონაწილეები) „ფასიანი ქაღალდების ანგარიშ(ებ)ზე“ ჩანაწერის სახით.

(ბ) საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა

იმ შემთხვევაში, თუ საჯარო შეთავაზების პერიოდში („პირობების დოკუმენტის“ დამტკიცებიდან საბოლოო „პროსპექტის“ მოქმედების ვადის დასრულებამდე) „ემიტენტი“ გადაწყვეტს, შეცვალოს „ობლიგაციების“ შესახებ ინფორმაცია, მან უნდა მიიღოს „ფასიანი ქაღალდების კანონითა“ და ფასიანი ქაღალდების ბაზრის მოქმედი რეგულაციებით დადგენილი აუცილებელი ზომები.

(გ) ობლიგაციების გასხვისება

„ობლიგაციების“ გასხვისება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით (მათ შორის „ფასიანი ქაღალდების კანონითა და „დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების კანონით“) დადგენილი წესით საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში. „ობლიგაციების“ გასხვისება და საკუთრების უფლების გადაცემა მხოლოდ იმ შემთხვევაში არის ნამდვილი, თუ ამგვარი გასხვისების შედეგად „ობლიგაციებზე“ საკუთრების უფლების ცვლილება განხორციელდება შესაბამის „დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების კანონით“ „პირობების“ 1(ბ) ქვეპუნქტის („საკუთრების უფლება“) შესაბამისად. „ობლიგაციების“ განთავსების შემდგომ, რაც შეიძლება მალე, „ემიტენტი“ საქართველოს საფონდო ბირჟას მიმართავს განაცხადით „ობლიგაციების“ საქართველოს საფონდო ბირჟის სავაჭრო სისტემასა და ლისტინგში დაშვების თაობაზე. დაშვების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე „ობლიგაციებით“ ვაჭრობა ბირჟის წესებისა და ბირჟაზე დაშვებულ ფასიან ქაღალდებთან მიმართებით მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

(დ) ფასის დადგენა

შეთავაზების საბოლოო მოცულობა (ანუ გამოსაშვები „ობლიგაციების“ რაოდენობა და მთლიანი ემისიის ღირებულება) დგინდება პოტენციური ინვესტორებისათვის „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში, „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე გამოვლენილი მოთხოვნის გათვალისწინებით (Book-building-ის შედეგად).

„პოტენციურ ინვესტორებზე“ „ობლიგაციების“ საბოლოო განაწილების საკითხი გადაწყდება „ობლიგაციების“ შესყიდვის მიმართ გამოვლენილი ინტერესის / მოთხოვნის საფუძველზე (Book-building-ის შედეგად) „პირობების“ მე-2(ა) ქვეპუნქტით („ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა“) განსაზღვრული პროცედურის შესაბამისად.

(ე) განთავსება

„ემიტენტი“ ან/და „განთავსების აგენტები“ უფლებამოსილი არიან, განათავსონ „ობლიგაციები“ „გადავადებული განთავსების ფასით“ „გამოშვების თარიღიდან“ „შეთავაზების პერიოდის“ დასრულებამდე (ამ უკანასკნელი თარიღის დასრულების დღის ჩათვლით). „ობლიგაციების“ გადავადებული განთავსება განხორციელდება „გადავადებული განთავსების ფასით“. პოტენციურ ინვესტორებს შეუძლიათ, „ობლიგაციების“ შესყიდვაზე ინტერესი გამოხატონ ნებისმიერი „განთავსების აგენტისათვის“ შესყიდვის შესახებ განაცხადის/შეტყობინების მიწოდებით. ამგვარი ინტერესის გამოხატვა შესაძლებელია ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებებით ან/და „განთავსების აგენტებისათვის“ მისაღები ნებისმიერი სხვა ფორმით.

„ხელმოწერი ინვესტორები“ და ის ინვესტორები, რომლებიც შეისყიდიან „ობლიგაციებს“ „გადავადებული განთავსების თარიღზე“ (შემდგომში ერთობლივად „**ინვესტორები**“), ვალდებული არიან შესაბამისი ოდენობის „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები სრულად განათავსონ საბროკერო ანგარიშზე „გამოშვების თარიღამდე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღამდე“ არანაკლებ 2 „სამუშაო დღით“ ადრე. „ინვესტორმა“ აღნიშნული საბროკერო ანგარიში უნდა გახსნას ნებისმიერ „განთავსების აგენტთან“. ამავე ანგარიშზე მიაწოდებს „ემიტენტი“ „ინვესტორს“ მის მიერ შესყიდულ „ობლიგაციებს“ შესაბამისად „გამოშვების თარიღზე“ ან „გადავადებული განთავსების თარიღზე“. გამოწვევის შემთხვევებში, „განთავსების აგენტებს“ შეუძლიათ თავიანთი შეხედულებისამებრ დართონ ნება „ხელმოწერი ინვესტორს“ „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები, ნაცვლად „განთავსების აგენტებთან“ გახსნილი „ხელმოწერი ინვესტორის“ საბროკერო ანგარიშისა, მიმართოს „ემიტენტის“ ანგარიშზე, რომელიც გახსნილია „განთავსების აგენტებთან“. ასეთ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ მიწოდება განხორციელდება „ცენტრალური დეპოზიტარის ანგარიშზე“ ან სხვა უფლებამოსილ „ანგარიშის მწარმოებელთან“ არსებულ „ხელმოწერი ინვესტორის“ ანგარიშზე. [ყოველგვარი ექვის გამოცხადების მიზნით, ნებისმიერი

„ობლიგაციონერის“ წინაშე „ემიტენტის“ შესაბამისი ვალდებულება წარმოშობილად ითვლება იმ მომენტიდან, როდესაც შესაბამისი „ობლიგაციების“ შესასყიდი ფულადი სახსრები ჩაირიცხება „ემიტენტის“ ანგარიშზე.]

„ობლიგაციების“ განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერებს“ შეუძლიათ ფლობდნენ „ობლიგაციებს“ სხვა „ანგარიშის მწარმოებელთან“ ან „ცენტრალურ დეპოზიტართან“ (თუ თავად არიან „ცენტრალური დეპოზიტარის“ სისტემის მონაწილეები) „ფასიანი ქაღალდების ანგარიშ(ებ)ზე“ ჩანაწერის სახით.

თუ საბოლოო „პროსპექტი“ გათვალისწინებული „ობლიგაციების“ ჯამური რაოდენობა არ არის განთავსებული „შეთავაზების დასრულების თარიღზე“, განუთავსებელი „ობლიგაციები“ ჩაითვლება გაუქმებულად (გაუქმდება). „ობლიგაციების“ საჯარო შეთავაზების დასრულებიდან 1 თვის ვადაში „ემიტენტი“ განთავსების შესახებ ანგარიშს მიაწვდის საქართველოს ეროვნულ ბანკს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

(ვ) ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე

„ემიტენტი“ „ობლიგაციების“ განთავსების შემდგომ, რაც შეიძლება მალე, მიმართავს საქართველოს საფონდო ბირჟას განაცხადით „ობლიგაციების“ სავაჭრო სისტემასა და საფონდო ბირჟის ლისტინგში დაშვების თაობაზე. დაშვების შემთხვევაში, შესაძლებელი გახდება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე „ობლიგაციებით“ ვაჭრობა ბირჟის წესებისა და ბირჟაზე დაშვებულ ფასიან ქაღალდებთან მიმართებით მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. სტატუსი

„ობლიგაციები“ უზრუნველყოფილია „თავდები კომპანიების“ მიერ გაცემული „სოლიდარული თავდებობით“, და მათ მუდმივად ექნებათ თანაბარი სტატუსი (*pari passu*) ერთმანეთს შორის რაიმე უპირატესობის გარეშე.

4. ობლიგაციონერების წარმომადგენლის დანიშვნა

(ა) „ობლიგაციების“ შექმნით (პირველადი განთავსებისას ან მეორად ბაზარზე შექმნისას) თითოეული „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებულ ყველა საკითხთან და, მათ შორის, იმ საკითხებთან მიმართებაში, რომლებიც რეგულირდება წინამდებარე „პირობების“ მე-5 პუნქტითა („დათქმები“) და „ხელშეკრულების“ მე-5 მუხლით („დათქმები“), თავის წარმომადგენლად ნიშნავს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ და უფლებამოსილებას ანიჭებს მას (რაიმე წინასწარი თანხმობის მიღების გარეშე, თუ ამგვარი თანხმობის მიღება პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული „პირობებით“, „ხელშეკრულებით“, „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებით“ ან/და კანონმდებლობით) იმოქმედოს მისი სახელით ამგვარი „ობლიგაციონერების“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლების“ მფლობელობაში არსებულ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სამართალწარმოებისას.

(ბ) თითოეული „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ მოთხოვნისთანავე დაუყოვნებლივ მიაწვდის „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ნებისმიერ დოკუმენტს, წერილობითი მინდობილობის („ობლიგაციონერების წარმომადგენლისთვის“ მისაღები ფორმითა და შინაარსით) ჩათვლით, რომელიც ამ უკანასკნელისათვის აუცილებელია მასზე დაკისრებული უფლებებისა და ვალდებულებების შესასრულებლად და „ობლიგაციონერთა“ ინტერესების დასაცავად წინამდებარე „პირობების“, „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებისა“ და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად. „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ არის ვალდებული, წარმოადგინოს ის „ობლიგაციონერი“, რომელიც თავად, ან რომლის „ანგარიშის მწარმოებელიც“, არ ასრულებს ამგვარ მოთხოვნას.

- (გ) „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ უფლებამოსილია, წინამდებარე „პირობებისა“ და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ აღსრულება „ემიტენტისა“ და ყველა, რამდენიმე ან რომელიმე „თავდები კომპანიის“ (გარემოებების გათვალისწინებით) მიმართ განახორციელოს მხოლოდ „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მეშვეობით და „პირობებითა“ და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებით“ დადგენილი წესით, გარდა „პირობების“ მე-12 პუნქტით („აღსრულება“) განსაზღვრული შემთხვევებისა, როდესაც „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ უფლებამოსილია, დაიწყოს წარმოება უშუალოდ/პირდაპირ „ემიტენტის“ ან „თავდები კომპანი(ებ)ის“ წინააღმდეგ.

5. დათქმები

(ა) შეზღუდვა აქტივების უფლებრივად დატვირთვასთან დაკავშირებით:

სანამ რომელიმე „ობლიგაცია“ არის დაუფარავი, „ემიტენტმა“ არ უნდა დაუშვას, და უნდა უზრუნველყოს, რომ მისმა „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულმა შვილობილებმა“ არ დაუშვან, მის ან მათ რომელიმე არსებულ ან სამომავლო აქტივზე პირდაპირ ან არაპირდაპირ რაიმე იმ „უზრუნველყოფის საშუალების“ (ან სხვა სამართლებრივი შეზღუდვის) წარმოშობა, დადება ან არსებობა, გარდა „ნებადართული უზრუნველყოფებისა“, რომელიც ემსახურება რაიმე „დავალიანების“ უზრუნველყოფას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც „ობლიგაციებიდან“ და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე „ემიტენტის“ ვალდებულებებს იმავდროულად ან მანამდე აქვთ ამგვარი სხვა „დავალიანების“ თანაბარი და პროპორციული უზრუნველყოფა, რაც მისაღებია „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისთვის“, ან ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალებები“ დამტკიცებულია „ობლიგაციონერების“ „სპეციალური გადაწყვეტილებით“.

(ბ) საქმიანობის გაგრძელება, უფლებამოსილების შენარჩუნება და იურიდიული ძალა:

- (i) „ემიტენტმა“ უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა და უნდა უზრუნველყოს, რომ ყველა „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“ მიიღებს ყველა აუცილებელ ზომას, რათა უზრუნველყოს მისი/მათი, როგორც სამეწარმეო იურიდიული პირის, განგრძობადი არსებობა (გარდა „პირობების“ 5(გ) ქვეპუნქტით („შერწყმა“) გათვალისწინებული შემთხვევებისა) და მისი/მათი ბიზნეს საქმიანობა და ყველა იმ არსებითი ინტელექტუალური საკუთრების, ისევე როგორც - ყველა თანხმობის, ლიცენზიისა და უფლებამოსილების, მოპოვება, გამოყენება ან შენარჩუნება, რომელიც დაკავშირებულია მის/მათ შეუფერხებელ საქმიანობასთან.
- (ii) „ემიტენტმა“ უნდა მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა, რათა შეინარჩუნოს ყველა ის უფლებამოსილება, ლიცენზია და თანხმობა და განახორციელოს და უზრუნველყოს ყველა იმ საჭირო პროცედურის განხორციელება, რომელიც, საქართველოს კანონმდებლობისა და რეგულაციების შესაბამისად, სავალდებულოა „ობლიგაციებით“, „ხელშეკრულებითა“ და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების კანონიერად შესასრულებლად და საქართველოში „ობლიგაციების“, „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებისა“ და „ხელშეკრულების“ კანონიერების, ნამდვილობის, აღსრულებადობისა და საქართველოს სასამართლოებში მტკიცებულებად დასაშვებობისათვის.

(გ) შერწყმა:

- (i) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე „ემიტენტმა“ არ უნდა განახორციელოს, და უნდა უზრუნველყოს, რომ მისმა „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულმა შვილობილებმა“ არ განახორციელონ, შემდეგი: (გ.1) რეორგანიზაცია (შერწყმის, გაყოფის ან გარდაქმნის სახით) ან სხვა რაიმე ნებისმიერი ტიპის კორპორატიული რესტრუქტურისა (ყოველგვარი ექვის გამორიცხვის მიზნით, წინამდებარე ქვეპუნქტითაქ არ იგულისხმება) იზღუდება „ემიტენტის“ მფლობელობითი სტრუქტურის იმგვარი რესტრუქტურისა, როდესაც რომლის შედეგადაც არ იცვლებიან მისი საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები, როგორც ეს მითითებულია „პროსპექტში“, ან (გ.2) ერთი ან რამდენიმე ურთიერთდაკავშირებული გარიგებით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, „ემიტენტის“ ან შესაბამისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მთლიანი კონსოლიდირებული ქონების ან აქტივების ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილის გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, იჯარით გაცემა ან სხვაგვარად განკარგვა გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც:

(ა) ზემო (გ.1) ან (გ.2) ქვეპუნქტებში მითითებული ტრანზაქციის შემდეგ დაუყოვნებლივ:

- (I) რეორგანიზაციის შედეგად ჩამოყალიბებული სუბიექტი ან ქონების მიმღები (შემდგომში „სამართალმემკვიდრე“) არის „ემიტენტი“, „თავდები კომპანია“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“ (გარემოებების გათვალისწინებით), ან თუ ამგვარი სუბიექტი არ არის „ემიტენტი“, „თავდები კომპანია“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“, „სამართალმემკვიდრე“ ცალსახად იკისრებს „ობლიგაციებიდან“, „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებიდან“ და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე „ემიტენტის“, „თავდები კომპანიის“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ (გარემოებების გათვალისწინებით) ყველა უფლებასა და ვალდებულებას „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის“ მისაღები ფორმითა და შინაარსით;
- (II) „სამართალმემკვიდრე“ (თუ „სამართალმემკვიდრე“ არ არის „ემიტენტი“, „თავდები კომპანია“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“ (გარემოებების გათვალისწინებით)) უნდა ინარჩუნებდეს ან იყოს „ემიტენტის“, „თავდები კომპანიის“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ უფლებამონაცვლე ყველა არსებითი სახელმწიფო ნებართვის, ლიცენზიის, ავტორიზაციის, თანხმობისა და უფლებამოსილების შესაბამისად არსებულ ყველა უფლებასა და ვალდებულებასთან მიმართებით და უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა სახის არსებით მარეგულირებელ მოთხოვნას იმ იურისდიქციაში, სადაც ის ახორციელებს საქმიანობას; და

(ბ) ზემო (გ.1) ან (გ.2) ქვეპუნქტებში მითითებული ტრანზაქციის შედეგად „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ არ დამდგარა და გრძელდება, ან არ დადგება; და

(გ) ზემოხსენებულ (გ.1) ან (გ.2) ქვეპუნქტებში მითითებული ტრანზაქციები არ მოახდენს „არსებითად უარყოფით გავლენას“.

- (i) „პირობების“ მე-5(გ)(i) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვის მიუხედავად, ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“ უფლებამოსილია „ემიტენტთან“ ან სხვა „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილთან“ (რომელიც ამ ქვეპუნქტში აღწერილი ტრანზაქციის შედეგად ჩაითვლება „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილად“ ამ „პროსპექტის“ მიზნებისთვის) მიმართებით მოახდინოს კონსოლიდირება, შერწყმა ან გარდაქმნა ან ერთი ან რამდენიმე დაკავშირებული ტრანზაქციით, მთელი ან არსებითად მთელი, ქონების ან აქტივების გაყიდვა, გასხვისება, გადაცემა, ან იჯარით გაცემა.
- (ii) „პირობების“ მე-5(გ)(i) ქვეპუნქტი არ ვრცელდება (i) ტრანზაქციებზე „ემიტენტსა“ და მის ნებისმიერ „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილს“ შორის, რომელშიც „ემიტენტი“ ფლობს წილის/აქციების 100%-ს; (ii) აქტივების ან ქონების (მათ შორის, ფულადი სახსრებისა და ფასიანი ქაღალდების) გაყიდვაზე, იჯარით გაცემაზე, გადაცემაზე ან სხვაგვარად განკარგვაზე, რაც წარმოადგენს „ნებადართულ უზრუნველყოფას“; (iii) ქონების/აქტივების იჯარით გაცემაზე, გაყიდვაზე ან სხვაგვარად განკარგვაზე ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში; (iv) ნებისმიერ არსებულ იჯარის ან/და ქირავნობის ხელშეკრულებაზე „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილებსა“ და „შეზღუდვების გარეშე შვილობილებს“ შორის, მათ შორის, მის ნებისმიერ ცვლილებაზე ან განახლებაზე; ან (v) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივზე ან შემოსავალზე, ასევე მათ ნაწილზე, რომელიც ექვემდებარება სექიურითიზაციას (securitisation), მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებულ (asset-backed) ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, და სადაც ყველა ვალდებულება უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან, იმ პირობით, რომ იმ აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება, რომლებიც ექვემდებარება დაფინანსების შესაბამის სტრუქტურას, მთლიანი ქონების ან შემოსავლების შეჯამების შემთხვევაში აკმაყოფილებს „ნებადართული უზრუნველყოფის“ განმარტების „ზ“ ქვეპუნქტით დაშვებული „უზრუნველყოფის“ პირობებს.

(დ) განკარგვა:

(i) გარდა წინამდებარე „პირობებით“ ნებადართული შემთხვევებისა და „პირობების“ 5(გ) ქვეპუნქტისა („შერწყმა“) და 5(ე) ქვეპუნქტის („აფილირებულ პირთან დადებული გარიგებები“) დებულებების შეუზღუდავად, „ემიტენტმა“ არ უნდა განახორციელოს და უნდა უზრუნველყოს, რომ მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილები“ არ განახორციელებენ შემდეგ ქმედებებს: თავისი აქტივების ან შემოსავლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გაყიდვა, გაცვლა, გადაცემა, იჯარით გაცემა, ან სხვაგვარად განკარგვა, ერთი ან რამდენიმე (დაკავშირებული ან დამოუკიდებელი) ტრანზაქციით სხვა რომელიმე „პირზე“, გარდა „ემიტენტისა“ ან მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილისა“. აღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება იმ შემთხვევებს, როდესაც:

(ა) თითოეული ასეთი ტრანზაქცია ხორციელდება „გაშლილი ხელის“ პრინციპით, „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“; და

(ბ) ნებისმიერ იმ ტრანზაქციასთან მიმართებით, როდესაც ხდება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად უკანასკნელი „საანგარიშო პერიოდის“ ბოლოს მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ემიტენტის“ მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 10%-ზე მეტის გასხვისება, დაუფარავი „ობლიგაციების“ 25%-ის ან მეტის მფლობელი „ობლიგაციონერების“ მოთხოვნის საფუძველზე (პირდაპირ ან „ანგარიშის მწარმოებლის“ მეშვეობით), „ემიტენტი“ ვალდებულია „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობითი დასკვნა იმის შესახებ, რომ გარიგება განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“.

5(დ)(i) პუნქტში აღწერილი ნებისმიერი ისეთი ტრანზაქციის განხორციელება, რომლის ღირებულება აღემატება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად უკანასკნელი „საანგარიშო პერიოდის“ ბოლოს მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ემიტენტის“ მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 25%-ს, საჭიროებს ობლიგაციონერების წარმომადგენლის წინასწარ თანხმობას.

(ii) „პირობების“ 5(დ)(i) ქვეპუნქტი არ ვრცელდება: (i) ნებისმიერ გარიგებაზე „ემიტენტს“ ან/და მის ნებისმიერ „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილს“ შორის, რომელშიც „ემიტენტი“ ფლობს წილის/აქციების 100%-ს; (ii) ნებისმიერი იმ აქტივის ან ქონების (მათ შორის, ფულისა და ფასიანი ქაღალდების) ნებისმიერ გადაცემაზე, იჯარაზე, გასხვისებაზე ან სხვა ფორმით განკარგვაზე, რომელიც წარმოადგენს „ნებადართულ უზრუნველყოფას“; (iii) „ემიტენტის“ ან მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების“ ქონების/აქტივების იჯარით გაცემაზე, გაყიდვაზე ან სხვაგვარად განკარგვაზე მისი/მათი ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში; ან (iv) ნებისმიერ არსებულ იჯარის ან/და ქირავნობის ხელშეკრულებაზე „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილებსა“ და „შეზღუდვების გარეშე შვილობილებს“ შორის (მათ შორის, მის ნებისმიერ ცვლილებაზე ან განახლებაზე); ან (v) ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივზე ან შემოსავალზე, ასევე მათ ნაწილზე, რომელიც ექვემდებარება სექიურითიზაციას (securitisation), მისაღები თანხებით, აქტივებით გამყარებულ (asset-backed) ან მსგავსი ტიპის დაფინანსებას, და სადაც ყველა ვალდებულება უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან, იმ პირობით, რომ იმ აქტივების ან შემოსავლების ღირებულება, რომლებიც ექვემდებარება დაფინანსების შესაბამის სტრუქტურას, მთლიანი ქონების ან შემოსავლების შეჯამების შემთხვევაში აკმაყოფილებს „ნებადართული უზრუნველყოფის“ განმარტების „ზ“ ქვეპუნქტით დაშვებული „უზრუნველყოფის“ პირობებს.

(j) აფილირებულ პირთან დადებული გარიგებები:

(i) „ემიტენტი“ პირდაპირ ან არაპირდაპირ არ აწარმოებს რაიმე საქმიანობას, დადებს რაიმე გარიგებას ან დაუშვებს რაიმე გარიგების არსებობას (მათ შორის, ნებისმიერი ქონების შეძენა, გაყიდვა, გადაცემა, დათმობა, ან გაცვლა, ან ნებისმიერი მომსახურების გაწევა), და არ დაუშვებს ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მიერ რაიმე საქმიანობის წარმოებას, გარიგების დადებას ან არსებობას, ნებისმიერ „აფილირებულ პირთან“ ან მის სასარგებლოდ (შემდგომში „აფილირებულ პირთან დადებული გარიგებები“), კომპანიათაშორისი სესხების ჩათვლით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც „აფილირებულ პირთან დადებული გარიგების“ პირობები (შესაბამისი „აფილირებული პირის“ მდგომარეობის გათვალისწინებით) არ არის ნაკლებად ხელსაყრელი „ემიტენტისთვის“ ან ასეთი „შეზღუდვებს

დაქვემდებარებული შვილობილისათვის“ (გარემოებების გათვალისწინებით), ვიდრე „გაშლილი ხელის“ პრინციპით „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“ იმ „პირთან“ დადებული შესადარი გარიგების პირობები, რომელიც არ არის „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ „აფილირებული პირი“.

- (ii) იმ „აფილირებულ პირთან დადებული გარიგების“ ან ურთიერთდაკავშირებული „აფილირებულ პირთან დადებული გარიგებების“ შემთხვევაში, სადაც გადახდების ან ღირებულების ჯამი ნებისმიერ 12-თვიან პერიოდში აღემატება „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად უკანასკნელი „საანგარიშო პერიოდისთვის“ მომზადებული კონსოლიდირებული ბალანსიდან გამომდინარე „ჯგუფის“ მთლიანი აქტივების 10 პროცენტს, „ემიტენტმა“ აღნიშნული „აფილირებულ პირთან დადებული გარიგების“ დადებამდე „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ უნდა მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობითი დასკვნა იმის თაობაზე, რომ „აფილირებულ პირთან დადებული გარიგება“ (ან „აფილირებულ პირთან დადებული გარიგებების“ ერთობლიობა) განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“.
- (iii) შემდეგი გარიგებები არ მიიჩნევა „აფილირებულ პირთან დადებულ გარიგებად“ და ამდენად, არ ექვემდებარება ზემო (i) და (ii) ქვეპუნქტებში გაკეთებულ დათქმებს:
 - (ა) „ჯგუფის“ წევრის მიერ ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში გაფორმებული ნებისმიერი შრომითი ხელშეკრულება, რომელიც შეესაბამება „ჯგუფის“ ამგვარი წევრის წარსულ პრაქტიკას;
 - (ბ) „ემიტენტსა“ და მის „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილს“ შორის გარიგებები, რომლებშიც „ემიტენტი“ ფლობს წილის/აქციების 100%-ს;
 - (გ) გონივრული ოდენობით ანაზღაურების გადახდა „ემიტენტის“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების“ მმართველობის ორგანოების წევრი „პირებისათვის“, რომლებიც სხვაგვარად არ წარმოადგენენ „ემიტენტთან“ ან ამგვარ „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილებთან“ „აფილირებულ პირებს“;
 - (დ) „ემიტენტის“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი აქციონერისგან/პარტნიორისგან საქმიანობის/ოპერაციების დასაფინანსებლად გაცემული ნებისმიერი სესხი ან დაფინანსების სხვა საშუალება, რომელიც მიღებულია „გაშლილი ხელის“ პრინციპის დაცვით;
 - (ე) ნებისმიერი სადაზღვევო ხელშეკრულება „აფილირებულ პირთან“, რომელიც დადებულია „ემიტენტის“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ საქმიანობის ან აქტივების დასაზღვევად „გაშლილი ხელის“ პრინციპის დაცვით; და
 - (ვ) ნებისმიერი არსებულ იჯარის ან/და ქირავნობის ხელშეკრულება „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილებსა“ და „შეზღუდვების გარეშე შვილობილებს“ შორის (მათ შორის, მის ნებისმიერი ცვლილება ან განახლება არსებითად მსგავსი პირობებით);

(3) გადასახადების გადახდა და სხვა მოთხოვნები:

„ემიტენტმა“ და მისმა „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულმა შვილობილმა“ დროულად, ვადის გასვლამდე, უნდა გადაიხადოს ყველა გადასახადი, ან უზრუნველყოს ამგვარი გადასახადის გადახდა, რომლითაც იბეგრება იგი ან მისი შემოსავალი, მოგება ან ქონება, იმ პირობით, რომ არც „ემიტენტს“ და არც „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილს“ წინამდებარე „პროსპექტის“ მიზნებისათვის არ მოეთხოვება ნებისმიერი იმ „გადასახადის“ ან მსგავსი გადასახადების გადახდა, ან მათი გადახდის უზრუნველყოფა, (i) რომლის ოდენობა ან დაკისრების მართებულობა კეთილსინდისიერად არის გასაჩივრებული სათანადო წარმოებით

და ამ თანხაზე შექმნილია ადეკვატური რეზერვი „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ ან სხვა რელევანტური მოთხოვნების შესაბამისად; ან (ii) რომლის ოდენობა, სხვა ამგვარ გადაუხდელ „გადასახადებთან“ ან მსგავს მოთხოვნებთან ერთად, ჯამურად არ აღემატება 1,000,000 აშშ დოლარს (ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში).

(ზ) აკრძალული გადახდა:

(i) „ემიტენტი“ არ დაუშვებს და უზრუნველყოფს, რომ მისმა თითოეულმა „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულმა შვილობილმა“ არ დაუშვას, შემდეგი: (ა) გასცეს სესხი, განაცხადოს დივიდენდის გაცემის თაობაზე ან გასცეს დივიდენდი ფულადი ან სხვა სახით, ან განახორციელოს ნებისმიერი სხვა განაწილება (მათ შორის, გამოსყიდვის, შესყიდვის ან სხვა გზით) თავის კაპიტალთან დაკავშირებით, გარდა „ემიტენტის“ ან/და მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ სასარგებლოდ ან/და მათი ნებისმიერი 100%-იანი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მიერ დივიდენდის გაცემისა ან განაწილებისა; (ბ) პირდაპირ ან არაპირდაპირ ნებაყოფლობით შეიძინოს, გამოისყიდოს ან ანაზღაურების სანაცვლოდ სხვაგვარად გამოისყიდოს „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ (გარდა იმ „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილისა“, რომელშიც „ემიტენტი“ ან ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“ ფლობს წილის/აქციების 100%-ს) ნებისმიერი აქცია/წილი ან კაპიტალი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ნებისმიერი კომპანიის აქციის/წილის ან კაპიტალის შექმნა, გამოსყიდვა ან ანაზღაურების სანაცვლოდ სხვაგვარად გამოსყიდვა ხდება „ემიტენტის“ პირდაპირი ან არაპირდაპირი პარტნიორ(ებ)ის მიერ კაპიტალში შენატანით ან „დავალიანების“ ფორმით ან დაფინანსების სხვა ფორმით, რომელიც აღებულია „პირობების“ მე-5(თ)(ii)(ე) ქვეპუნქტის შესაბამისად; ან (გ) გადაიხადოს, შეიძინოს, გამოისყიდოს ან ანაზღაურების სანაცვლოდ სხვაგვარად გამოისყიდოს, ნებისმიერი „დავალიანება“, რომლის დაფარვაც სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე სუბორდინირებულია „ობლიგაციების“ გადახდაზე (გარდა „ჯგუფის“ შიდა „დავალიანებისა“ „ემიტენტსა“ და მის ნებისმიერ „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილს“ შორის) (ნებისმიერი ამგვარი გადახდა და ზემო „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებში მითითებული სხვა ქმედებები მიიჩნევა „აკრძალულ გადახდად“), იმ შემთხვევაში, თუ:

(ა) ამგვარი გადახდის განხორციელების დროისთვის დამდგარია და გრძელდება, ან ამგვარი გადახდის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლოა დადგეს, „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“; ან/და

(ბ) ამგვარი „აკრძალული გადახდის“ ოდენობა, ყველა იმ სხვა „აკრძალული გადახდის“ ოდენობებთან ერთად, რომელიც განხორციელდა 2023 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ, აჭარბებს შემდეგის ჯამს:

(I) „ჯგუფის“ კონსოლიდირებული წმინდა მოგების (რომელიც დაანგარიშებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად) 75% პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2024 წლის 1 იანვარს და სრულდება უკანასკნელი წინმსწრები საანგარიშო წლის ან 6-თვიანი საანგარიშო პერიოდის ბოლო დღეს; და

(II) „ემიტენტის“ მიერ 2023 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ აქციების/წილის გამოშვებიდან ან გაყიდვიდან და 2023 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ „ემიტენტის“ ნებისმიერი „დავალიანების“ მისივე კაპიტალში ან ამგვარი კაპიტალისთვის კონვერტაციიდან ან გაცვლიდან მიღებული ჯამური წმინდა შემოსავლების 100%.

(i) „პირობების“ 5(ზ)(i) ქვეპუნქტით არ იკრძალება შემდეგი:

(ა) დივიდენდის ნებისმიერი გაცემის შესახებ განცხადება ან გაცემა ფულადი სახით ან სხვაგვარად, ან კაპიტალთან მიმართებით ნებისმიერი სხვაგვარი განაწილება (მათ შორის, კაპიტალის შემცირება), ან სესხის გაცემა, შემდეგი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების“ მიერ მათი პარტნიორებისათვის: (1) „GHM“ და (2) „ლიმონი 2009“, იმ პირობით, რომ ამგვარი გამოცხადების, გადახდის, გაცემის ან სხვაგვარი განაწილებისას დაცულია „წმინდა დავალიანებისა და დაზუსტებული EBITDA-ს თანაფარდობა“, რომელიც დადგენილია „პირობების“ მე-5(თ)(i) ქვეპუნქტით;

- (ბ) „ემიტენტის“ ან/და მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მიერ განხორციელებული „ინვესტიციები“ და „დავალიანების“ (მათ შორის, იმ „დავალიანების“, რომლის დაფარვაც სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე სუბორდინირებულია „ობლიგაციების“ გადახდაზე) დაფარვა, იმ პირობით, რომ ამგვარი „ინვესტიცია“ ან ამგვარი „დავალიანების“ დაფარვა ფინანსდება „ემიტენტის“ პირდაპირი ან არაპირდაპირი პარტნიორ(ებ)ის მიერ კაპიტალში შენატანის განხორციელებით ან „დავალიანების“ ფორმით ან დაფინანსების სხვა ფორმით, რომელიც აღებულია „პირობების“ მე-5(თ)(ii)(ე) ქვეპუნქტის შესაბამისად;
- (გ) „ემიტენტის“ ან/და მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების“ მიერ შემდეგი კომპანიებისათვის სესხების გაცემა: (i) შპს „ნეპტუნი“ (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 204962745), (ii) შპს „წინანდლის ვენახები“ (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404989321), (iii) შპს „ეფკე არგო“ (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404578774), (iv) შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი“ (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404579354), (v) კომპანია „Caspian Finance Limited“ (კომპანიის #C41909), (vi) კომპანია „Comodon Holding (Malta) Limited“ (კომპანიის #C39335), (vii) კომპანია „Silk Road Group (Malta) Limited“ (კომპანიის #C45702), (viii) შპს „ივერია გრუპი“ (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404408556), (ix) სს „სილქ როუდ საფინანსო ჯგუფი“ (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 205050692), (x) სს „მესხეთი“ (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 245415117), (xi) შპს „ვენტო“ (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 205106357) (xii) შპს „ესარეს ჯორჯია ფანდ“ (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404524895), (xiii) შპს „უნიკორნ სოლუმენს“ (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404698476), ან (ix) „ემიტენტის“ საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეების (როგორც მითითებულია „პროსპექტში“) (ერთობლივად ან ცალ-ცალკე) „კონტროლის“/მფლობელობის ქვეშ მყოფი ნებისმიერი (სამომავლო/არსებული) კომპანია, იმ პირობით, რომ ამგვარი სესხების ჯამური ძირითადი თანხა, „პირობების“ მე-5(ზ)(ii)(დ), მე-5(ზ)(ii)(ე) და მე-5(ზ)(ii)(ვ) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ გადახდებთან ერთობლიობაში, არ აღემატება 6,000,000 აშშ დოლარს (ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში) წელიწადში;
- (დ) „ემიტენტის“ ან/და მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მიერ „შეზღუდვების გარეშე შვილობილებისათვის“ ხარჯებისა და კაპიტალური დანახარჯების გადახდა (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, სესხის გაცემის, „დავალიანების“ (მათ შორის, იმ „დავალიანების“, რომლის დაფარვაც სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე სუბორდინირებულია „ობლიგაციების“ გადახდაზე) დაფარვის, ან გადახდის სხვა ნებისმიერი ფორმით) ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, იმ პირობით, რომ ამგვარი გადახდების ჯამური თანხა, „პირობების“ მე-5(ზ)(ii)(გ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სესხების ჯამურ ძირითად თანხასა და „პირობების“ მე-5(ზ)(ii)(ე) და მე-5(ზ)(ii)(ვ) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ ჯამურ გადახდებთან ერთობლიობაში, არ აღემატება 6,000,000 აშშ დოლარს (ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში) წელიწადში;
- (ე) „ემიტენტის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი პარტნიორის მიმართ განხორციელებული გადახდები (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, სესხის გაცემის, „დავალიანების“ (მათ შორის, იმ „დავალიანების“, რომლის დაფარვაც სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე

სუბორდინირებულია „ობლიგაციების“ გადახდაზე დაფარვის, ან გადახდის სხვა ნებისმიერი ფორმით) მისი/მათი ნებისმიერი ხარჯის დასაფარად, იმ პირობით, რომ ამგვარი გადახდების ჯამური თანხა, „პირობების“ მე-5(ზ)(ii)(გ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სესხების ჯამურ ძირითად თანხასა და „პირობების“ მე-5(ზ)(ii)(დ) და მე-5(ზ)(ii)(ვ) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ ჯამურ გადახდებთან ერთობლიობაში, არ აღემატება 6,000,000 აშშ დოლარს (ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში) წელიწადში;

- (ვ) „ემიტენტის“ ან/და მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მიერ ნებისმიერი „დავალიანების“ (მათ შორის, იმ „დავალიანების“, რომლის დაფარვაც სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე სუბორდინირებულია „ობლიგაციების“ გადახდაზე) დაფარვა იმ პირობით, რომ ამგვარი გადახდების ჯამური თანხა, „პირობების“ მე-5(ზ)(ii)(გ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სესხების ჯამურ ძირითად თანხასა და „პირობების“ მე-5(ზ)(ii)(დ) და მე-5(ზ)(ii)(ე) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ ჯამურ გადახდებთან ერთობლიობაში, არ აღემატება 6,000,000 აშშ დოლარს (ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში) წელიწადში.

(თ) „დავალიანება“:

- (i) „ემიტენტი“, თუ აღნიშნული „ობლიგაციონერების“ „სპეციალური გადაწყვეტილებით“ არ არის დამტკიცებული, არ დაუშვებს, რომ მან („ემიტენტმა“) ან/და „ემიტენტის“ „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულმა შვილობილ(ებ)მა“, პასუხისმგებლობა აიღოს ან სხვა სახით გახდეს ვალდებული ნებისმიერი სახის „დავალიანებაზე“, თუ „ემიტენტის“ და მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილ(ებ)ის“ „წმინდა დავალიანების“ ოდენობა ახალი „დავალიანების“ ალების მომენტში (და მას შემდეგ, რაც მხედველობაში მივიღებთ ახალ „დავალიანებას“), „ემიტენტისა“ წლიური აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიხედვით, რომელიც დაანგარიშებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად, „ემიტენტისა“ და მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების“ უკანასკნელი „საანგარიშო პერიოდის“ „დაზუსტებულ EBITDA“-ს 3.5-ჯერ აღემატება (შემდგომში „წმინდა დავალიანებისა და დაზუსტებული EBITDA-ს თანაფარდობა“).
- (ii) „პირობების“ მე-5 (თ)(i) ქვეპუნქტში მოცემული შეზღუდვა არ ვრცელდება ნებისმიერი შემდეგი „დავალიანების“ აღებაზე (ერთობლივად, „**ნებადართული დავალიანება**“):
- (ა) „ემიტენტისა“ და მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების“ „გამომგების თარიღისათვის“ არსებული „დავალიანება“;
- (ბ) „ემიტენტის“ მიერ „პირობების“ მე-5(ნ) ქვეპუნქტით („ფულადი სახსრების პირობა და საკრედიტო ინსტრუმენტი“) განსაზღვრული მიზნებისათვის დამატებითი „დავალიანების“ აღება, რომლის ჯამური ძირითადი თანხა, რომელიც ნებისმიერ დროს არ არის დაფარული წინამდებარე (ბ) ქვეპუნქტის შესაბამისად, არ უნდა აღემატებოდეს „ობლიგაციების“ წლიური საპროცენტო ხარჯის 50 პროცენტს, დამატებული წინამდებარე (ბ) ქვეპუნქტის შესაბამისად ნებადართული ნებისმიერი „დავალიანების“ ან მისი ნებისმიერი ნაწილის რეფინანსირების შემთხვევაში, ამგვარ რეფინანსირებასთან დაკავშირებული საზღაურების, ანდერრაიტინგის დისკონტის (underwriting discounts), პრემიებისა და სხვა ხარჯებისა და დანახარჯების ჯამური ოდენობა;
- (გ) „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციებით“ წარმოდგენილი „დავალიანების“ აღება და „თავდები კომპანიების“ მიერ წინამდებარე „პირობების“ შესაბამისად „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით გაცემული „სოლიდარული თავდებობით“ წარმოდგენილი „დავალიანების“ აღება;
- (დ) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მიერ კომპანიათაშორისი „დავალიანების“ აღება, „ემიტენტისა“ და მის ნებისმიერ 100%-იან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილს“ შორის და „ემიტენტისა“ და შემდეგ „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილებს“ შორის, რომლებშიც „ემიტენტი“ ფლობს წილის საკონტროლო პაკეტს: (1) „ლიმონი 2009“, და (2) „GHM“;

- (ე) „ემიტენტის“ მიერ „დავალიანების“ აღება ან დაფინანსების სხვა ფორმით მიღება (ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, „პირობების“ 5(ზ) ქვეპუნქტის („აკრძალული გადახდა“) მიზნებისათვის, ასევე „ემიტენტის“ „გამოშვების თარიღისათვის“ არსებული „დავალიანება“ ან სხვა ფორმით მიღებული დაფინანსება) „ემიტენტის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი პარტნიორისგან, რაც „ჯგუფისა“ და „შეზღუდვების გარეშე შვილობილების“ ოპერაციების ფინანსირების მიზნით გახდა ხელმისაწვდომი, იმ პირობით, რომ ამგვარი „დავალიანება“ სუბორდინირებულია „ობლიგაციების“ მიმართ;
- (ვ) სასტუმრო „ტელეგრაფის“ პროექტის დაფინანსებასთან დაკავშირებული „დავალიანების“ აღება არაუმეტეს 56.1 მლნ ევროს ოდენობით.

(ი) ინფორმაციის გამჟღავნება:

(i) „ემიტენტი“ კისრულობს ვალდებულებას, რომ:

- (ა) ყოველი ფინანსური წლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 მაისისა, გამოაქვეყნოს „ემიტენტის“ აუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება (რომელიც მომზადებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად);
- (ბ) ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 აგვისტოს, გამოაქვეყნოს „ემიტენტის“ 6 თვის არააუდიტირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება (რომელიც მომზადებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად);
- (გ) შეასრულოს „ფასიანი ქაღალდების კანონითა“ და ფასიანი ქაღალდების ბაზრის მოქმედი რეგულაციებით ინფორმაციის გამჭვირვალობასა და ანგარიშგებასთან მიმართებით დადგენილი მოთხოვნები.

(ii) „პირობების“ მე-5(ი)(i) ქვეპუნქტის მიზნებისთვის, ზემოთ აღნიშნული ინფორმაცია „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციონერებისათვის“ მიწოდებულად ჩაითვლება, თუ ამგვარი ინფორმაცია საჯაროდ ხელმისაწვდომი გახდა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

(iii) თუ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ან „ობლიგაციონერებს“, რომლებიც (პირადად ან „ანგარიშის მწარმოებლები“ მეშვეობით) ფლობენ დაუფარავი „ობლიგაციების“ 25 პროცენტზე მეტს, გაუჩნდათ გონივრული საფუძველი ივარაუდონ, რომ დადგა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“, ისინი უფლებამოსილები არიან, „ემიტენტისგან“ მოითხოვონ და „ემიტენტი“ ვალდებულია „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ან „ობლიგაციონერებს“ დაუყოვნებლივ მიაწოდოს წერილობითი ინფორმაცია, რომელიც დაკავშირებულია სავარაუდო „დეფოლტის შემთხვევასთან“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევასთან“. წერილობითი მოთხოვნა შესაძლოა წარდგენილ იქნას ერთი დოკუმენტით, რომელსაც ხელს აწერენ „ობლიგაციონერები“ ან „ანგარიშის მწარმოებლები“ ან იმავე შინაარსის შესაბამისი რაოდენობის დოკუმენტით. ამგვარი მოთხოვნა შესაძლოა ასევე მიღებულ იქნას „ობლიგაციონერთა“ კრების გადაწყვეტილების მეშვეობითაც.

(კ) დაზღვევის შენარჩუნება:

„ემიტენტი“ და მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილები“ ვალდებულები არიან, უზრუნველყონ ისეთი ქონების დაზღვევა, რომელიც ექვემდებარება დაზღვევას ისეთ მზღვეველებთან, რომელთაც „ემიტენტისა“ და შესაბამისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ შეხედულებით გააჩნიათ კარგი

რეპუტაცია, დაზიანებისა და განადგურების რისკისაგან იმ ფარგლებში, რომელშიც ჩვეულებრივ აზღვევენ მსგავსი ქონებისა და მდგომარეობის მქონე კომპანიები საქართველოში.

(ლ) მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობა:

„ემიტენტი“ და მისი „მეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილები“ ვალდებული არიან, მუდმივად უზრუნველყონ ყველა არსებითი კუთხით შესაბამისობა მოქმედი კანონმდებლობის, მათ შორის - სახელმწიფო ორგანოების მითითებებისა და აქტების, ყველა დებულებასთან.

(მ) საქმიანობის ცვლილება:

„ემიტენტი“ ვალდებულია, უზრუნველყოს, რომ არსებითად არ შეიცვალოს „გამოშვების თარიღისათვის“ „ჯგუფის“ მიერ განხორციელებული სამეწარმეო საქმიანობის ზოგადი ბუნება.

(ნ) ფულადი სახსრების პირობა და საკრედიტო ინსტრუმენტი:

(i) „ემიტენტმა“ უნდა უზრუნველყოს, რომ „ჯგუფის“ ფულადი სახსრების ბალანსი იქნება „ობლიგაციების“ წლიური საპროცენტო ხარჯის სულ მცირე 50 პროცენტი შესაბამისი ნახევარწლიური პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობით (შემდგომში „ფულადი სახსრების პირობა“);

(ii) „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, აირჩიოს:

(ა) „ფულადი სახსრების პირობის“ დაკმაყოფილება შესაბამისი ნახევარწლიური პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობით; ან

(ბ) შესაბამისი ნახევარწლიური პერიოდის დასრულებიდან 20 „სამუშაო დღის“ განმავლობაში შექმნას და შეინარჩუნოს „ობლიგაციების“ წლიური საპროცენტო ხარჯის სულ მცირე 50 პროცენტის ოდენობით „საკრედიტო ინსტრუმენტი“, რაც „ემიტენტის“ მიერ გამოყენებულ უნდა იქნას „ობლიგაციებზე“ სარგებლის გადახდის ვალდებულების განსახორციელებლად სარგებლის გადახდის თარიღზე, იმ პირობით, რომ „ემიტენტი“ უფლებამოსილი იქნება შეწყვიტოს ამგვარი „საკრედიტო ინსტრუმენტი“, თუ (i) „ფულადი სახსრების პირობა“ დაკმაყოფილდა უკანასკნელი განვლილი ნახევარწლიური პერიოდის ბოლოსთვის; და (ii) არ დამდგარა და არ გრძელდება „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ ან „დეფოლტის შემთხვევა“.

6. ობლიგაციების სარგებელი

(i) თუ არ მოხდა „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციების“ დაფარვა ან გამოსყიდვა „დაფარვის თარიღამდე“, წინამდებარე „პირობების“ მე-7 პუნქტის („დაფარვა და გამოსყიდვა“) შესაბამისად, თითოეულ „ობლიგაციას“ წელიწადში ორჯერ დაერიცხება სარგებელი ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთით „გამოშვების თარიღიდან“ (ამ თარიღის ჩათვლით) „დაფარვის თარიღამდე“ წლიური განაკვეთით „პირობების დოკუმენტში“ მითითებულ ფარგლებში. საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება „პირობების“ მე-2(ა) ქვეპუნქტის („ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა“) შესაბამისად და აისახება საბოლოო „პროსპექტში“. სარგებლის გადახდა ხდება წელიწადში ორჯერ წინა პერიოდისათვის სარგებლის გადახდის შესაბამის თარიღებზე. თითოეულ „ობლიგაციას“ დაერიცხება საპროცენტო სარგებელი „დაფარვის თარიღამდე“, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ

ძირითადი თანხის გადახდა არასათანადოდ შეჩერდა ან იგი არ იქნა გადახდილი. ამგვარ შემთხვევაში, თითოეულ „ობლიგაციაზე“ საპროცენტო სარგებლის დარიცხვა გაგრძელდება შესაბამისი განაკვეთით იმ დღემდე, ვიდრე ამგვარ „ობლიგაციასთან“ მიმართებით ყველა გადასახდელი თანხა არ იქნება მიღებული შესაბამისი „ობლიგაციონერის“ მიერ ან მისი სახელით.

- (ii) თუ სარგებლის გამოანგარიშება ხდება „საპროცენტო პერიოდზე“ (როგორც ეს ტერმინი განსაზღვრულია ქვემოთ) ნაკლები პერიოდისათვის, შესაბამისი დარიცხული (დასარიცხი) სარგებლის დაანგარიშება მოხდება 365-დღიანი წელიწადის საფუძველზე.
- (iii) პერიოდი „ობლიგაციების“ „გამოშვების თარიღიდან“ (ამ თარიღის ჩათვლით) სარგებლის პირველი გადახდის თარიღამდე (ამ თარიღის ჩათვლელად) და ყოველი შემდგომი პერიოდი სარგებლის წინა გადახდის თარიღიდან (ამ თარიღის ჩათვლით) სარგებლის მომდევნო გადახდის თარიღამდე (ამ თარიღის ჩათვლელად) მიიჩნევა „საპროცენტო პერიოდად“.

7. დაფარვა და გამოსყიდვა

(ა) დაფარვა: თუ არ განხორციელდა ვადამდელი დაფარვა ან შესყიდვა და გაუქმება, „ობლიგაციები“ დაიფარება ძირითადი თანხის გადახდით, დარიცხულ და გადაუხდელ სარგებელთან ერთად (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), „დაფარვის თარიღზე“.

დაუშვებელია „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციების“ დაფარვა ან გამოსყიდვა „დაფარვის თარიღამდე“ გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც განსაზღვრულია წინამდებარე „პროსპექტში“ (მათ შორის, „პირობების“ წინამდებარე მე-7 პუნქტში („დაფარვა და გამოსყიდვა“)).

(ბ) დაფარვა საგადასახადო მიზეზით: „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, „დაფარვის თარიღამდე“ ნებისმიერ დროს განახორციელოს „ობლიგაციების“ დაფარვა სრულად ან ნაწილობრივ, „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხისა და ამგვარ დაფარვამდე დარიცხული და გადაუხდელი სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდით, „ობლიგაციონერების“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლებისთვის“ არანაკლებ 30 (ოცდაათი) და არაუმეტეს 60 (სამოცი) დღით ადრე შეუქცევადი შეტყობინების გაგზავნის გზით, იმ შემთხვევაში, თუ: (i) უშუალოდ ამგვარი შეტყობინების გაგზავნამდე „ემიტენტი“ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მისთვის დამაკმაყოფილებელი ფორმით დაუდასტურებს, რომ „ემიტენტს“ უწევს ან მოუწევს „გადასახადების“ სახით დამატებითი თანხების გადახდა „ობლიგაციებთან“ მიმართებით საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და რეგულაციების, ან ამგვარი კანონმდებლობისა თუ რეგულაციების გამოყენების ან სხვაგვარი ოფიციალური განმარტების, ნებისმიერი ცვლილების შედეგად, რომელიც კანონიერ ძალაში შევიდა „გამოშვების თარიღზე“ ან მის შემდგომ პერიოდში; და (ii) ამგვარი დამატებითი თანხების გადახდის ვალდებულება ვერ იქნება თავიდან აცილებული მიუხედავად „ემიტენტის“ მიერ მისთვის ხელმისაწვდომი გონივრული ზომების მიღებისა.

(გ) გამოსყიდვის ოფცია გამოსყიდვის შეზღუდული პერიოდის შემდეგ: „გამოშვების თარიღიდან“ პირველი კალენდარული წლის დასრულების შემდეგ „ემიტენტი“ უფლებამოსილია, საკუთარი შეხედულებისამებრ, ერთ ან რამდენიმე ჯერზე გამოსყიდოს „ობლიგაციები“, სრულად ან ნაწილობრივ, „ობლიგაციონერებისათვის“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლებისთვის“ არანაკლებ 15 (თხუთმეტი) და არაუმეტეს 60 (სამოცი) დღით ადრე წერილობითი შეტყობინების მიწოდებით „პირობების“ მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად, ქვემოთ მითითებული გამოსყიდვის ფასებით (რომლებიც გამოხატულია, როგორც „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხის პროცენტი), დამატებული გამოსასყიდ „ობლიგაციებზე“ გამოსყიდვის შესაბამის თარიღამდე (ამ თარიღის გამოკლებით) დარიცხული და გადაუხდელი სარგებელი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში (რაც ექვემდებარება შესაბამის „სააღრიცხვო თარიღზე“ აღრიცხული „ობლიგაციონერების“ უფლებას, მიიღონ შესაბამისი სარგებლის

გადახდის თარიღზე გადასახდელი სარგებელი), თუ გამოსყიდვა ხორციელდება ქვემოთ მითითებული პერიოდების განმავლობაში:

პერიოდი	პროცენტი
„გამოშვების თარიღიდან“ პირველი კალენდარული წლის დასრულების შემდეგ (ამ თარიღის ჩათვლით) „გამოშვების თარიღიდან“ მეორე კალენდარული წლის დასრულებამდე (ამ თარიღის გამოკლებით)	1.5%
„გამოშვების თარიღიდან“ მეორე კალენდარული წლის დასრულების შემდეგ (ამ თარიღის ჩათვლით) „გამოშვების თარიღიდან“ მესამე კალენდარული წლის დასრულებამდე (ამ თარიღის გამოკლებით)	0.75%

„ობლიგაციების“ წინამდებარე ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ნებისმიერი გამოსყიდვა, „ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ, შეიძლება დაექვემდებაროს ერთ ან რამდენიმე წინაპირობას (მათ შორის, შეზღუდვის გარეშე, „დავალიანების“ აღებას, რომელიც გამოყენებული იქნება „ობლიგაციების“ გამოსასყიდად). გარდა ამისა, თუ გამოსყიდვა ექვემდებარება ერთი ან რამდენიმე წინაპირობის დაკმაყოფილებას, შესაბამის შეტყობინებაში აღინიშნება, რომ „ობლიგაციების“ გამოსყიდვის თარიღი, „ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ, შესაძლოა გადაიდოს მანამ, სანამ რომელიმე ან ყველა ეს წინაპირობა არ დაკმაყოფილდება, ან რომ გამოსყიდვა შეიძლება არ განხორციელდეს და შეტყობინება გაუქმდეს, თუ რომელიმე ან ყველა ეს წინაპირობა არ იქნება დაკმაყოფილებული გამოსყიდვის თარიღისთვის ან ამგვარად გადავადებული გამოსყიდვის თარიღისთვის.

(დ) **შესყიდვა:** „ემიტენტი“ და მისი ნებისმიერი „შვილობილი“ უფლებამოსილია, ნებისმიერ დროს და ნებისმიერ ფასად შეიძინოს „ობლიგაციები“ საფონდო ბაზარზე ან სხვაგვარად. „ემიტენტის“ ან მისი „შვილობილის“ მიერ ან მათი სახელით ამგვარად შეძენილი „ობლიგაციები“ მათ მფლობელს არ ანიჭებს ხმის უფლებას „ობლიგაციონერების“ კრებაზე და ისინი არ ჩაითვლება „დაუფარავად“ „ობლიგაციონერების“ კრების კვორუმის დადგენის ან „პირობების“ მე-11(ა) ქვეპუნქტით („ობლიგაციონერების კრებები“) გათვალისწინებული მიზნებისათვის. ამგვარად შესყიდული „ობლიგაციების“ ფლობა, ხელახალი გაყიდვა ან გაუქმება შესაძლებელი იქნება „ემიტენტის“ შეხედულებისამებრ.

8. გადახდები

(ა) გადახდის მეთოდი:

- (i) „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხისა და სარგებლის გადახდა განხორციელდება შესაბამის ვალუტაში შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 3 (სამი) „სამუშაო დღით“ ადრე „სამუშაო დღის“ ბოლოს (18.00 სთ-ის მდგომარეობით) (შემდგომში „სააღრიცხვო თარიღი“) „ცენტრალური დეპოზიტარის“ სისტემაში არსებული „ობლიგაციონერების“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლების“ სასარგებლოდ შესაბამის „განთავსების აგენტთან“ მათ საბროკერო ანგარიშებზე გადარიცხვის გზით. „ცენტრალური დეპოზიტარის“ სისტემაში არსებულმა „ობლიგაციონერებმა“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლებმა“ უნდა უზრუნველყონ „ცენტრალური დეპოზიტარისათვის“ განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბროკერო ანგარიშების შესახებ, რომლებზეც მოხდება „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა. „ემიტენტი“, „ცენტრალური დეპოზიტარი“ და „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ (რომელიც განსაზღვრულია „პირობების დოკუმენტში“) არ არიან პასუხისმგებელნი ნებისმიერი გადასახდელი თანხის გადაუხდელობაზე, თუ „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ (გარემოებების გათვალისწინებით) „ცენტრალურ დეპოზიტარს“ დროულად არ მიაწვდის თავისი საბროკერო ანგარიშების შესახებ ინფორმაციას ან თუ „ემიტენტი“ ან „ცენტრალური დეპოზიტარის“ მოთხოვნის მიუხედავად, ისინი „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ ვერ უზრუნველყოფენ ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.

- (ii) თუ „ობლიგაციონერის“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლის“ ზემო ქვეპუნქტში მითითებული საბროკერო ანგარიში არ არის გახსნილი შესაბამის „განთავსების აგენტთან“, განხორციელებული გადახდიდან (გადარიცხვიდან) შესაძლოა დაიქვითოს მომსახურების საკომისიო.
- (iii) ძირითადი თანხისა და დარიცხული სარგებლის სრული ოდენობით მიღებაზე „ობლიგაციონერების“ წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული უფლებების შეუზღუდავად, თუ ნებისმიერი გადახდის თარიღისათვის გადახდილი სარგებელი ან ძირითადი თანხა ნაკლებია ამ თარიღისათვის გადასახდელ თანხაზე, „ემიტენტი“ უზრუნველყოფს ყველა „ობლიგაციონერისათვის“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლისათვის“ ამგვარ თარიღზე გადასახდელად ხელმისაწვდომი თანხების შესაბამისი პროპორციული წილის გადახდას.
- (iv) „ემიტენტის“ ან/და „ცენტრალური დეპოზიტარის“ მოთხოვნით, „საადრიცხვო თარიღიდან“ შესაბამისი გადახდის თარიღამდე „ობლიგაციებით“ მეორადი ვაჭრობა შესაძლოა აიკრძალოს ან შეიზღუდოს.
- (v) ანგარიშსწორებასთან დაკავშირებული პროცესები და შეზღუდვები დამატებით დგინდება საქართველოს კანონმდებლობით, მის საფუძველზე „ცენტრალური დეპოზიტარისა“ და ფასიანი ქაღალდების ბაზრის სხვა შესაბამისი მონაწილის მიერ შემუშავებული წესებითა და პროცედურებით, და „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“ გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად.

(ბ) აგენტების დანიშვნა:

„კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტები“ და „[ცენტრალური დეპოზიტარი]“, და მათი შესაბამისი საკონტაქტო ინფორმაცია, მითითებულია „პირობების დოკუმენტში“. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტები“ და „[ცენტრალური დეპოზიტარი]“ მოქმედებენ მხოლოდ როგორც „ემიტენტის“ აგენტები და წინამდებარე „პროსპექტისა“ და შეთავაზების მიზნებისათვის არ კისრულობენ რაიმე ვალდებულებას, ან არ ასრულებენ აგენტის ან ტრასტის ფუნქციას ან ურთიერთობას, „ობლიგაციონერის“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლის“ წინაშე ან მათ სასარგებლოდ. „ემიტენტი“ იტოვებს უფლებას, ნებისმიერ დროს და „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ თანხმობით შეცვალოს ან შეწყვიტოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“, „განთავსების აგენტებთან“ ან/და „ცენტრალურ დეპოზიტართან“ ხელშეკრულება/მათი თანამდებობაზე ყოფნა და დანიშნოს დამატებითი ან სხვა „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტები“ ან „ცენტრალური დეპოზიტარი“, იმ პირობით, რომ „ემიტენტს“ მუდმივად უნდა ჰყავდეს (i) „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ და (ii) „ცენტრალური დეპოზიტარი“, რაც თითოეულ შემთხვევაში უნდა დამტკიცდეს „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ.

ნებისმიერი ამგვარი ცვლილების ან აგენტების საკონტაქტო ინფორმაციის ნებისმიერი ცვლილების შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს „ობლიგაციონერებს“ „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე შეტყობინების გამოქვეყნების გზით.

(გ) დაანგარიშება და გადახდა:

„ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი გადასახდელი თანხის (მათ შორის, სარგებლის) დაანგარიშება და გადახდა უნდა მოხდეს წინამდებარე „პროსპექტის“ პირობებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ. ამასთან, „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ დაანგარიშებული გადასახდელი თანხა/თანხები, აშკარა შეცდომის გარდა, სავალდებულოა „ემიტენტისათვის“. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტის“ მიერ თანხის დაანგარიშება მოხდება შესაბამისი გადახდის თარიღამდე სულ მცირე 3 (სამი) „სამუშაო დღით“ ადრე და აღნიშნული ეცნობება „ემიტენტს“. „ემიტენტი“ ვალდებულია, შესაბამისი გადახდის თარიღამდე სულ მცირე 1 (ერთი) „სამუშაო დღით“ ადრე „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“ გახსნილ მის საბანკო ანგარიშზე განათავსოს შესაბამისი თანხები [აშშ დოლარში [ან „პირობების დოკუმენტით“ განსაზღვრულ სხვა შესაბამის ვალუტაში]] და მისცეს დავალება „კალკულაციისა და გადახდის

აგენტს“ აღნიშნული თანხების გადარიცხვასთან დაკავშირებით. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ უფლებამოსილია, მაგრამ არა - ვალდებული, „ემიტენტის“ ანგარიშზე საკმარისი თანხების არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი დავალების გარეშე მოახდინოს „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ვადამოსული გადახდების განხორციელება, ხოლო ანგარიშზე საკმარისი თანხების არარსებობის შემთხვევაში - აცნობოს აღნიშნულის თაობაზე „ემიტენტსა“ და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“.

(დ) **საგადასახადო კანონმდებლობას დაქვემდებარებული გადახდები:** ნებისმიერი გადახდა, ყველა შემთხვევაში, უნდა განხორციელდეს საქართველოს მოქმედი ფისკალური/საგადასახადო კანონმდებლობისა ან/და სხვა კანონების, მარეგულირებელი ნორმებისა და სხვა კანონქვემდებარე აქტების შესაბამისად.

(ე) **გადახდის დაგვიანება / არასამუშაო დღეები:** „ობლიგაციონერი“ ვერ მოითხოვს პროცენტის, ჯარიმის ან მსგავსი გადასახდელის დაკისრებას „ობლიგაციაზე“ მისაღები ნებისმიერი გადასახდელის დაგვიანებისთვის იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი გადასახდელის გადახდის თარიღი არ ემთხვევა „სამუშაო დღეს“. ვადამოსული გადასახდელის გადახდა მოხდება მომდევნო „სამუშაო დღეს“.

9. დაბეგვრა

„ემიტენტის“ მიერ ან მისი სახელით „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხისა და სარგებლის გადახდა მოხდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდის წყაროსთან დაკავების შემდეგ (თუ საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილია „ემიტენტის“ მიერ გადასახადის გადახდის წყაროსთან დაკავების ვალდებულება). თუ „ემიტენტი“ განსაზღვრავს, რომ ნებისმიერი სარგებლის გადახდაზე ვრცელდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული საგადასახადო შეღავათი, იგი არ მოახდენს შესაბამისი გადასახადის დაკავებას და „ობლიგაციონერები“, რომლებიც სარგებლობენ კანონმდებლობით გათვალისწინებული ამგვარი შეღავათით, მიიღებენ გადასახდელ თანხებს სრულად, გადახდის წყაროსთან გადასახადის დაკავების გარეშე.

10. დეფოლტის შემთხვევები

თუ დადგა და გრძელდება ნებისმიერი შემდეგი შემთხვევა (შემდგომში „დეფოლტის შემთხვევები“), „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ საკუთარი შეხედულებისამებრ უფლებამოსილია, ხოლო „სპეციალური გადაწყვეტილების“ არსებობის შემთხვევაში (იხილეთ პირობით, რომ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მისთვის დამაკმაყოფილებელი ფორმით მიეცა ანაზღაურების გარანტია, შესაძლო ხარჯების წინასწარი ანაზღაურება და გათავისუფლება პასუხისმგებლობისგან) - ვალდებულია, მიაწოდოს „ემიტენტს“ წერილობითი შეტყობინება, რომ „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე მოთხოვნები ვადამოსულია და „ობლიგაციები“ დაუყოვნებლივ გახდება ვადამოსული, და ექვემდებარება გადახდას ძირითადი თანხის 100 პროცენტით, დარიცხულ და გადაუხდელ სარგებელთან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ერთად:

(ა) გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა:

„ემიტენტმა“ არ განახორციელა ნებისმიერი „ობლიგაციის“ ძირითადი თანხის, დარიცხული სარგებლის ან „ობლიგაციებიდან“ ან „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე ნებისმიერი სხვა თანხის გადახდა და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდა შესაბამისი გადახდის თარიღიდან ხუთი „სამუშაო დღის“ განმავლობაში; ან

(ბ) სხვა ვალდებულებების დარღვევა:

„ემიტენტმა“ არ განახორციელა „პროსპექტით“ ან „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ნებისმიერი ერთი ან რამდენიმე ვალდებულება (გარდა „პირობების“ 10(ა) ქვეპუნქტით („გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა“) გათვალისწინებული გადახდის ვალდებულებისა) და ამგვარი დარღვევა „ობლიგაციონერების“ „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე (i) არ ექვემდებარება გამოსწორებას და არის არსებითი (მატერიალური) ან განმეორებადი ხასიათის; ან (ii) ექვემდებარება გამოსწორებას, მაგრამ არ გამოსწორდა ამგვარი დარღვევის შესახებ „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ „ემიტენტისათვის“ მიწოდებული შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში; ან

(გ) ჯვარედინი დეფოლტი:

(i) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ ნებისმიერი სხვა არსებული ან სამომავლო „დავალიანება“ ნასესხებ ან მოზიდულ თანხებთან მიმართებით ხდება (ან შესაძლებელია გახდეს) ვადამოსული მისი გადახდის დადგენილ თარიღამდე ნებისმიერი დეფოლტის (აღწერილობის მიუხედავად) მიზეზით; ან (ii) ნებისმიერი ამგვარი „დავალიანება“ არ არის გადახდილი გადახდის თარიღზე ან (გარემოებების გათვალისწინებით) ნებისმიერი თავდაპირველად მოქმედი საშეღვათო პერიოდის განმავლობაში; ან (iii)) „ემიტენტი“ ან მისი რომელიმე „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“ ვერ იხდის ნებისმიერ სხვა არსებული ან სამომავლო „დავალიანებას“ განსაზღვრულ ვადაში, იმ პირობით, რომ ამგვარი „დავალიანების“ ჯამური თანხა, რომელთა მიმართაც „პირობების“ მე-10(გ)ქვეპუნქტით („ჯვარედინი დეფოლტი“) გათვალისწინებული ერთი ან მეტი შემთხვევა დადგა, შეადგენს ან აღემატება 1,000,000 აშშ დოლარს ან მის ეკვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში (რაც გონივრულად განისაზღვრება „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ); ან

(დ) გადახდისუნარიობა და ლიკვიდაცია:

- (i) თუ სხვაგვარად არ არის დაშვებული „პირობების“ მე-5(გ) ქვეპუნქტით („შერწყმა“), დადგა რომელიმე შემდეგი მოვლენა: (i) „ემიტენტმა“ ან მისმა ნებისმიერმა „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულმა შვილობილმა“ დაიწყო ლიკვიდაციის პროცესი ან გადახდისუნარიობის საქმის წარმოება; ან (ii) ნებისმიერმა „პირმა“ „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ წინააღმდეგ წარადგინა მოთხოვნა გადახდისუნარიობის საქმის წარმოების დაწყების შესახებ და ამგვარ მოთხოვნაზე ამ „პირს“ არ ეთქვა უარი მოთხოვნის წარდგინიდან 60 (სამოცი) დღის განმავლობაში; ან (iii) „ემიტენტს“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილს“ და მის/მათ კრედიტორებს შორის დაიწყო მოლაპარაკებები „ემიტენტის“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ ყველა ან არსებითად ყველა ვალის თაობაზე სასამართლოს გარეშე მორიგების მიზნით; ან (iv) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მიმართ დაიწყო ლიკვიდაციის პროცესი სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილი სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე; ან
- (ii) „ემიტენტი“ ან მისი რომელიმე „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“ არ იხდის ან ზოგადად არ შესწევს უნარი გადაიხადოს ვადამოსული ვალები დროულად; ან
- (iii) „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ პარტნიორები/აქციონერები დაამტკიცებენ „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ ლიკვიდაციის ან რეგისტრაციის გაუქმების რაიმე გეგმას; ან

(ე) შეუსრულებელი გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები:

თანხის დაკისრებასთან ან გადახდევინებასთან დაკავშირებით სასამართლოს ან სხვა სათანადოდ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ წინააღმდეგ გამოტანილი შეუსრულებელი საბოლოო/კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებების, განჩინებების ან ბრძანებების ჯამური ღირებულება აღემატება 1,000,000 აშშ დოლარს ან მის ეკვივალენტს ნებისმიერ სხვა ვალუტაში/ვალუტებში, ან ნებისმიერი ამგვარი შეუსრულებელი საბოლოო/კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, განჩინება ან ბრძანება გამოიწვევს (i) „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ ხელმძღვანელობის სრულ ან ნაწილობრივ გადაყენებას, ან „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მიერ საქმიანობის განხორციელების უფლებამოსილების სრულ ან ნაწილობრივ შეზღუდვას; ან (ii) „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ კაპიტალის (სრულად ან მისი უმეტესობის), ან მისი შემოსავლების ან აქტივების სრულად ან ნებისმიერი ნაწილის (რომლის საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს „ემიტენტის“ ან მისი რომელიმე „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მთლიანი საბალანსო ღირებულების 20 პროცენტს ან მეტს) დაყადაღებას, ნაციონალიზაციას, ექსპროპრიაციას, ან იძულებით გასხვისებას; ან

(ვ) სააღსრულებო წარმოება:

„ემიტენტის“ ან/და ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მთლიანი ქონების, შემოსავლების ან აქტივების, ან მათი არსებითი ნაწილის, მიმართ დაიწყო ნებისმიერი სააღსრულებო წარმოება ან გადავიდა უზრუნველყოფილი პირის საკუთრებაში ან გასხვისდა მის მიერ; ან

(ზ) უფლებამოსილება და თანხმობები:

„ემიტენტმა“ არ განხორციელა, არ შეასრულა ან არ მიიღო ნებისმიერი ქმედება, პირობა ან ზომა (მათ შორის, არ მოიპოვა ნებისმიერი აუცილებელი თანხმობა, განკარგულება, დამტკიცება, ავტორიზაცია (უფლებამოსილება), გამოწვევის (შეღავათი), წარდგენა, ლიცენზია, ბრძანება, ჩანაწერი, რეგისტრაცია ან სხვა უფლებამოსილება, ან ხელი არ შეუწყო მათ მოპოვებას), რომლის განხორციელება, შესრულება ან მიღება ნებისმიერ დროს აუცილებელი იყო, რათა (i) „ემიტენტმა“ კანონიერად შეძლოს (ან უზრუნველყოს) „ხელშეკრულებისა“ და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ დადება და თავისი არსებითი (მატერიალური) უფლებების განხორციელება, და „ობლიგაციებისა“ და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე გადახდის ვალდებულებების შესრულება, წინამდებარე „პირობების“ მე-5 პუნქტიდან („დათქმები“) და „ობლიგაციებისა“ და „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე სხვა არსებითი (მატერიალური) ვალდებულებების შესრულება, (ii) უზრუნველყოფილი იყოს აღნიშნული ვალდებულებების სავალდებულო ძალა (ნამდვილობა) და აღსრულებადობა, და (iii) „ობლიგაციები“, „პროსპექტი“, „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება“ და „ხელშეკრულება“ დასაშვები იყოს საქართველოს სასამართლოებში მტკიცებულების სახით; ან

(თ) ნამდვილობა და უკანონობა:

„ემიტენტი“ სადავოს ხდის „ობლიგაციების“, „პროსპექტის“, „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ ან „ხელშეკრულების“ ნამდვილობას, ან უარყოფს „ობლიგაციებიდან“, „პროსპექტიდან“ ან „ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე თავის რომელიმე არსებით ვალდებულებას, ან „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციების“, „პროსპექტის“ ან „ხელშეკრულების“ შესაბამისად ნებისმიერი ერთი ან მეტი ვალდებულების შესრულება არის ან გახდება უკანონო, ან რომელიმე ამგვარი ვალდებულება („სოლიდარული თავდებობის“ ჩათვლით) გახდა აღუსრულებადი ან აღარ ითვლება კანონიერად, ნამდვილად და სავალდებულო ძალის მქონედ.

„ემიტენტმა“ „ხელშეკრულებით“ იკისრა ვალდებულება, დაუყოვნებლივ მას შემდეგ, რაც მისთვის ცნობილი გახდება აღნიშნული, აცნობოს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ნებისმიერი „დეფოლტის შემთხვევის“ ან ამგვარი მოვლენის ან გარემოების დადგომის შესახებ, რომელიც, შეტყობინების მიწოდებით, დროის გასვლით ან/და წერილობითი დასტურის გაცემით, გახდება „დეფოლტის შემთხვევა“ (შემდგომში „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“).

„ხელშეკრულების“ საფუძველზე „ემიტენტმა“ ასევე აიღო ვალდებულება, რომ „პირობების“ 5(ი)(i)(ა) და 5(ი)(i)(ბ) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ანგარიშგებების გამოქვეყნებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში იგი „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ წარუდგენს „ემიტენტის“ დირექტორის მიერ ხელმოწერილ ცნობას, რომელიც ადასტურებს, რომ ამგვარი ცნობის ხელმოწერის თარიღზე (შემდგომში „დამოწმების თარიღი“), რამდენადაც „ემიტენტისათვის“ ცნობილია, არ დამდგარა „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ წინა „დამოწმების თარიღის“ შემდეგ ან, თუ ამგვარი ცნობა პირველად გაიცემა, „ხელშეკრულების“ ხელმოწერის თარიღის შემდეგ; იმ შემთხვევაში კი, თუ „დეფოლტის შემთხვევა“ ან „პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა“ დამდგარია, „ემიტენტი“ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწვდის აღნიშნულის შესახებ დეტალებს.

11. ობლიგაციონერების კრებები, ცვლილებების შეტანა და უფლებებზე უარის თქმა

(ა) **ობლიგაციონერების კრებები:** „ხელშეკრულება“ შეიცავს დებულებებს „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევასთან დაკავშირებით იმ საკითხების გადასაწყვეტად, რომლებიც გავლენას ახდენენ „ობლიგაციონერების“ ინტერესებზე, რაც შეზღუდვის გარეშე მოიცავს წინამდებარე „პროსპექტისა“ და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად სათანადოდ მოწვეულ და გამართულ კრებაზე დამსწრეთა ხმების სულ მცირე 75 პროცენტის უმრავლესობით მიღებული

გადაწყვეტილების (შემდგომში „სპეციალური გადაწყვეტილება“) საფუძველზე სანქცირებულ ცვლილებას წინამდებარე „პირობებში“ ან „ხელშეკრულების“ ნებისმიერ დებულებაში.

„ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევა შესაძლებელია „ემიტენტის“, „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ ან იმ „ობლიგაციონერების“ (ან/და მათი სახელით მოქმედი „ანგარიშის მწარმოებლების“) მიერ, რომლებიც კრების მოწვევის მომენტში ფლობენ დაუფარავი „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხის სულ მცირე 10 პროცენტს.

„სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად მოწვეულ ნებისმიერ კრებაზე კვორუმი შედგება, თუ „ობლიგაციონერების“ კრებას ესწრება პირ(ებ)ი, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს მოცემული დროისთვის დაუფარავი „ობლიგაციების“ ჯამური ძირითადი თანხის ნახევარზე მეტს, ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში - თუ მას ესწრება პირ(ებ)ი, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს მოცემული დროისთვის დაუფარავი „ობლიგაციების“ ჯამური ძირითადი თანხის 25 პროცენტზე მეტს; ან ნებისმიერი მომდევნო „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში - თუ მას ესწრება პირ(ებ)ი, რომელიც მოცემული დროისთვის არის „ობლიგაციონერი“ ან წარმოადგენს მას, მიუხედავად მის მფლობელობაში არსებული ან მის მიერ წარმოდგენილი „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხისა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამგვარი კრების მიერ განსახილველი საკითხები, სხვა საკითხებთან ერთად, მოიცავს შემდეგს: (i) „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხის ან/და „ობლიგაციებზე“ სარგებლის გადახდის თარიღის ცვლილება; (ii) „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი გადახდის ოდენობის დაანგარიშების მეთოდის ცვლილება; (iii) „ობლიგაციების“ ძირითადი თანხის ან/და სარგებლის ოდენობის ცვლილება; (iv) თანხმობის გამოცხადება „ემიტენტის“ ან ნებისმიერი სხვა სუბიექტის აქციებში, ობლიგაციებში ან სხვა ვალდებულებებში ან ფასიან ქაღალდებში „ობლიგაციების“ გადაცვლაზე, ჩანაცვლებაზე ან კონვერტირებაზე; (v) „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ანგარიშსწორების ვალუტის ცვლილება (გარდა იმ ცვლილებისა, რომელიც აუცილებელია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად [; ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ანგარიშსწორების ვალუტის ცვლილებად არ ჩაითვლება თითოეული ტრანშის შემთხვევაში (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) „ობლიგაციების“, მათი ნომინალური ღირებულებისა და მათთან დაკავშირებული ანგარიშსწორების ვალუტის განსაზღვრა შესაბამისი ტრანშის „პირობების დოკუმენტით“]); (vi) „ობლიგაციონერების“ კრებებზე საჭირო კვორუმის ან „სპეციალური გადაწყვეტილების“ მისაღებად საჭირო ხმების ოდენობის ცვლილება; (vii) „ხელშეკრულების“ მარეგულირებელი კანონმდებლობის ცვლილება; ან (viii) ქვემო 11(ბ) ქვეპუნქტის („ცვლილებების შეტანა და უფლებებზე უარის თქმა“) შესაბამისად მიწვეული უფლების შეუზღუდავად, წინამდებარე „პირობებით“ გათვალისწინებული „დეფოლტის შემთხვევების“ განსაზღვრების ცვლილება, რა შემთხვევებშიც, კვორუმის არსებობისათვის აუცილებელია კრებას ესწრებოდეს პირ(ებ)ი, რომელიც ფლობს ან წარმოადგენს მოცემული დროისთვის დაუფარავი „ობლიგაციების“ ჯამური ძირითადი თანხის სულ მცირე ორ მესამედს; ან ნებისმიერი „განმეორებითი კრების“ შემთხვევაში - მოცემული დროისთვის დაუფარავი „ობლიგაციების“ ჯამური ძირითადი თანხის სულ მცირე ერთ მესამედს. სათანადო წესით მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება სავალდებულოა შესასრულებლად „ობლიგაციონერებისათვის“ (მიუხედავად იმისა, ესწრებოდნენ თუ არა ისინი „ობლიგაციონერების“ იმ კრებას, რომელზეც ეს გადაწყვეტილება იქნა მიღებული).

იმ „ობლიგაციონერების“ მიერ ან მათი სახელით წერილობითი ფორმით მიღებულ გადაწყვეტილებას, რომლებიც გადაწყვეტილების მიღების მომენტში ფლობენ დაუფარავი „ობლიგაციების“ 75%-ს ან მეტს, გააჩნია იგივე ძალა, როგორც „სპეციალურ გადაწყვეტილებას“. ამგვარი გადაწყვეტილება წერილობითი ფორმით შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ერთი ან ერთი და იმავე ფორმის რამდენიმე დოკუმენტით, რომელთაგან თითოეული ხელმოწერილია ერთი ან რამდენიმე „ობლიგაციონერის“ მიერ ან მისი/მათი სახელით.

„ემიტენტი“ და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ იღებენ პასუხისმგებლობას „ობლიგაციონერების“ კრებაზე მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილების ნამდვილობაზე და უფლებამოსილნი არიან დაეყრდნონ ასეთ გადაწყვეტილებას.

- (ბ) **ცვლილებების შეტანა და უფლებებზე უარის თქმა:** „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია, „ობლიგაციონერების“ თანხმობის გარეშე შეუთანხმდეს „ემიტენტს“: (i) წინამდებარე „პირობებში“ ან „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ ან „ხელშეკრულების“ ნებისმიერ დებულებაში ნებისმიერი ფორმალური, უმნიშვნელო ან ტექნიკური ხასიათის ცვლილების შეტანაზე ან გამოვლენილი ამკარა შეცდომის შესწორებაზე; და (ii)

წინამდებარე „პირობებში“ ან „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ ან „ხელშეკრულების“ ნებისმიერ დებულებაში ნებისმიერ სხვა ცვლილებაზე (გარდა „პროსპექტი“, „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებასა“ და „ხელშეკრულებაში“ მითითებული ისეთი შემთხვევებისა ან იმ ცვლილებებისა, რომელთა შეტანა დაუშვებელია მოქმედი კანონმდებლობით), და ნებისმიერ „პირობაზე“ ან ამ „პირობების“ ნებისმიერ დებულებაზე უარის თქმასა და მათი ნებისმიერი დარღვევის დაშვებაზე ან დარღვევის წინასწარ ნებართვაზე, რომელიც „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ შეხედულებით არსებით ზიანს არ აყენებს „ობლიგაციონერების“ ინტერესებს. ნებისმიერი ამგვარი ცვლილება, ნებართვა ან უფლებაზე უარის თქმა სავალდებულოა „ობლიგაციონერებისათვის“ და „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მოთხოვნის შემთხვევაში, ამგვარი ცვლილების შესახებ შეტყობინება მიეწოდებათ „ობლიგაციონერებს“ შეძლებისდაგვარად მალე „პირობების“ მე-14 პუნქტის („შეტყობინებები“) შესაბამისად.

- (გ) **ობლიგაციონერების წარმომადგენლის უფლებამოსილება:** საკუთარი მოვალეობების შესრულებისას, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უნდა ითვალისწინებდეს „ობლიგაციონერების“ - როგორც კლასის - ინტერესებს და არა იმ შედეგებს, რომლებიც შესაძლოა მოჰყვეს მის მიერ მოვალეობების შესრულებას ცალკეული „ობლიგაციონერისათვის“. „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ და არც ერთი „ობლიგაციონერი“ ან „ანგარიშის მწარმოებელი“ არ არის უფლებამოსილი, მოთხოვოს „ემიტენტს“ ანაზღაურების გარანტია და პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება ან რაიმე გადახდა „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ თავისი მოვალეობების შესრულების შედეგად ცალკეული „ობლიგაციონერისათვის“ დამდგარი ნებისმიერი საგადასახადო შედეგისათვის.

12. აღსრულება

(ა) იმ შემთხვევაში, თუ დადგა წინამდებარე „პირობების“ მე-10 პუნქტით („დეფოლტის შემთხვევები“) გათვალისწინებული „დეფოლტის შემთხვევა“, ნებისმიერ დროს მას შემდეგ, რაც „ობლიგაციები“ გახდება ვადამოსული და დაექვემდებარება გადახდას, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ და დამატებითი შეტყობინების გარეშე, დაიწყოს ისეთი წარმოება „ემიტენტის“ ან/და ყველა, რომელიმე ან რამდენიმე „თავდები კომპანიის“ წინააღმდეგ, რომელსაც იგი მიიჩნევს მიზანშეწონილად „ხელშეკრულების“, „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების“ ან/და „ობლიგაციების“ პირობების აღსასრულებლად. ამასთან, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ არ არის ვალდებული, დაიწყოს წარმოება ზემოთ მითითებულ შემთხვევაში, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მან მიიღო: (ა) აღნიშნულ საკითხზე მითითება „სპეციალური გადაწყვეტილების“ საფუძველზე ან ეს მოთხოვნილია „ობლიგაციონერთა“ მიერ წერილობითი ფორმით „პირობების“ 11(ა) ქვეპუნქტის („ობლიგაციონერების კრებები“) შესაბამისად; და (ბ) მისთვის დამაკმაყოფილებელი ანაზღაურების გარანტია, პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება და შესაძლო ხარჯების წინასწარი ანაზღაურება. არცერთი „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ (დამოუკიდებლად ან სხვა „ობლიგაციონერთან“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლებთან“ ერთად) არ არის უფლებამოსილი, განახორციელოს რაიმე სახის ქმედება ან დაიწყოს რაიმე სახის წარმოება უშუალოდ/პირდაპირ „ემიტენტის“ ან/და ყველა, რომელიმე ან რამდენიმე „თავდები კომპანიის“ წინააღმდეგ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“, რომელსაც დაკისრებული აქვს მოქმედების ვალდებულება, არ განახორციელებს საჭირო ქმედებას გონივრულ ვადაში და ეს უმოქმედობა გრძელდება, როგორც ეს განსაზღვრულია „პირობების“ მე-12(ბ) ქვეპუნქტით.

(ბ) ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ნებისმიერი „ობლიგაციონერი“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებელი“ უფლებამოსილია, დაიწყოს წარმოება სასამართლოში (დამოუკიდებლად ან სხვა „ობლიგაციონერთან“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლებთან“ ერთად), თუ (i) „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებით გადასახდელი თანხის გადახდის ვადის დადგომიდან გასულია სულ მცირე 3 (სამი) თვე, და (ii) გადასახდელი თანხა არ არის სრულად გადახდილი „ემიტენტის“ ან/და „თავდები კომპანიის(ებ)ის“ მიერ, და (iii) „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ არ არის განხორციელებული შესაბამისი ქმედება „პირობების“ მე-12(ა) ქვეპუნქტის შესაბამისად.

13. ობლიგაციონერების წარმომადგენლის ანაზღაურების გარანტია და პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება

„ხელშეკრულება“ შეიცავს დებულებებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ ანაზღაურების გარანტიასა და მისი პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების თაობაზე. „ხელშეკრულება“ ასევე შეიცავს ზღვრულ ოდენობას იმ თანხისა, რომელიც ექვემდებარება „ემიტენტის“ მიერ ანაზღაურებას „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ სასარგებლოდ. აღნიშნული ზღვრული ოდენობის მიღწევისთანავე „ემიტენტი“ თავისუფლდება წინამდებარე „პირობებიდან“.

„ხელშეკრულებიდან“ ან/და „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულებისაგან და „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ თავისი მოვალეობების შესრულებისას გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება ეკისრებათ „ობლიგაციონერებს“.

„ობლიგაციონერების“, „ანგარიშის მწარმოებლების“ ან/და „ემიტენტის“ წინაშე რაიმე პასუხისმგებლობის გარეშე, „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია, დაეყრდნოს ნებისმიერი ბუღალტრის, ფინანსური მრჩევლის, ფინანსური დაწესებულებისა ან ნებისმიერი სხვა ექსპერტის მიერ მომზადებულ ანგარიშს, დადასტურებას, ცნობას (მოწმობას) ან რჩევას მიუხედავად იმისა, მომზადებულია თუ არა ის კონკრეტულად მის მიერ გამოსაყენებლად ან შეზღუდულია თუ არა მისი პასუხისმგებლობის ფარგლები აღნიშნულთან დაკავშირებით (შესაბამისი დოკუმენტის პირობებით, ან „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ მიერ აღნიშნულთან დაკავშირებით დადებული მომსახურების ნებისმიერი ხელშეკრულებით, ან სხვაგვარად) ფულადი ზღვარის დაწესებით, გამოყენებული მეთოდოლოგიისა თუ სხვა დათქმის მითითებით.

14. შეტყობინებები

„ემიტენტის“ შეტყობინება „ობლიგაციონერებს“ ან/და „ანგარიშის მწარმოებლებს“ უნდა მიეწოდოს ან შეტყობინების გამოქვეყნებით (მათ შორის, შეუზღუდავად, „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით), ან „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისთვის“ და „ცენტრალური დეპოზიტარისთვის“ შეტყობინების გაგზავნის გზით.

„ემიტენტის“ შეტყობინების გამოქვეყნების ან ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით გაგზავნის შემთხვევაში, ამგვარი შეტყობინება მიწოდებულად ითვლება მისი გამოქვეყნების დღეს ან შესაბამისი ელ-ფოსტის გაგზავნის დღეს. თუ შეტყობინება რამდენჯერმე გამოქვეყნდა ან გაიგზავნა, შეტყობინება მიწოდებულად ითვლება მისი პირველად გამოქვეყნების (ან ელ-ფოსტის გაგზავნის) დღეს. იმ შემთხვევაში, თუ ხდება შეტყობინების მიწოდება მისამართზე საფოსტო გზავნილის გაგზავნის გზით, ნებისმიერი მსგავსი შეტყობინება ჩაითვლება სათანადოდ მიწოდებულად მისი გაგზავნის თარიღიდან მე-4 „სამუშაო დღეს“.

ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, „პირობების“ მე-14 პუნქტით („შეტყობინებები“) გათვალისწინებული შეტყობინების ფიზიკური სახით შესაბამის მისამართზე გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ითვლება სათანადოდ წესით გაგზავნილად და იგი არ საჭიროებს დამატებით ელ-ფოსტის მეშვეობით გაგზავნას. „ემიტენტი“ მიაწოდებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ ინფორმაციას „ობლიგაციონერების“ კრების მოწვევის შესახებ ან/და შეტყობინებას გამოაქვეყნებს „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე ან მოქმედი კანონმდებლობით ნებადართული სხვა გზით.

რეგულირებული ინფორმაციის გასაჯაროების მიზნით, გამოყენებული იქნება კანონმდებლობით განსაზღვრული რომელიმე საჯარო წყარო (<https://reportal.ge/>; <https://gse.ge/>; სსიპ – საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე; „ემიტენტის“ ვებ-გვერდი), რომლებზეც განხორციელდება რეგულირებული ინფორმაციის გამოქვეყნება, მათ შორის, „გამჭვირვალობის წესის“ მე-9 მუხლით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება, მათ შორის:

- (ა) ნებისმიერი ცვლილება საჯარო ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებთან დაკავშირებით, მათ შორის, ისეთი ცვლილებები ფასიანი ქაღალდის პირობებში, რომლებმაც შესაძლოა არაპირდაპირი გავლენა იქონიოს ფასიანი ქაღალდის მფლობელის უფლებებზე ან რომლებიც გამომდინარეობს სასესხო პირობებისა და საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებიდან;
- (ბ) ინფორმაცია სასესხო ფასიანი ქაღალდის საპროცენტო განაკვეთის, პერიოდული გადახდების, კონვერტაციის/გადაცვლის, ყიდვის ან გაუქმების უფლების, ან დაფარვის შესახებ;
- (გ) ისეთი ინფორმაცია, რომელიც საჭიროა საჯარო ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსახორციელებლად;

(დ) ინფორმაცია საერთო კრების ადგილის, დროის, დღის წესრიგისა და „ემიტენტის“ პარტნიორთა საერთო კრებაში მონაწილეობის მიღების უფლების შესახებ.

„ემიტენტი“ რეგულირებული ინფორმაციის სხვადასხვა ტიპებთან მიმართებით, გეგმავს ქვემოთ ჩამოთვლილი წყაროების გამოყენებას, რომელთა ცვლილების შემთხვევაში შესაბამისად უზრუნველყოფს „ობლიგაციონერთა“ ინფორმირებას:

(ა) პერიოდული ფინანსური ანგარიშგებები: <https://reportal.ge/>;

(ბ) კრებებთან/გადაწყვეტილებებთან და სხვა მსგავს საკითხებთან დაკავშირებული ინფორმაცია: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ან „ემიტენტის“ ვებ-გვერდის მეშვეობით ან მოქმედი კანონმდებლობით ნებადართული სხვა გზით;

(გ) ზემოთ ჩამოთვლილი სხვა ინფორმაცია ან მიმდინარე ანგარიშები, რომლებიც მოთხოვნილია საქართველოს საფონდო ბირჟის წესებით, „გამჭვირვალობის წესითა“ და მოქმედი კანონმდებლობით: „ემიტენტის“ ან საქართველოს საფონდო ბირჟის ვებ-გვერდი.

15. განსაზღვრებები

თუ კონტექსტი სხვაგვარად არ მოითხოვს, წინამდებარე „პირობებში“ გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობები:

„აკრძალული გადახდა“ - აქვს „პირობების“ მე-5(ზ) ქვეპუნქტით („აკრძალული გადახდა“) გათვალისწინებული მნიშვნელობა;

„ანგარიშის მწარმოებელი“ ნიშნავს ფასიანი ქაღალდების ანგარიშის მწარმოებელს (როგორც ეს ტერმინი განსაზღვრულია „დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების კანონში“);

„არსებითად უარყოფითი გავლენა“ ნიშნავს არსებითად უარყოფით ცვლილებას ან არსებითად უარყოფით გავლენას:

(ა) „ემიტენტის“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების“ (ერთად აღებული) ბიზნესზე, ოპერაციათა შედეგებზე, ქონებაზე, აქტივებზე, (ფინანსურ თუ სხვაგვარ) მდგომარეობაზე ან პერსპექტივებზე; (ბ) „ემიტენტის“ უნარზე, შესარულოს ან განახორციელოს თავისი ვალდებულებები „ობლიგაციების“ შესაბამისად; ან (გ) „ობლიგაციების“ ან „სოლიდარული თავდებობის“ ნამდვილობაზე ან აღსრულებადობაზე;

„აფილირებული პირი“ ნებისმიერ კონკრეტულ „პირთან“ მიმართებით ნიშნავს (ა) ნებისმიერ სხვა „პირს“, რომელიც პირდაპირ ან ირიბად აკონტროლებს ამგვარ კონკრეტულ „პირს“, ან კონტროლდება მის მიერ, ან მასთან ერთად იმყოფება საერთო პირდაპირი ან ირიბი კონტროლის ქვეშ, ან (ბ) ნებისმიერ სხვა „პირს“, რომელიც არის ამგვარი კონკრეტული „პირის“, მისი ნებისმიერი „შვილობილის“ ან ზემო (ა) ქვეპუნქტში აღწერილი ნებისმიერი სხვა „პირის“ დირექტორი ან თანამდებობის პირი;

„ახალი ობლიგაციონერი“ - აქვს „პირობების“ 1(გ)(iii) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მნიშვნელობა;

„გადავადებული განთავსების თარიღი“ - აქვს „პირობების დოკუმენტით“ გათვალისწინებული მნიშვნელობა;

„გადავადებული განთავსების ფასი“ - აქვს „პირობების დოკუმენტით“ გათვალისწინებული მნიშვნელობა;

„გადასახადი“ ნიშნავს ნებისმიერ გადასახადს, ბაჟს, მოსაკრებელს ან მსგავსი ტიპის სხვა გადასახადს სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში;

„გამოშვების თარიღი“ ნიშნავს თარიღს, როდესაც „ობლიგაციები“ გამოშვებულ იქნა, როგორც ეს მითითებულია „პირობების დოკუმენტში“;

„გამჭვირვალობის წესი“ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2020 წლის 7 ოქტომბრის ბრძანება #181/04 „ემიტენტის შესახებ ინფორმაციის გამჭვირვალობისა და ემიტენტისათვის ფასიანი ქაღალდების რეგისტრატორის დანიშვნის წესის დამტკიცების თაობაზე“, მასში დროდადრო შეტანილი ცვლილებების გათვალისწინებით;

„განმეორებითი კრება“ ნიშნავს „ობლიგაციონერების“ კრებას, რომლითაც გრძელდება წინამორბედი კრება, სადაც ვერ შედგა გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი კვორუმი;

„დავალიანება“ ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ დაკავშირებით, განსაზღვრის ნებისმიერ თარიღზე (დუბლირების გარეშე):

(ა) ამგვარი „პირის“ მიერ ფულის სესხების შედეგად წარმოქმნილ ყველა დავალიანებას;

(ბ) ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რაც დასტურდება ობლიგაციებით, სადებეტო ოპერაციებით, თამასუქებით ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტებით;

(გ) ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულებას, რომელიც გამომდინარეობს აკრედიტივებიდან ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტებიდან (რაც მოიცავს მათთან დაკავშირებულ ანაზღაურების ვალდებულებებს), ჩვეულებრივი საწარმოო საქმიანობის ფარგლებში გაცემული ნებისმიერი აკრედიტივის, გარანტიის ან სხვა მსგავსი ინსტრუმენტის გარდა;

(დ) ამგვარი „პირის“ ყველა ვალდებულებას ქონების, აქტივების ან მომსახურების გადავადებული და გადაუხდელი ნასყიდობის ფასის გადახდასთან დაკავშირებით, გარდა „ემიტენტის“ ან/და მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ ვალდებულებებისა, რომლებიც აღებულია ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში ან/და ითვალისწინებს მათ მიერ იჯარის, ქირავნობის ან მომსახურების გადაუხდელი ფასის გადახდას „შეზღუდვების გარეშე შვილობილებისთვის“;

(ე) სხვა „პირების“ ყველა დავალიანებას, რომელიც უზრუნველყოფილია ამგვარი „პირის“ მიერ თავის ნებისმიერ აქტივზე (რომლის ღირებულება მოცემული მიზნებისათვის განისაზღვრება ამგვარი აქტივის საბალანსო ღირებულებით „უზრუნველყოფის საშუალების“ მიმცემი „პირის“ ბოლო წლიური ფინანსური ანგარიშგების (რომლებიც მომზადებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად) მიხედვით) მინიჭებული „უზრუნველყოფის საშუალებით“ მიუხედავად იმისა, იღებს თუ არა ამგვარი „პირი“ ამგვარ დავალიანებას;

(ვ) სხვა „პირების“ ყველა დავალიანებას, რომელიც გარანტირებულია ან დაზღვეულია ამ „პირის“ მიერ, არა უმეტეს ამ „პირის“ მიერ ნაკისრი პასუხისმგებლობის მოცულობით;

(ზ) იმ ფასიანი ქაღალდების გამოშვების გზით მოზიდულ ნებისმიერ თანხას, რომლებიც ექვემდებარება გამოსყიდვას; და

(თ) წმინდა ვალდებულებებს, რომლებიც გამომდინარეობენ ნებისმიერი სავალუტო ან საპროცენტო განაკვეთის ჰეჯირების ხელშეკრულებიდან;

და ნებისმიერი „პირის“ დავალიანების ოდენობა ნებისმიერ თარიღზე იქნება ამგვარ თარიღზე ზემოაღწერილი ყველა უპირობო ვალდებულებისა და, ზემოაღწერილი პირობადადებული ვალდებულების შემთხვევაში, იმ მაქსიმალური ვალდებულების გადასახდელი ოდენობა, რომელიც წარმოიშობა, თუ დადგება ვალდებულების წარმომშობი პირობა;

„დაზუსტებული EBITDA“ ნიშნავს დაზუსტებულ EBITDA-ს, რომელიც იმგვარად არის დაანგარიშებული „ჯგუფის“ მიერ, რომ მიმდინარე ოპერაციების მოგებიდან გამორიცხულია:

- (ა) ფინანსური ხარჯები და ფინანსური შემოსავალი;
- (ბ) მოგების გადასახადი და დივიდენდების განაწილებასთან დაკავშირებული სხვა ნებისმიერი გადასახადი;
- (გ) გაუფასურება, ამორტიზაცია, გარდა სამორინეს ნებართვის ამორტიზაციისა, ვალუტის რევალვაციის, არამიმდინარე აქტივების გაუფასურებისა (ზარალი/reversals);
- (დ) საკურსო სხვაობის წმინდა სარგებელი/(ზარალი), მათ შორის სარგებელი/(ზარალი) ჰეჯირების ინსტრუმენტებზე, სავალუტო ფორვარდულ გარიგებებზე და ნებისმიერი სხვა სარგებელი/(ზარალი), რომლებიც განპირობებულია უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებებით;
- (ე) კონკრეტული საგნები (რომლებიც იდენტიფიცირებულია მათი ზომის, ბუნების ან სიხშირის მიხედვით), რომლებიც წარმოადგენს არაგანმეორებად, non-underlying ან არასაოპერაციო შემოსავალს ან ხარჯს, რომლებიც არსებითია ბუნებით ან ზომით (როგორებიცაა: bargaining gain on business acquisition, ბიზნესის შექმნასთან, ფონდების მოძიებასთან და „ჯგუფის“ ფასიანი ქაღალდების ლისტიგთან, გაცემული სესხებისა და მისაღები ფულადი სახსრების ჩამოწერასთან/გაუფასურებასთან დაკავშირებული ხარჯები და ა.შ.);

„დამოუკიდებელი შემფასებელი“ ნიშნავს აუდიტორულ ფირმას ან მესამე პირ ექსპერტს, რომელსაც კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით ირჩევს „ემიტენტი“ და ამტკიცებს „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“, *იმ პირობით, რომ ამგვარი ფირმა ან მესამე პირი შემფასებელი არ უნდა იყოს „ემიტენტთან“ „ავილირებული პირი“*;

„დაფარვის თარიღი“ ნიშნავს თარიღს, როცა „ემიტენტმა“ უნდა გაანადღოს „ობლიგაციები“ მათი ძირითად თანხასა და მათზე დარიცხულ და გადაუხდელ სარგებელთან ერთად და რომელიც განისაზღვრება „პირობების დოკუმენტით“;

„დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების კანონი“ ნიშნავს საქართველოს კანონს „დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების ფლობის შესახებ“, რომელიც მიღებულია 2023 წლის 16 ნოემბერს, მასში დროდადრო შეტანილი ცვლილებების გათვალისწინებით;

„ემიტენტი“ ნიშნავს შპს „სილქ რიალ ისთითს“, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404535240;

„ექსპანსიამდელი ევროპის კავშირი“ ნიშნავს ევროპის კავშირს 2004 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, რაც მოიცავს შემდეგ ქვეყნებს: ავსტრია, ბელგია, დანია, ფინეთი, საფრანგეთი, გერმანია, საბერძნეთი, ირლანდია, იტალია, ირლანდია, ნიდერლანდები, პორტუგალია, ესპანეთი, შვედეთი და გაერთიანებული სამეფო, მაგრამ არ მოიცავს ნებისმიერ ქვეყანას, რომელიც გახდა ან გახდება ევროპის კავშირის წევრი 2004 წლის 1 იანვრის შემდეგ;

„თავები კომპანიები“ ნიშნავს „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილებს“, შპს „სილქ როულ ბიზნეს ცენტრის“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 203825851) გარდა;

„ინდივიდუალური სეგრეგირებული ანგარიში“ ნიშნავს ინდივიდუალურ სეგრეგირებულ ანგარიშს (როგორც ეს ტერმინი განსაზღვრულია „ფასიანი ქაღალდების კანონში“);

„ინვესტიციები“ ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით, ამგვარი „პირის“ მიერ სხვა „პირებში“ („ავილირებული პირების“ ჩათვლით) გაკეთებულ ყველა პირდაპირ ან არაპირდაპირ ინვესტიციას სესხების (მათ შორის, გარანტიის ან სხვა ვალდებულებების გზით), საავანსო თანხების ან კაპიტალში შენატანების (საკომისიოს, სამგზავრო და მსგავსი საავანსო თანხების გარდა, რომლებიც ეძლევათ თანამდებობის პირებსა და თანამშრომლებს ჩვეულებრივი საწარმოო საქმიანობის ფარგლებში), „დავალიანების“, წილობრივი მონაწილეობის ან სხვა ფასიანი ქაღალდების სანაცვლოდ შენაძენების ან სხვა შესყიდვების ფორმით, ყოველივე იმასთან ერთად, რაც კლასიფიცირდება ან დაკლასიფიცირდება ინვესტიციად „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებულ ბალანსზე;

„კონტროლი“, როგორც ეს ტერმინი გამოყენებულია წინამდებარე „პირობებში“, ნიშნავს „პირის“ ხელმძღვანელობისა და პოლიტიკის მართვის უფლებამოსილებას კაპიტალის ფლობით, სახელმწიფოებზე ურთიერთობის საფუძველზე ან სხვაგვარად;

„ნებადართული დავალიანება“ - აქვს „პირობების“ მე-5(თ)(ii) ქვეპუნქტით მინიჭებული მნიშვნელობა;

„ნებადართული უზრუნველყოფა“ არის:

(ა) „გამოშვების თარიღზე“ არსებული „უზრუნველყოფის საშუალება“, როგორც მასში შესაძლოა დროდადრო, სრულად ან ნაწილობრივ, შევიდეს ცვლილება ან განახლდეს ან/და გაუქმდეს/შეწყდეს და ხელახლა წარმოიშვას;

(ბ) ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მიერ „ემიტენტის“ ან „ემიტენტის“ იმ „შვილობილის“ სასარგებლოდ გაცემული „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელშიც „ემიტენტი“ ფლობს აქციების/წილის 100 პროცენტს;

(გ) „პირის“ „დავალიანების“ „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც არსებობდა იმ დროს, როდესაც მოხდა ამგვარი „პირის“ შერწყმა ან კონსოლიდაცია „ემიტენტთან“ ან „ემიტენტის“ „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილთან“, ან როდესაც ამგვარი „პირი“ გახდა „ემიტენტის“ „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალება“ (i) არ შექმნილა ამგვარი შერწყმის ან კონსოლიდაციის ან გარემოების მიზნებისათვის; და (ii) არ ვრცელდება „ემიტენტის“ ან „ემიტენტის“ ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ რაიმე აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა შეძენილი „პირისა“ და მისი „შვილობილების“ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აქტივების ან ქონებისა);

(დ) „ემიტენტის“ ან „ემიტენტის“ „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ მიერ შეძენილ ან შესაძენ აქტივებზე ან ქონებაზე უკვე არსებული „უზრუნველყოფის საშუალება“, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალება“ არ წარმოქმნილა ამგვარი შეძენის მიზნებისათვის და იგი არ ვრცელდება ნებისმიერ სხვა აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა ამგვარი შეძენილი აქტივებიდან ან ქონებიდან მიღებული შემოსავლისა);

(ე) „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც გაიცა „ჯგუფის“ რომელიმე წევრის მიერ რაიმე ქონების შეძენისას ან შეძენასთან დაკავშირებით ამგვარი ქონების ნასყიდობის ფასის ან იმ „დავალიანების“ უზრუნველსაყოფად, რომელიც აღებულია მხოლოდ ამ ქონების შეძენისა და შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯების დაფინანსების მიზნით, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალებით“ უზრუნველყოფილი „დავალიანების“ მაქსიმალური ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს ქონების ნასყიდობის ფასს, შეძენასთან დაკავშირებულ ხარჯებს ან/და მხოლოდ ქონების შეძენის დასაფინანსებლად წარმოქმნილი „დავალიანების“ ოდენობას;

(ვ) ნებისმიერი გაქვითვის მექანიზმი, რომლის მხარესაც წარმოადგენს „ჯგუფის“ რომელიმე წევრი ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში კრედიტისა და დებეტის ბალანსის ურთიერთგაქვითვის მიზნით;

(ზ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალება“ ნებისმიერ არსებულ ან სამომავლო აქტივზე ან შემოსავალზე ან მათ ნაწილზე, რომელიც წარმოიქმნა მისაღები ფულადი სახსრების (receivables) სექიურითიზაციასთან (securitisation) ან აქტივებით გამყარებულ დაფინანსებასთან (asset-backed financing) ან მსგავსი ტიპის სხვა დაფინანსებასთან დაკავშირებით, სადაც ყველა გადახდის ვალდებულება უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ ამ აქტივებიდან ან შემოსავლებიდან, იმ პირობით, რომ ამგვარი აქტივების ან შემოსავლების ჯამური ღირებულება, რომლებსაც ერიცხება საპროცენტო სარგებელი, აქტივების ან შემოსავლების ჯამურ ოდენობაზე დამატების შედეგად, ნებისმიერ დროს არ აჭარბებს „ემიტენტის“ აქტივების 50 პროცენტს, რაც განსაზღვრულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებული „ჯგუფის“ კონსოლიდირებულ ბალანსის მიხედვით უკანასკნელი „საანგარიშო პერიოდის“ ბოლოს;

(თ) „უზრუნველყოფის საშუალება“ არსებულ ან სამომავლო აქტივებზე ან შემოსავლებზე ან მათ ნაწილზე, რაც შექმნილია „რეპო“ ოპერაციის შესაბამისად;

(ი) ნებისმიერი იმ შეთანხმებიდან (ან სხვა შესაბამისი პირობიდან) წარმოშობილი „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც სტანდარტულია ან ჩვეულია შესაბამის ბაზარზე და უკავშირდება საპროცენტო განაკვეთისა და უცხოური ვალუტის ჰეჯირების ოპერაციებს;

(კ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც წარმოიქმნება კანონის ძალით და ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, მათ შორის - საგადასახადო და სხვა არანებაყოფლობითი „უზრუნველყოფის საშუალება“; და

(ლ) ნებისმიერი „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც სხვაგვარად არ არის ნებადართული ზემო ქვეპუნქტებში (ა)-დან (კ)-ს ჩათვლით, იმ პირობით, რომ შესაბამისი „უზრუნველყოფის საშუალების“ „სამართლიანი საბაზრო ღირებულება“ არ აღემატება უკანასკნელი „საანგარიშო პერიოდის“ კონსოლიდირებული ბალანსის მიხედვით დაანგარიშებული „ჯგუფის“ მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების 70 პროცენტს;

„**ობლიგაციონერი**“ ნიშნავს ინვესტორს (როგორც აღნიშნული ეს ტერმინი განსაზღვრულია „დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების კანონში“);

„**ობლიგაციონერების წარმომადგენელი**“ ნიშნავს შპს „სუქნიძე და პარტნიორებს“, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას საიდენტიფიკაციო ნომრით: 405413299;

„**ომნიბუსსერეგირებული ანგარიში**“ ნიშნავს ომნიბუსსერეგირებულ ანგარიშს (როგორც ეს ტერმინი განსაზღვრულია „ფასიანი ქაღალდების კანონში“);

„**პირი**“ არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, კორპორაცია, ფირმა, ამხანაგობა, ერთობლივი საქმიანობის საწარმო, ასოციაცია, სატრასტო გაერთიანება, დაწესებულება, ორგანიზაცია, სახელმწიფო ან ნებისმიერი სხვა ორგანო, მიუხედავად იმისა, გააჩნია თუ არა მას ცალკე იურიდიული პირის სტატუსი;

„**რეპო**“ ნიშნავს ფასიანი ქაღალდების გამოსყიდვის ან გადაყიდვის შეთანხმებას, ასევე უკუ-გამოსყიდვის ან უკუ-გადაყიდვის შეთანხმებას, ფასიანი ქაღალდების თხოვების ან სესხების შეთანხმებას, ასევე ნებისმიერ შეთანხმებას, რომელიც უკავშირდება ფასიან ქაღალდებს და გააჩნია ზემოთ აღნიშნულის მსგავსი ხასიათი;

„**საანგარიშო პერიოდი**“ ნიშნავს ნებისმიერ საანგარიშო პერიოდს, რომლისთვისაც „ემიტენტს“ მომზადებული აქვს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებები, „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად, რომელიც აუდიტორის მიერ არის აუდიტირებული;

„**სააღრიცხვო თარიღი**“ - აქვს „პირობების“ მე-8(ა)(i) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მნიშვნელობა;

„**საკრედიტო ინსტრუმენტი**“ ნიშნავს ერთ ან მეტ სასესხო ინსტრუმენტს, სავალო ვალდებულებას, ობლიგაციას, ინსტრუმენტს, გარიგებას ან კომერციულ სასესხო ინსტრუმენტს (commercial paper facilities), თითოეულ შემთხვევაში, ბანკთან ან სხვა ინსტიტუციონალურ გამსესხებელთან ან ინვესტორთან, მასთან დაკავშირებულ ყველა დოკუმენტსა და უზრუნველყოფასთან ერთად, რომელიც ითვალისწინებს განახლებად კრედიტს (revolving credit loans), ფიქსირებულვადიან სესხს, ფაქტორინგისა და მისაღები ფულადი სახსრების ფინანსირებას (მათ შორის, მისაღები ფულადი სახსრების იმგვარი გამსესხებლებისათვის ან სპეციალური დანიშნულების პირისთვის მიყიდვის გზით, რომლებიც ფორმირებულია ამგვარი გამსესხებლებისგან ამგვარი მისაღები ფულადი სახსრების უზრუნველყოფის გზით სასესხებლად) ან აკრედიტივებს, თითოეულ შემთხვევაში, როგორც შესულია ცვლილებები, დამატებები, შესწორებები, განახლებები, რესტრუქტურირებულია, გადახდილია, ანაზღაურებულია, ჩანაცვლებულია ან რეფინანსირებულია სრულად ან ნაწილობრივ დროდადრო;

„**სამართლიანი საბაზრო ღირებულება**“ გარიგებასთან მიმართებით ნიშნავს ღირებულებას, რომელიც მიღებული იქნებოდა არადაკავშირებულ პირებს შორის განხორციელებული კომერციული გარიგებისას ინფორმირებულ და დაინტერესებულ გამყიდველსა (რომელზეც არ ხორციელდება რაიმე არასათანადო იძულება ან ზეწოლა გასხვისებაზე) და ინფორმირებულ და დაინტერესებულ მყიდველს (რომელზეც არ ხორციელდება რაიმე არასათანადო იძულება ან ზეწოლა ყიდვაზე) შორის. „ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“ უფლებამოსილია,

დაეყრდნოს გარიგების „სამართლიანი საბაზრო ღირებულების“ შესახებ „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ ანგარიშს დამატებითი მოკვლევის ან მტკიცებულებების გარეშე;

„სამუშაო დღე“ ნიშნავს ნებისმიერ დღეს (შაბათის, კვირის და უქმე დღეების გარდა), როდესაც კომერციული ბანკები ახორციელებენ გადახდებს და აწარმოებენ ჩვეულებრივ საქმიანობას (მათ შორის, სავალუტო ოპერაციებს) თბილისში;

„საპროცენტო პერიოდი“ - აქვს „პირობების“ მე-6 პუნქტით („ობლიგაციების სარგებელი“) გათვალისწინებული მნიშვნელობა;

„სოლიდარული თავდებობა“ - აქვს „პირობების“ 1(გ)(i) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მნიშვნელობა;

„სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება“ ნიშნავს ხელშეკრულებას „ემიტენტს“, „ობლიგაციონერებსა“ და „თავდებ კომპანიებს“ შორის;

„უზრუნველყოფის საშუალება“ ნიშნავს ნებისმიერ გირავნობას, იპოთეკას, თავდებობას, უფლებრივად დატვირთვას, ყადაღას ან სხვა სახის უზრუნველყოფის საშუალებას (რაც შეზღუდვის გარეშე მოიცავს ნებისმიერი იურისდიქციის კანონმდებლობის შესაბამისად ნებისმიერი ზემოაღნიშნულის ანალოგიურ უზრუნველყოფის საშუალებას);

„ფასიანი ქაღალდების კანონი“ ნიშნავს საქართველოს კანონს „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“, რომელიც მიღებულია 1998 წლის 24 დეკემბერს, მასში დროდადრო შეტანილი ცვლილებების გათვალისწინებით;

„ფასიანი ქაღალდების ანგარიში“ ნიშნავს ფასიანი ქაღალდების ანგარიშს (გარდა „ემიტენტის“ ანგარიშისა) (როგორც ეს ტერმინი განსაზღვრულია „დემატერიალიზებული ფასიანი ქაღალდების კანონში“);

„ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები“ (IFRS) ნიშნავს „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებს“ (ყოფილი „ბუღალტერიის საერთაშორისო სტანდარტები), რომლებიც გამოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IASB) (შემდგომში „საბჭო“) მიერ და „საბჭოს“ ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტაციების საერთაშორისო საბჭოს მიერ გამოშვებული ინტერპრეტაციები (დროდადრო მასში შესული ცვლილებებით, დამატებებითა ან ახალი გამოცემებით);

„ფულადი სახსრების ეკვივალენტები“ ნიშნავს:

(ა) „ექსპანსიამდელი ევროპის კავშირის“ წევრი სახელმწიფოების, ამერიკის შეერთებული შტატების, საქართველოს, შვეიცარიის ან კანადის (მათ შორის, თითოეულთან მიმართებით, მათი ნებისმიერი სააგენტოს ან სხვა ორგანოს) მიერ გამოშვებული ან უპირობოდ გარანტირებული პირდაპირი ვალდებულებები (ან სერტიფიკატები, რომლებიც წარმოადგენენ წილობრივ ინტერესს ამგვარ ვალდებულებებში), რომელთა გადახდაც მხარდაჭერილია, შესაბამისად, „ექსპანსიამდელი ევროპის კავშირის“ შესაბამისი წევრი სახელმწიფოს ან ამერიკის შეერთებული შტატების სრული უპირობო გარანტიით და რომლებიც არ ექვემდებარება „ემიტენტის“ არჩევანით გამოსყიდვას ან დაბრუნებას;

(ბ) „ექსპანსიამდელი ევროპის კავშირის“ წევრი სახელმწიფოს, საქართველოს, ამერიკის შეერთებული შტატების ან მისი რომელიმე შტატის კანონმდებლობის შესაბამისად საბანკო ან სატრასტო კომპანიად ორგანიზებულ ან ავტორიზებულ საბანკო ან სატრასტო კომპანიის მიერ გამოშვებული ერთდღიანი საბანკო დეპოზიტები, ვადიანი სადეპოზიტო ანგარიშები, სადეპოზიტო სერტიფიკატები, საბანკო აქცეპტები (banker's acceptances) და ფულადი ბაზრის დეპოზიტები (და მსგავსი ინსტრუმენტები), რომელთა დაფარვის ვადა შეადგენს მათი შექმნის თარიღიდან 12 თვეს ან უფრო ნაკლებს, ან ნებისმიერი სხვა ფინანსური ინვესტიცია, რომელიც „ანგარიშგების საერთაშორისო ფინანსური სტანდარტების“ მიხედვით კლასიფიცირდება ფულად სახსრებად ან ფულადი სახსრების ეკვივალენტად; იმ პირობით, რომ ამგვარი ბანკის ან სატრასტო კომპანიის (გარდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ორგანიზებული ან ავტორიზებული ბანკებისა და სატრასტო კომპანიებისა)

გრძელვადიან ვალს მინიჭებული აქვს „Moody’s“-ს „A-3“ ან უფრო მაღალი რეიტინგი ან „S&P“-ს „A-“ ან უფრო მაღალი რეიტინგი ან სხვა საერთაშორისოდ აღიარებული სარეიტინგო სააგენტოს ეკვივალენტური სარეიტინგო კატეგორია, ხოლო ნებისმიერ იმ ბანკთან თუ სატრასტო კომპანიასთან მიმართებით, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად არის ორგანიზებული ან ავტორიზებული (გარდა „სილქ ბანკისა“), ამგვარი ბანკის ან სატრასტო კომპანიის გრძელვადიან ვალს მინიჭებული აქვს „Moody’s“-ს „B1“ ან „S&P“-ს „B+“ ან უფრო მაღალი რეიტინგი ან სხვა საერთაშორისოდ აღიარებული სარეიტინგო სააგენტოს ეკვივალენტური სარეიტინგო კატეგორია;

(გ) ზემო (ბ) ქვეპუნქტში მითითებული კვალიფიკაციების შესაბამის ნებისმიერ ფინანსურ ინსტიტუტთან დადებული ზემო (ა) და (ბ) ქვეპუნქტებში აღწერილი საბაზისო ფინანსური ინსტრუმენტების (underlying securities) გამოსყიდვის ვალდებულებები, რომელთა ვადა არ აღემატება 7 დღეს;

(დ) კომერციული სასესხო ინსტრუმენტი (commercial paper), რომელსაც მინიჭებული აქვს „Moody’s“-ს ან „S&P“-ის ორი უმაღლესი შესაძლო რეიტინგიდან ერთ-ერთი და, თითოეულ შემთხვევაში, რომლის დაფარვის ვადა არ აღემატება შეძენის თარიღიდან 1 წელს; და

(ე) წილი/აქცია ნებისმიერ საინვესტიციო კომპანიაში ან ფულადი ბაზრის ფონდებში (money market funds), რომელთა აქტივების სულ მცირე 95 პროცენტი შედგება ზემოაღნიშნულ (ა)-(დ) ქვეპუნქტებში მითითებული ტიპის „ფულადი სახსრების ეკვივალენტებისაგან“;

„შეთავაზების დასრულების თარიღი“ - აქვს „პირობების დოკუმენტით“ მინიჭებული მნიშვნელობა;

„შეზღუდვების გარეშე შვილობილი“ ნიშნავს „ემიტენტის“ ნებისმიერ „შვილობილს“, რომელიც არ არის „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“ (და „შეზღუდვების გარეშე შვილობილის“ ნებისმიერი „შვილობილი“);

„შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“ ნიშნავს „ემიტენტის“ შემდეგ „შვილობილებს“ (და ამგვარი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების“ ნებისმიერ „შვილობილს“, გარდა შემდეგი კომპანიებისა: შპს „მანდარინი“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404622798), შპს „ქართული ღვინის ინსტიტუტი“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 431167220), და სს „სასტუმრო ტელეგრაფი“ (სააქციო საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404592455)): (i) შპს „ლიმონი 2009“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 204571490 („**ლიმონი 2009**“)); (ii) შპს „მედეა ოფერეითინგ კომპანი“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 445390817); (iii) სს „ახალი სასტუმრო“ (სააქციო საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 204487929); (iv) შპს „სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 203825851); (v) შპს „ლიმონი რიალ ისთეით“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404536016); (vi) შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404385722); (vii) შპს „არგო მენეჯმენტი“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 445391647); (viii) შპს „რივიერა ბიჩ“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404422530); (ix) შპს „სილქ როუდ სერვის“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404506263); (x) შპს „წინანდლის სავანე“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 431175346); (xi) შპს „წინანდლის მამულები“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 204557372); (xii) შპს „წინანდალი“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 204488250); (xiii) შპს „ესარჯი ინვესტმენტს“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404899393); და (xiv) შპს

„სილქ ჰოსფიტალითი“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404613094);

„შვილობილი“ ნებისმიერ „პირთან“ (შემდგომში „პირველი პირი“) მიმართებით ნიშნავს ნებისმიერ სხვა „პირს“ (შემდგომში „მეორე პირი“), (ა) რომლის საქმიანობასა და პოლიტიკას პირდაპირ ან არაპირდაპირ აკონტროლებს „პირველი პირი“ ან (ბ) რომელშიც „პირველი პირი“ პირდაპირ ან არაპირდაპირ ფლობს კაპიტალის, ხმის უფლების მქონე აქციების/წილის ან საკუთრების სხვა უფლების 50 პროცენტზე მეტს;

„ცენტრალური დეპოზიტარი“ ნიშნავს სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების ცენტრალურ დეპოზიტარს“, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ სააქციო საზოგადოებას საიდენტიფიკაციო ნომრით: 204935400;

„ცენტრალური დეპოზიტარის ანგარიში“ - აქვს „პირობების“ 1(ბ) ქვეპუნქტით („საკუთრების უფლება“) მინიჭებული მნიშვნელობა;

„წმინდა დავალიანება“ ნიშნავს განსაზღვრის ნებისმიერ თარიღზე ოდენობას, რომელიც ტოლია (და დუბლირების გარეშე) „ემიტენტისა“ და მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების“ „დავალიანების“ ჯამისა კონსოლიდირებულ საფუძველზე, როგორც გამოანგარიშებულია „ფინანსური ანგარიშების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად, გამოკლებული (i) სასტუმრო „ტელეგრაფის“ პროექტის დაფინანსებასთან დაკავშირებული „დავალიანება“ არაუმეტეს 56.1 მლნ ევროს ოდენობით, (ii) „ჯგუფის“ ჯამური ფულადი სახსრები და „ფულადი სახსრების ეკვივალენტები“, და (iii) სუბორდინირებული სესხები, რომლებიც მიღებულია აქციონერ(ებ)ისაგან/პარტნიორ(ებ)ისაგან ან სხვა „აფილირებული პირებისაგან“;

„წმინდა დავალიანებისა და დაზუსტებული EBITDA-ს თანაფარდობა“ - აქვს „პირობების“ მე-5(თ)(i) ქვეპუნქტით მინიჭებული მნიშვნელობა;

„ხელმძწერი ინვესტორები“ ნიშნავს იმ პოტენციურ ინვესტორებს, რომელთა განაცხადები „ობლიგაციების“ შესყიდვის შესახებ დაკმაყოფილდა, გახდა შეუქცევადი/გამოუთხოვადი და აქვთ სავალდებულო ძალა, როგორც განმარტებულია „პირობების“ მე-2(ა) ქვეპუნქტით („ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა“);

„ხელშეკრულება“ ნიშნავს ხელშეკრულებას „ემიტენტსა“ და „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ შორის „ობლიგაციების“ გამოშვების პირობების შესახებ;

„ჯგუფი“ ნიშნავს „ემიტენტსა“ და დროდადრო მის „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილ(ებ)ს“ ერთობლიობაში.

16. შემდგომი ემისია

„ემიტენტი“ უფლებამოსილია, „ობლიგაციონერებისთვის“ შეტყობინების მიწოდების ან მათი თანხმობის მოპოვების გარეშე, წინამდებარე „პროსპექტის“ საფუძველზე და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად, [ერთი ან რამდენიმე] შემდგომი ემისიის ფარგლებში გამოუშვას და განათავსოს ობლიგაციები არსებითად ყველა თვალსაზრისით (გარდა, შეზღუდვის გარეშე, გამოშვების თარიღისა, ვალუტისა, სარგებლის გადახდის თარიღებისა და ოდენობისა, ან/და დაფარვის თარიღისა) „ობლიგაციების“ მსგავსი პირობებით (შემდგომში „დამატებითი ობლიგაციები“). ჩაითვლება, რომ „დამატებითი ობლიგაციები“ და „ობლიგაციები“ განეკუთვნებიან ერთ კლასს „პროსპექტისა“ და „ხელშეკრულების“ ყველა მიზნისათვის, უფლებებზე უარის თქმის, ცვლილებების, დაფარვის და შეძენის შეთავაზების ჩათვლით.

17. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და იურისდიქცია

(ა) **მარეგულირებელი კანონმდებლობა:** „პროსპექტი“ და „ობლიგაციები“ და მათგან გამომდინარე ან მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი არასახელშეკრულებო ვალდებულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

(ბ) **იურისდიქცია:** საქართველოს სასამართლოებს აქვთ ექსკლუზიური იურისდიქცია ნებისმიერ დავაზე, რომელიც შესაძლოა წარმოიშვას „პროსპექტიდან“ ან „ობლიგაციებიდან“ ან მათთან დაკავშირებით (რაც მოიცავს ნებისმიერ სარჩელს, დავას ან უთანხმოებას „პროსპექტის“ ან „ობლიგაციების“ გამოშვებასთან, არსებობასთან, მოქმედების შეწყვეტასთან ან ნამდვილობასთან, ან „პროსპექტიდან“ ან „ობლიგაციებიდან“ გამომდინარე ან მათთან დაკავშირებულ ნებისმიერ არასახელშეკრულებო ვალდებულებასთან დაკავშირებით).

სთან დაკავშირებით).

„ობლიგაციების“ დაბეგვრა საქართველოში

ქვემოთ მოცემული ინფორმაცია წარმოადგენს „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ძირითადი საგადასახადო საკითხების ზოგად აღწერას. შესაბამისად, აღნიშნული არ წარმოადგენს „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული საგადასახადო საკითხების ამომწურავ შეფასებას. „ობლიგაციების“ პოტენციურმა შემძენებმა კონსულტაციები უნდა გაიარონ საკუთარ საგადასახადო მრჩეველებთან „ობლიგაციების“ შეძენასთან, ფლობასთან და გასხვისებასთან დაკავშირებით, ასევე „ობლიგაციებიდან“ პროცენტის, ძირითადი თანხის ან/და 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 „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ტრანზაქციების ნამდვილობასთან მიმართებით.

პროცენტზე საშემოსავლო გადასახადის დაკავება

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, „ობლიგაციონერებისათვის“ (რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური და არარეზიდენტი იურიდიული პირები) გადახდილი პროცენტი ექვემდებარება გადახდის წყაროსთან დაბეგვრას საშემოსავლო გადასახადის 5 (ხუთ) პროცენტის განაკვეთით. გარდა ამისა, ზემოთ მითითებული გადახდის წყაროსთან დაბეგრილი საპროცენტო შემოსავალი არ ჩაითვლება მიმღები რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური პირის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ერთობლივ შემოსავალში. ამავდროულად, ისეთი „ობლიგაციონერებისთვის“ გადახდილი პროცენტი, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან იმ ქვეყნებში, რომელთაც შეღავათიანი დაბეგვრის რეჟიმი გააჩნიათ და საქართველოს მთავრობის მიერ აღიარებულნი არიან ოფშორულ იურისდიქციებად, დაიბეგრება 15 პროცენტის განაკვეთით.

„ობლიგაციებზე“ დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადის დაკავებისგან და ის არ ჩაითვლება „ობლიგაციონერის“ ერთობლივ შემოსავალში, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2026 წლის 1 იანვრამდე საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე არის სავაჭროდ დაშვებული (საქართველოს საფონდო ბირჟის A ან B კატეგორიის ლისტინგში).

„ობლიგაციებზე“ დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადის დაკავებისგან და არ ჩაითვლება „ობლიგაციონერის“ ერთობლივ შემოსავალში, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია საქართველოს რეზიდენტი საწარმოს მიერ და დაშვებულია სავაჭროდ უცხო ქვეყნის აღიარებულ საფონდო ბირჟის ლისტინგში.

„ობლიგაციებზე“ დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო / მოგების გადასახადის დაკავებისგან და არ ჩაითვლება „ობლიგაციონერის“ ერთობლივ შემოსავალში, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ლიცენზირებული ფინანსური ინსტიტუტის მიერ.

საქართველოში მიღებული საპროცენტო შემოსავლის წყაროსთან დასაკავებელ გადასახადზე შესაძლოა ასევე გავლენა იქონიოს საქართველოსა და არარეზიდენტი „ობლიგაციონერის“ რეზიდენტობის ქვეყანას შორის არსებულმა ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ.

„ობლიგაციების“ გასხვისების დაბეგვრა

რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით გამოშვებული და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე სავაჭროდ დაშვებული სასესხო

ფასიანი ქაღალდის მიწოდებით მიღებული შემოსავალი გათავისუფლებულია დაბეგვისაგან საქართველოს რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის.

თუ ზემოხსენებული საგადასახადო შეღავათი არ ვრცელდება, „ობლიგაციის“ გასხვისებისას შესაძლოა წარმოიშვას შემდეგი საგადასახადო ვალდებულებები:

არარეზიდენტი იურიდიული პირი „ობლიგაციონერების“ მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა:

არარეზიდენტი იურიდიული პირების მოგება (დასაბეგრი ობიექტი: საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) 15 პროცენტის განაპირობებით იბეგრება. თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი იურიდიული პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის გაანგარიშება, დეკლარაციის წარდგენა და გადასახადის გადახდა სახელწიფო ბიუჯეტში კანონმდებლობით დადგენილ ვადებში.

თუ „ობლიგაციების“ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის მეშვეობით და ობლიგაციონერი ამავდროულად არ არის საქართველოში გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებული პირი, საბროკერო კომპანია იქნება პასუხისმგებელი გადასახადო აგენტის ფუნქციის შესრულებაზე და ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე.

„ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავალი გათავისუფლებულია მოგების გადასახადისგან, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე არის სავაჭროდ დაშვებული (საქართველოს საფონდო ბირჟის A ან B კატეგორიის ლისტინგში).

საქართველოში მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

არარეზიდენტი ფიზიკური პირი „ობლიგაციონერების“ მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა:

არარეზიდენტი ფიზიკური პირების მიერ „ობლიგაციების“ გასხვისებიდან მიღებული ნამეტი შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი - საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტის განაპირობებით თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი ფიზიკური პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის გაანგარიშება, დეკლარაციის წარდგენა და გადასახადის გადახდა სახელწიფო ბიუჯეტში კანონმდებლობით დადგენილ ვადებში.

თუ „ობლიგაციების“ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის მეშვეობით და ობლიგაციონერი ამავდროულად არ არის საქართველოში გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებული პირი, საბროკერო კომპანია იქნება პასუხისმგებელი გადასახადო აგენტის ფუნქციის შესრულებაზე და ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე.

ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავალი გათავისუფლებულია საშემოსავლო გადასახადისგან, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე არის სავაჭროდ დაშვებული (საქართველოს საფონდო ბირჟის A ან B კატეგორიის ლისტინგში).

ასევე, „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავალი გათავისუფლებულია საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვისაგან, თუ ობლიგაციონერი ფიზიკური პირი ობლიგაციებს ფლობს ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებს მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

საქართველოში საშემოსავლო გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

რეზიდენტი იურიდიული პირი „ობლიგაციონერების“ მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგრა:

საქართველოს რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ „ობლიგაციების“ გასხვისებისას მიღებული ნამეტი შემოსავალი (საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად, მოგების განაწილებისას (15%-იანი განაკვეთით) ან ყოველწლიურად თუ იურიდიული პირი არის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309.94 მუხლით ჩამოთვლილი საწარმოები (კომერციული ბანკი, საკრედიტო კავშირი, სადაზღვევო ორგანიზაცია, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია და სესხის გამცემი სუბიექტი).

რეზიდენტი ფიზიკური პირი „ობლიგაციონერების“ მიერ ობლიგაციების რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგრა:

რეზიდენტი ფიზიკური პირების ნამეტი შემოსავალი (დასაბეგრი ობიექტი: საწყის და სარეალიზაციო ფასებს შორის არსებული სხვაობა) იბეგრება 20 პროცენტის განაკვეთით თუ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის მეშვეობით და ამავდროულად ობლიგაციონერი არ წარმოადგენს გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებულ პირს, საბროკერო კომპანია იქნება პასუხისმგებელი გადასახადო აგენტის ფუნქციის შესრულებაზე და ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე.

„ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავალი გათავისუფლებულია საშემოსავლო გადასახადისაგან, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოში საჯარო შეთავაზების გზით და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ აღიარებულ ორგანიზებულ ბაზარზე არის სავაჭროდ დაშვებული (საქართველოს საფონდო ბირჟის A ან B კატეგორიის ლისტინგში).

ასევე, „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავალი გათავისუფლებულია საშემოსავლო გადასახადით დაბეგრისგან, თუ ობლიგაციონერი ფიზიკური პირი ობლიგაციებს ფლობს ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებს მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

ძირითადი თანხის გადახდის დაბეგრა

„ობლიგაციების“ გამოსყიდვისას „ობლიგაციონერების“ მიერ მიღებული ძირითადი თანხა არ ჩაითვლება დასაბეგრ შემოსავლად და არ დაექვემდებარება საქართველოში დაბეგრას იმ პირობით, თუ გამოსყიდვის ფასი ვადის დადგომისას არ აღემატება თავდაპირველი გამოშვების ფასს.

დამატებული ღირებულების გადასახადი

„ობლიგაციების“ რეალიზაცია (მიწოდება) თავისუფლდება დამატებული ღირებულების გადასახადისგან საქართველოში.