

## შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

### „სილქ რიალ ისთეით“

(ყოფილი - შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“)

(საიდენტიფიკაციო კოდი 404535240)

ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი

საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტი ადგენს შეთავაზების საბოლოო პირობებს და წარმოადგენს ობლიგაციების ემისიის საბოლოო პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს.

აღნიშნული დოკუმენტი განსაზღვრავს 20,000,000 (ოცი მილიონი) აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონური ობლიგაციების შეთავაზების პირობებს. განადგების (დაფარვის) ვადა: გამოშვებიდან 36 თვის შემდეგ. თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) აშშ დოლარი. ობლიგაციების გამოშვება განხორციელდება 2023 წლის 14 სექტემბერს.

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ („ემიტენტი“, „კომპანია“, ყოფილი - შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“) ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საიდენტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „სილქ რიალ ისთეით“, ს/ნ 404535240, (ემიტენტის დასახელება შეიცვალა 2023 წლის 18 აგვისტოს. მანამდე, მისი სახელი იყო შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“) მის.: რესპუბლიკის მოედანი, მთაწმინდა, თბილისი, 0160, საქართველო. ტელეფონი: +(995 32 2) 373 000, ელ-ფოსტა: <a href="mailto:contact@srgre.ge">contact@srgre.ge</a> , ვებ-გვერდი: <a href="http://www.srgre.ge">www.srgre.ge</a>
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ: 211359206) მის.: N3, პუშკინის ქ., 0105, თბილისი ელ-ფოსტა: <a href="mailto:gt@gt.ge">gt@gt.ge</a> ; <a href="mailto:sales@gt.ge">sales@gt.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="https://galtandtaggart.com/en">https://galtandtaggart.com/en</a> 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: <a href="mailto:info@tbccapital.ge">info@tbccapital.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="https://www.tbccapital.ge/">https://www.tbccapital.ge/</a> 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: <a href="mailto:posta@silkbank.ge">posta@silkbank.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="http://www.silkbank.ge">www.silkbank.ge</a> ტელ: +995 (32) 2 242 242

პროსპექტის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი ორგანოს დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	საქართველოს ეროვნული ბანკი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო #1, თბილისი 0114 ტელ: +995 322 406 406; ელ-ფოსტა: info@nbg.gov.ge; ვებ-გვერდი: www.nbg.gov.ge
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	3 აპრილი, 2023
პროსპექტის მოქმედების ვადა	კანონმდებლობის შესაბამისად, საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დამტკიცებიდან 12 თვე
ემისიის სასელმწიფო რეგისტრაციის ნომერი	GE 2700604525-1-02
ემისიის საერთაშორისო რეგისტრაციის ნომერი ISIN	GE 2700604525

შეთავაზების პირობების დოკუმენტი წარმოადგენს პროსპექტის განუყოფელ ნაწილს.

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

დამტკიცებულია ეროვნული ბანკის მიერ

*Handwritten signature*



14 სექტემბერი 2023წ.

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები

მამუკა შურღაია - შპს „სილქ რიალ ისთაიეთის“ დირექტორი

გიორგი რამიშვილი - შპს „სილქ რიალ ისთაიეთის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერილია შპს „სილქ რიალ ისთაიეთის“ სახელით:

ხელმოწერილი:

სახელი, გვარი: მამუკა შურღაია

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

ხელმოწერილი:

სახელი, გვარი: გიორგი რამიშვილი

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი:

ხელმოწერილია სს „ჯალღ ერდ თავარტის“ სახელით:

ხელმოწერილი:

სახელი, გვარი: ირაკლი ვირტაგა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმოწერილი:

სახელი, გვარი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

ბელმოწერილია სს „სილქ მანკის“ სახელით:

ბელმოწერი

სახელი, გვარი: გიორგი ლიბრაძე

თანამდებობა: იურიდიული დირექტორი

ბელმოწერა:



თარიღი:

## ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ

### ობლიგაციების ძირითადი მახასიათებლები:

ობლიგაციების საპროცენტო სარგებელი (კუპონი)	ობლიგაციაზე საპროცენტო განაკვეთი განისაზღვრება მისი ნომინალური ღირებულებიდან, და შეადგენს წლიურად ფიქსირებულ 9.25%-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 განაღდებას (დაფარვის) თარიღამდე. პროცენტის დარიცხვა მოხდება წელიწადში 365 დღის საფუძველზე. ობლიგაციებზე დარიცხული პროცენტი გადაიხდება 6 თვეში ერთხელ 14 სექტემბერსა და 14 მარტს დარიცხული პროცენტის პირველი გადახდა მოხდება 2024 წლის 14 მარტს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
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 გამოშვების პირობების“ შესაბამისად დადგენილ შემთხვევებში, ობლიგაციებს გააჩნია გამოსყიდვის ოფციები, როგორც განსაზღვრულია „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-7 პუნქტით („დაფარვა და გამოსყიდვა“).
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 2026 წლის 14 სექტემბერს.
რეგისტრატორის საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების გაერთიანებული რეგისტრატორი“; (ს/ნ 205156374). თბილისი, 0162, მოსაშვილის ქ. #11; ტელ.: (995 32) 2251 – 560; ელ-ფოსტა: info@usr.ge.
სავაჭროდ დაშვება	ემიტენტს გამოზნული 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: <a href="https://gse.ge/upload/_28.05.2020_6f4d6e87.pdf">https://gse.ge/upload/_28.05.2020_6f4d6e87.pdf</a>
ობლიგაციის კლასი და სტატუსი	ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არასუბორდინირებულ ვალდებულებას და უზრუნველყოფილია თავდები კომპანიების (როგორც განსაზღვრულია „ობლიგაციების გამოშვების პირობებში“) მიერ გაცემული სოლიდარული თავდებობით. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთს შორის რაიმე უპირატესობის გარეშე.
დივიდენდის გაცემის პოლიტიკა	გთხოვთ, გაეცნოთ კომპანიის დივიდენდის გაცემის პოლიტიკას, რომელიც აღწერილია პროსპექტის ქვეთავში „დივიდენდების პოლიტიკა“.

**ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ:**

შეთავაზება	20,000,000 აშშ დოლარის ჯამური ნომინალური ღირებულების სასესხო ფასიანი ქაღალდები (ობლიგაციები), დაფარვის ვადით 2026 წლის 14 სექტემბერი.
ობლიგაციების განთავსების მინიმალური მოცულობა	1 ობლიგაცია.
ინსტრუმენტი	კუპონური ობლიგაცია (ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე სასესხო ფასიანი ქაღალდი).
ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება	1,000 (ათასი) აშშ დოლარი.
ობლიგაციების რაოდენობა	20,000 (ოცი ათასი) ცალი.
მთლიანი ემისიის ნომინალური ღირებულება	20,000,000 (ოც მილიონ) აშშ დოლარი.
გამოშვების ფასი	ობლიგაციის ნომინალური ღირებულების 100%.
ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აქციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებების მითითება;	კომპანიის პარტნიორთა 2023 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება.
ობლიგაციების გამოშვების თარიღი	ობლიგაციები გამოშვებული იქნება 2023 წლის 14 სექტემბერს.
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 პერიოდის თარიღი	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 2026 წლის 14 სექტემბერს.
ობლიგაციების ვალუტა	ობლიგაციები დენომინირებულია აშშ დოლარში.
ფასიანი ქაღალდების რეგითობა კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში	ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არასუბორდინირებულ ვალდებულებას და უზრუნველყოფილია თავდები კომპანიების (როგორც განსაზღვრულია „ობლიგაციების გამოშვების პირობებში“) მიერ გაცემული სოლიდარული თავდებობით; თუმცა, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ემიტენტის გადახდისუუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში, ობლიგაციონერები ჩაითვლებიან არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებად და დაკმაყოფილებიან გადახდისუუნარობის მასიდან, როგორც არაუზრუნველყოფილი კრედიტორები. „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რეგითობა 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

	<p>მომსახურების ხარჯს); ბ) სასამართლოს მიერ გადახდისუუნარობის 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; დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ (არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების) 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 გამოაცხადონ ვადამოსულად და მოითხოვონ ემიტენტისაგან ობლიგაციების დაუყოვნებლივ განაღდება და ძირითადი თანხის (ნომინალის) 100 პროცენტისა და დარიცხული საპროცენტო სარგებლის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა: (იხილეთ პროსპექტის თავის „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, პუნქტი - 10, „დეფოლტის შემთხვევები“).</p>
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება	<p>მეორე ტრანშის ობლიგაციების გამოშვების შედეგად მიღებული წმინდა სახსრები სრულად გამოყენებული იქნება არსებული საბანკო სესხებისა და საქართველოს თანაინვესტირების ფონტის მიმართ არსებული დავალიანების დასაფარად.</p>
წმინდა სახსრები	<p>გამოშვებული ობლიგაციების სრული განთავსების შემთხვევაში, ობლიგაციებიდან მოზიდული წმინდა სახსრები არ იქნება გამოშვებული ჯამური ნომინალური ღირებულების 98.5%-ზე ნაკლები.</p>
რეალიზაციის და გასხვისების შეზღუდვები	<p>ობლიგაციების შეთავაზება მოხდება მხოლოდ საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.</p>
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა.
იურისდიქცია	<p>ობლიგაციებთან დაკავშირებული დავები უნდა მოგვარდეს საქართველოს სასამართლოებისათვის მიმართვის გზით, პროსპექტით განსაზღვრული წესით.</p>
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	<p>განთავსების საკომისიო არ აღემატება განთავსებული ობლიგაციების 1.5%-ს. საკომისიოს სრულად ფარავს ემიტენტი და ინვესტორებზე არ იქნება დაკისრებული არანაირი ხარჯი.</p>

## 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

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 1 (სს „გალტ & თაგარტი“), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 2 (შპს „თიბისი კაპიტალი“), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

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.



24 აგვისტო, 2023

**არაარსებითი ფაქტის (მოვლენის) შესახებ ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი  
შპს „სილქ რიალ ისთეით“ (ს/ნ 404535240, ყოფილი - შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“)**

შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ (ს/ნ 404535240, „ემიტენტი“, „კომპანია“, ყოფილი - შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“) 40,000,000 (ორმოც მილიონ) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების ემისიის პროსპექტში, რომელიც დამტკიცებულ იქნა საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ 2023 წლის 3 აპრილის N148 განკარგულებით, შედის არაარსებითი ხასიათის ცვლილება მეორე, 20 (ოც) მილიონ აშშ დოლარამდე ემისიის მიზნებისთვის.

**ცვლილების მიზეზი:** ცვლილების მიზეზს (საფუძველს) წარმოადგენს 2023 წლის 18 აგვისტოს, ემიტენტის დასახელების ცვლილება და მისი დაზუსტება ემისიის პროსპექტში საქართველოს ეროვნულ ბანკთან შეთანხმებული პროცედურით.

**ცვლილების შინაარსი:**

ობლიგაციების ემისიის პროსპექტში, ჯამური 40 (ორმოც) მილიონ აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების მეორე, 20 (ოც) მილიონ აშშ დოლარამდე ემისიის მიზნებისთვის, ყველგან სადაც გამოყენებულია მითითება შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“, აღნიშნული ჩანაცვლდეს შპს „სილქ რიალ ისთეით (ს/ნ 404535240, ყოფილი - შპს „ესარჯი რიალ ისთეით)“-ით.

**ცვლილების სავარაუდო ზეგავლენა არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორთა გადაწყვეტილებაზე:** იქიდან გამომდინარე, რომ ზემოთ წარმოდგენილი ცვლილებები არაარსებითი ხასიათისაა და კომპანიის ჩვეულ ბიზნეს საქმიანობაში განხორციელებული ცვლილების ინვესტორებისთვის სრულყოფილად მიწოდებას ემსახურება, ემიტენტის შეფასებით, ცვლილებებს არ ექნება ზეგავლენა არც არსებული და არც პოტენციური ინვესტორების გადაწყვეტილებაზე. აღნიშნულის მიუხედავად, წინამდებარე ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი გახდება ჯამური 40 (ორმოცი) მილიონი აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების მეორე, 20 (ოც) მილიონ აშშ დოლარამდე ემისიის საბოლოო პროსპექტის განუყოფელი ნაწილი, რის შემდეგაც აღნიშნულის კომუნიკაცია არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორებთან განხორციელდება აღნიშნული მეორე ემისიის საბოლოო პროსპექტის სახით.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, წინამდებარე ცვლილება არ ახდენს ზეგავლენას ჯამური 40 (ორმოც) მილიონ აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების ემისიის პროსპექტის პირველი, უკვე დასრულებული ობლიგაციების ემისიაზე, რომლის შეთავაზებაც დასრულებულია და რომლის ფარგლებშიც, ობლიგაციები სრულად განთავსებულია.

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები

მამუკა შურღაია - შპს „სილქ რიალ ისთეისის“ დირექტორი

გიორგი რამიშვილი - შპს „სილქ რიალ ისთეისის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერილია შპს „სილქ რიალ ისთეისის“ სახელით:

ხელმოწერილი:

სახელი, გვარი: მამუკა შურღაია

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

ხელმოწერილი:

სახელი, გვარი: გიორგი რამიშვილი

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი:

ხელმოწერილია სს „ვალუ ენდ თავარტის“ სახელით:

ხელმოწერილი:

სახელი, გვარი: ირაკლი ვინტაგა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

ხელმოწერილი:

სახელი, გვარი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

ბელმოწერილია სს „სილქ მანკის“ სახელით:

ბელმოწერი

სახელი, გვარი: გიორგი ლიბრაძე

თანამდებობა: იურიდიული დირექტორი

ბელმოწერა:



თარიღი:

**არაარსებითი ფაქტის (მოვლენის) შესახებ ცვლილების ამსახველი ოფიციალური წერილი**

2023 წლის 12 აპრილი

შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ (ს/ნ: 404535240) (შემდგომში „ემიტენტი“) 40,000,000 (ორმოცი მილიონი) აშშ დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების (რომელთა გამოშვება იგეგმება ორი ინდივიდუალური ემისიით, რომელთაგან თითოეულის ნომინალური ღირებულებაა 20,000,000 (ოცი მილიონი) აშშ დოლარამდე) ემისიის წინასწარ პროსპექტში (შემდგომში „პროსპექტი“), რომელიც დამტკიცებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის ვიცე-პრეზიდენტის 2023 წლის 3 აპრილის №148 განკარგულებით, განხორციელდეს არაარსებითი ფაქტის (მოვლენის) შესახებ ინფორმაციის ცვლილება.

არაარსებითი ფაქტის (მოვლენის) შესახებ ინფორმაციის ცვლილება ასევე განხორციელდეს „ობლიგაციების წინასწარი შეთავაზების პირობების დოკუმენტში“ (შემდგომში „წინასწარი პირობების დოკუმენტი“).

**ცვლილების მიზეზი:** პროსპექტში ცვლილების მიზეზს წარმოადგენს: (1) ობლიგაციონერების წარმომადგენლის საკონტაქტო ინფორმაციის კორექტირება; (2) „ობლიგაციების გამოშვების პირობებში“ ტექნიკური ხარვეზის გასწორება; (3) ემიტენტის კაპიტალის არაპირდაპირ მფლობელი ერთ-ერთი კომპანიის სარეგისტრაციო ნომრის კორექტირება; და (4)-(6) წარმოდგენილ ფინანსურ ინფორმაციაში ტექნიკური ხარვეზების გასწორება.

წინასწარი პირობების დოკუმენტში ცვლილების მიზეზს წარმოადგენს ტექნიკური ხარვეზების გასწორება და დოკუმენტის პროსპექტთან შესაბამისობაში მოყვანა, კერძოდ: (7) ობლიგაციების კლასისა და სტატუსის კორექტირება; (8) ემისიის დამტკიცების შესახებ ემიტენტის პარტნიორთა გადაწყვეტილებაზე მითითების გასწორება; და (9) კაპიტალის სტრუქტურაში ობლიგაციების რიგითობის დაზუსტება გადახდისუნარიანობის/გაკოტრების შემთხვევაში.

**ცვლილების შინაარსი:**

(1) პროსპექტის ქვეთავში „ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტში ჩართული მესამე პირები ან ექსპერტები“, პროსპექტის 28-ე გვერდზე, ობლიგაციონერების წარმომადგენლის საკონტაქტო ინფორმაცია მითითებულია, როგორც: „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“.

აღნიშნული ინფორმაცია ჩანაცვლდეს შემდეგნაირად:

„ობლიგაციონერების წარმომადგენელი: შპს „სუქნიძე და პარტნიორები“; ს/ნ: 405413299; ელ-ფოსტა: info@suknidzeandpartners.com; მისამართი: უნივერსიტეტის ქუჩა 24, სადარბაზო 4, სართული 1, თბილისი, საქართველო.“

- (2) პროსპექტის თავში „ობლიგაციების გამოშვების პირობები“, პროსპექტის 206-ე გვერდზე, პირობების მე-5(თ)(ii) ქვეპუნქტის პირველ ხაზში, არის ტექნიკური ხარვეზი: „(ii) Error! Reference source not found.(თ)(i) ქვეპუნქტიში მოცემული შეზღუდვა არ ვრცელდება ნებისმიერი შემდეგი „დავალიანების“ აღებაზე (ერთობლივად, „ნებადართული დავალიანება“): [...]“.

აღნიშნული ხარვეზი გასწორდეს შემდეგნაირად:

„(ii) 5(თ)(i) ქვეპუნქტში მოცემული შეზღუდვა არ ვრცელდება ნებისმიერი შემდეგი „დავალიანების“ აღებაზე (ერთობლივად, „ნებადართული დავალიანება“).“

- (3) პროსპექტის ქვეთავებში „შეთავაზებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირები“ – „განთავსების, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ (პროსპექტის 29-ე გვერდზე), „შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტები“ (პროსპექტის 47-ე გვერდზე), და „შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა“ (პროსპექტის 193-ე გვერდზე), და წინასწარი პირობების დოკუმენტის ქვეთავში „შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტი“ (წინასწარი პირობების დოკუმენტის მე-7 გვერდზე), კორექტირებას საჭიროებს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედის“ სარეგისტრაციო ნომერი (C41521-ის ნაცვლად მითითებულია C41770): „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 59.998%-ის მფლობელ აქციონერს“.

აღნიშნული ხარვეზი გასწორდეს შემდეგნაირად:

„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“.

- (4) პროსპექტის ქვეთავში „ფინანსური მდგომარეობა“ – „მთლიანი ვალდებულებები“ (პროსპექტის 128-ე გვერდზე) არის ტექნიკური ხარვეზი (ნაცვლად 2632,497 ათასი ლარისა უნდა ეწეროს 263,497 ათასი ლარი): „2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, მიღებული გრძელვადიანი

სესხები 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შემცირებულია 13%-ით 2632,497 ათასი ლარიდან 228,288 ათას ლარამდე“.

აღნიშნული ხარვეზი გასწორდეს შემდეგნაირად:

„2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, მიღებული გრძელვადიანი სესხები 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შემცირებულია 13%-ით 263,497 ათასი ლარიდან 228,288 ათას ლარამდე.“

(5) პროსპექტის ქვეთავში „ფინანსური მდგომარეობა“ – „მენეჯმენტის განხილვა“ (პროსპექტის 138-ე გვერდზე) არის ტექნიკური ხარვეზი ცხრილში „31 დეკემბერი 2020 (000 ლარი)“:

31 დეკემბერი 2020 (000 ლარი)	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
სასესხო მოთხოვნები	55,248	140,480	123,547	79,605
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10,372	-	1,011	-
ფული და ფულის ექვივალენტი	-	-	-	-
მიღებული სესხები	-	-	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	50,403	-
	<b>65,620</b>	<b>140,480</b>	<b>174,961</b>	<b>79,605</b>

აღნიშნული ხარვეზი გასწორდეს შემდეგნაირად (ჩანაცვლდეს შემდეგი ცხრილით):

31 დეკემბერი 2020 (000 ლარი)	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
მიღებული სესხები	55,248	140,480	123,547	79,605
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	10,372	-	1,011	-
ფუთ ოფციონის ვალდებულება	-	-	50,403	-
	<b>65,620</b>	<b>140,480</b>	<b>174,961</b>	<b>79,605</b>

(6) პროსპექტის ქვეთავში „ფინანსური მდგომარეობა“ – „მენეჯმენტის განხილვა“ (პროსპექტის 138-ე გვერდზე) არის ტექნიკური ხარვეზი ცხრილში „31 დეკემბერი 2019 (000 ლარი)“:

31 დეკემბერი 2019 (000 ლარი)	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
სასესხო მოთხოვნები	57,555	114,881	86,317	97,206
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14,758	-	-	-

ფული და ფულის ექვივალენტი	57,354	-	-	-
მიღებული სესხები	-	-	-	-
	<b>129,667</b>	<b>114,881</b>	<b>86,317</b>	<b>97,206</b>

აღნიშნული ხარვეზი გასწორდეს შემდეგნაირად (ჩანაცვლდეს შემდეგი ცხრილით):

31 დეკემბერი 2019 (000 ლარი)	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
მიღებული სესხები	57,555	114,881	86,317	97,206
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	14,758	-	-	-
საკრედიტო ვალდებულებები	57,354	-	-	-
ფუთ ოფციონის ვალდებულება	-	-	44,113	-
	<b>129,667</b>	<b>114,881</b>	<b>130,430</b>	<b>97,206</b>

(7) წინასწარი პირობების დოკუმენტის ქვეთავში „ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ“ – „ობლიგაციების ძირითადი მახასიათებლები“, სექციაში „ობლიგაციის კლასი და სტატუსი“ (წინასწარი პირობების დოკუმენტის მე-4 გვერდზე), პროსპექტთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით, კორექტირებას საჭიროებს ობლიგაციების სტატუსი: „ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არაუზრუნველყოფილ და 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“.

აღნიშნული ხარვეზი გასწორდეს შემდეგნაირად:

„ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არასუბორდინირებულ ვალდებულებას და უზრუნველყოფილია თავდები კომპანიების (როგორც განსაზღვრულია „ობლიგაციების გამოშვების პირობებში“) მიერ გაცემული სოლიდარული თავდებობით. ყველა ობლიგაციას აქვს თანაბარი, იდენტური სამართლებრივი სტატუსი, ერთმანეთს შორის რაიმე უპირატესობის გარეშე.“

(8) წინასწარი პირობების დოკუმენტის ქვეთავში „ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ“ – „ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ“, სექციაში „ემისიის დამტკიცების შესახებ პარტნიორთა (აეციონერთა) კრების ოქმებისა და ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებების მითითება“ (წინასწარი პირობების დოკუმენტის მე-5 გვერდზე), პროსპექტთან შესაბამისობაში მოყვანის

მიზნით, კორექტირებას საჭიროებს ემისიის დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილების მიმღები ორგანო: „კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭოს 2023 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება“.

აღნიშნული ხარვეზი გასწორდეს შემდეგნაირად:

„კომპანიის პარტნიორთა 2023 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება.“

- (9) წინასწარი პირობების დოკუმენტის ქვეთავში „ინფორმაცია ობლიგაციების შესახებ“ – „ინფორმაცია შეთავაზების შესახებ“, სექციაში „ფასიანი ქაღალდების რეგითობა კაპიტალის სტრუქტურაში გადახდისუუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში“ (წინასწარი პირობების დოკუმენტის მე-5 და მე-6 გვერდებზე), პროსპექტთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით, დაზუსტებას საჭიროებს შემდეგი ჩანაწერი: „გაკოტრების შემთხვევაში, ფასიანი ქაღალდების მფლობელები წარმოადგენენ არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებს. „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რეგითობა 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 გადახდისუუნარობის 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; დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის 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“.

აღნიშნული ინფორმაცია დაზუსტდეს შემდეგნაირად:

„ობლიგაციები წარმოადგენს კომპანიის არასუბორდინირებულ ვალდებულებას და უზრუნველყოფილია თავდები კომპანიების (როგორც განსაზღვრულია „ობლიგაციების გამოშვების პირობებში“) მიერ გაცემული სოლიდარული თავდებობით; თუმცა, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ემიტენტის გადახდისუუნარობის/გაკოტრების შემთხვევაში, ობლიგაციონერები ჩაითვლებიან არაუზრუნველყოფილ კრედიტორებად და დაკმაყოფილებიან გადახდისუუნარობის მასიდან, როგორც არაუზრუნველყოფილი კრედიტორები. „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების



შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული რიგითობა 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 გადახდისუუნარობის 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; დ) პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნები; ე) არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნები, მათ შორის, გადახდისუუნარობის შესახებ განცხადების დასაშვებად ცნობამდე წარმოშობილი გადასახადების თანხა, რომლებსაც „რეაბილიტაციის და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ კანონის 104(1) პუნქტის სხვა ქვეპუნქტები არ მოიცავს - ამ (არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების) კატეგორიას მიეკუთვნება ობლიგაციონერთა მოთხოვნები. დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში „ობლიგაციების უფლებებთან დაკავშირებული რისკები“.

**ცვლილების სავარაუდო ზეგავლენა არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორთა გადაწყვეტილებაზე:** ვინაიდან ზემოთ წარმოდგენილი ცვლილებები არაარსებითი ხასიათისაა და მიზნად ისახავს მხოლოდ პროსპექტსა და წინასწარი პირობების დოკუმენტში არსებული ტექნიკური ხარვეზების კორექტირებას/გასწორებას და წარმოდგენილი ინფორმაციის დაზუსტებას, *ემიტენტის* შეფასებით, არ არის სავარაუდო, რომ აღნიშნულ ცვლილებებს ექნებათ ზეგავლენა არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორთა გადაწყვეტილებაზე. აღნიშნულის მიუხედავად, ზემოთ მითითებული არაარსებითი ცვლილებების ამსახველი ოფიციალური წერილი გახდება საბოლოო პროსპექტის განუყოფელი ნაწილი, რის შემდეგაც აღნიშნულის კომუნიკაცია არსებულ თუ პოტენციურ ინვესტორებთან განხორციელდება საბოლოო პროსპექტის სახით.

დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები

მაშუკა შურღაია - შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ დირექტორი

გიორგი რამიშვილი - შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერილია შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ სახელით:

**ხელმოწერა:**

სახელი, გვარი: მაშუკა შურღაია

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

 12.04.2023

ხელმოწერილია შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ სახელით

**ხელმოწერა:**

სახელი, გვარი: გიორგი რამიშვილი

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი:

 12.04.2023

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

**ხელმოწერა**

სახელი, გვარი: ირაკლი კორტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

 12.04.2023

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

**ხელმოწერა**

სახელი, გვარი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

 12.04.2023

ხელმოწერილია სს „სილქ ბანკის“ სახელით:

ხელმოწერი

სახელი, გვარი: გიორგი ლიბრაძე

თანამდებობა: იურიდიული დირექტორი

ხელმოწერა: 

თარიღი:

12.04.2023.

## შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

„ესარჯი რიალ ისთეით“  
(საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404535240)

### ობლიგაციების ემისიის პროსპექტი

40,000,000 (ორმოც მილიონ) დოლარამდე ჯამური ნომინალური ღირებულების ობლიგაციები (შესაბამისად 40,000 ცალამდე), გამოშვებული ორი ინდივიდუალური 20,000,000 (ოც მილიონ) დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ემისიით, ფიქსირებული საპროცენტო სარგებლის მქონე კუპონურ ობლიგაციებად. ორივე ემისიისთვის (პირველი ემისიის თარიღს აზუსტებს აღნიშნული ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების დოკუმენტი, ხოლო მეორე ემისიის სავარაუდო გამოშვების თარიღი დაზუსტდება შესაბამისი შეთავაზების დოკუმენტის საშუალებით, თუმცა იქნება არაუგვიანეს 2024 წლის 31 მარტისა), განადგობის (დაფარვის) ვადა: გამოშვებიდან 36 თვის შემდეგ; თითო ობლიგაციის ნომინალური ღირებულება გამოშვებისას: 1,000 (ათასი) აშშ დოლარი; ფასი გამოშვებისას: ნომინალური ღირებულების 100% (ასი პროცენტი); პროცენტის გადახდის სიხშირე: 6 თვეში ერთხელ; გამოშვების ზუსტი თარიღი, წლიური განაკვეთი და სხვა დამატებითი დეტალები განსაზღვრულია „ობლიგაციების საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით“ და წინამდებარე პროსპექტით.

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

შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“ (შემდგომში „კომპანია“, „ემიტენტი“ ან „ესარჯი 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 პირები

მამუკა შურლაია - შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ დირექტორი

გიორგი რამიშვილი - შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერილია შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ სახელით:

**ხელმოწერი:**

სახელი, გვარი: მამუკა შურლაია

თანამდებობა: დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

 31.03.2023

ხელმოწერილია შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ სახელით

**ხელმოწერი:**

სახელი, გვარი: გიორგი რამიშვილი

თანამდებობა: სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ხელმოწერა:

თარიღი:

 31.03.2023

ხელმოწერილია სს „გალტ ენდ თაგარტის“ სახელით:

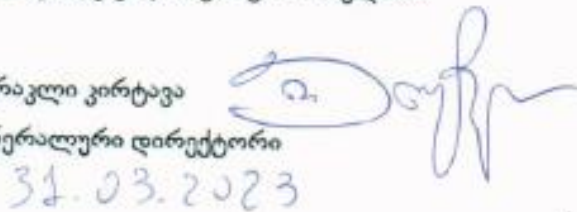
**ხელმოწერი**

სახელი, გვარი: ირაკლი კორტავა

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

 31.03.2023

ხელმოწერილია შპს „თიბისი კაპიტალის“ სახელით:

**ხელმოწერი**

სახელი, გვარი: მერი ჩაჩანიძე

თანამდებობა: გენერალური დირექტორი

ხელმოწერა:

თარიღი:

 31.03.2023

ხელმოწერილია სს „სილქ ბანკის“ სახელით:

ხელმოწერი

სახელი, გვარი: გიორგი ლიბრაძე

თანამდებობა: იურიდიული დირექტორი

ხელმოწერა:



თარიღი:

21.03.2023.

## მნიშვნელოვანი ინფორმაცია ინვესტორთათვის:

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

## **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:**

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

ამასთანავე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც შესაძლოა ცალსახად იქნას გათვალისწინებული შესაბამისი კანონმდებლობით, არც ერთი პირი, გარდა ემიტენტისა, მათ შორის, ემიტენტის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი, ფინანსური დირექტორი, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, არც განთავსების აგენტი, კალკულაციისა და გადახდის აგენტი, რეგისტრატორი, კომპანიის სხვა მრჩველები ან მათთან დაკავშირებული რომელიმე პირი, ან მათი რომელიმე დირექტორი, მრჩვეელი ან აგენტი არ არიან პასუხისმგებელი წინამდებარე პროსპექტის შინაარსზე, მასში წარმოდგენილი ინფორმაციის უტყუარობაზე ან სისრულეზე, ან მათ მიერ ან მათი სახელით კომპანიასთან დაკავშირებით გაკეთებულ რომელიმე განცხადებაზე, ან წინამდებარე პროსპექტით განსაზღვრული ფასიანი ქაღალდების გამოშვებასა და შეთავაზებაზე. შესაბამისად, განთავსების აგენტი და კომპანიის მრჩველები არ იღებენ არანაირ კანონისმიერ თუ სხვაგვარ პასუხისმგებლობას წინამდებარე პროსპექტთან ან მათ რაიმე სხვა 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) გასაჯაროებლად.

**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@g.t.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/ნ 201955027), 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 „ესარჯი 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 პირები არ იქნებიან რაიმე სახით ვალდებული ან პასუხისმგებელი ელექტრონული და ნაბეჭდი ფორმატით გავრცელებული პროსპექტის ვარიანტებს შორის არსებულ რაიმე სხვაობაზე ან/და კომპიუტერული პროგრამის ვირუსებისაგან ან სხვა დამაზიანებელი ელემენტებისაგან დაცვაზე, რაც შესაძლოა გამოწვეულ იქნას ელექტრონული ფორმატით დოკუმენტების მიწოდებით გამოწვეული ცვლილებით მათი გადაზავნის პროცესში. პროსპექტზე წვდომის განხორციელებით, ინვესტორი თანხმობას აცხადებს მის ელექტრონული ფორმით მიღებაზე.

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

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

ნაბეჭდი სახით პროსპექტი ხელმისაწვდომია განთავსების აგენტისადმი მიმართვის საფუძველზე.

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

დამტკიცებულია საქართველოს  
ეროვნული ბანკის მიერ

დამტკიცების თარიღი



3 აპრილი, 2023 წელი.



## სარჩევი

სარჩევი.....	6
პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა .....	10
შესავალი.....	10
ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ.....	15
მოკლე ინფორმაცია სექტორის შესახებ .....	21
ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები.....	30
ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები:.....	37
ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები.....	43
3. ემიტენტის ბიზნესთან დაკავშირებული რისკები:.....	43
4. ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:.....	44
5. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:.....	44
შეთავაზების პირობები და ფასიანი ქაღალდების ძირითადი მახასიათებლები:.....	47
რისკის ფაქტორები.....	49
ინდუსტრიისა და ეკონომიკისათვის დამახასიათებელი რისკები.....	49
შესათავაზებელი ფასიანი ქაღალდებისათვის დამახასიათებელი რისკები .....	73
შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება.....	80
სარეგისტრაციო დოკუმენტი.....	81
დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები:.....	81
ძირითადი საქმიანობა.....	82
მიმოხილვა & ისტორია .....	82
საოპერაციო საქმიანობა.....	92
ემიტენტის შვილობილი კომპანიები .....	92
ძირითადი ბაზრები .....	97
სტუმარმასპინძლობის სექტორის მიმოხილვა .....	97
ემიტენტის ბიზნეს საქმიანობის განვითარებაში მნიშვნელოვანი ეტაპების აღწერა.....	115
სტრატეგია და ამოცანები.....	116
ინვესტიციები .....	117
ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა .....	121

კაპიტალიზაცია და დავალიანება.....	130
მენეჯმენტის განხილვა .....	135
საოპერაციო შედეგები .....	138
ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების მიმოხილვა.....	152
ფინანსური დათქმები.....	155
მარეგულირებელი გარემო.....	159
მმართველი ორგანო და მენეჯმენტი.....	168
მიმოხილვა .....	168
პარტნიორთა საერთო კრება .....	168
სამეთვალყურეო საბჭო .....	169
მმართველი ორგანოს შემადგენლობა .....	170
მიმოხილვა .....	170
პარტნიორთა საერთო კრება .....	170
სამეთვალყურეო საბჭო .....	171
ინტერესთა კონფლიქტი.....	181
საჩივრის შესახებ განცხადება.....	181
პენსიები.....	181
ძირითადი პარტნიორები.....	182
დაკავშირებული მხარის გარიგებები.....	184
საბალანსო უწყისი .....	186
ფულადი სახსრების მოძრაობა.....	188
დივიდენდების პოლიტიკა.....	189
სამართალწარმოება და სხვა წარმოება.....	189
ემიტენტის ფინანსურ ან კომერციულ მდგომარეობაში მნიშვნელოვანი ცვლილებების აღწერა.....	190
საწესდებო კაპიტალი.....	190
სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებული დოკუმენტების ჩამონათვალი .....	191
ფასიანი ქაღალდების მიმოხილვა.....	192
განაცხადი საბრუნავი კაპიტალის შესახებ.....	192
შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა .....	193
ობლიგაციების გამოშვების პირობები .....	195
1. ფორმა, ნომინალური ღირებულება, საკუთრების უფლება და უზრუნველყოფა.....	195
2. ობლიგაციების შეთავაზებისა და განთავსების პროცედურა, შეთავაზებაში ცვლილებების შეტანა და ობლიგაციების გასხვისება .....	197
(ა) ობლიგაციების შეთავაზების პროცედურა .....	197

(ბ)	საჯარო შეთავაზების პერიოდში ცვლილების შეტანის პროცედურა .....	198
(გ)	ობლიგაციების გასხვისება .....	198
(დ)	ფასის დადგენა.....	199
(ე)	განთავსება .....	199
(ვ)	ფასიანი ქაღალდების სავაჭროდ დაშვება ბირჟაზე.....	199
3.	სტატუსი.....	200
4.	ობლიგაციონერების წარმომადგენლის დანიშვნა .....	200
5.	დათქმები.....	200
(ა)	შეზღუდვა აქტივების უფლებრივად დატვირთვისთან დაკავშირებით: .....	200
(ბ)	საქმიანობის გაგრძელება, უფლებამოსილების შენარჩუნება და იურიდიული ძალა: .....	200
(გ)	შერწყმა: .....	201
(დ)	განკარგვა: .....	202
(ე)	აფილირებულ პირთან დადებული გარიგებები: .....	203
(ვ)	გადასახადების გადახდა და სხვა მოთხოვნები: .....	204
(ზ)	აკრძალული გადახდა: .....	204
(თ)	„დავალიანება“: .....	206
(ი)	ინფორმაციის გამჟღავნება: .....	207
(კ)	დაზღვევის შენარჩუნება: .....	207
(ლ)	მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობა: .....	208
(მ)	საქმიანობის ცვლილება:.....	208
(ნ)	ფულადი სახსრების პირობა და საკრედიტო ინსტრუმენტი: .....	208
6.	ობლიგაციების სარგებელი.....	208
7.	დაფარვა და გამოსყიდვა.....	209
8.	გადახდები .....	210
(ა)	გადახდის მეთოდი:.....	210
(ბ)	აგენტების დანიშვნა:.....	211
(გ)	გაანგარიშება და გადახდა:.....	211
9.	დაბეგვრა .....	212
10.	დეფოლტის შემთხვევები .....	212
(ა)	გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა:.....	212
(ბ)	სხვა ვალდებულებების დარღვევა:.....	212
(გ)	ჯვარედინი დეფოლტი:.....	212
(დ)	გადახდისუუნარობა და ლიკვიდაცია: .....	213

(ე)	შეუსრულებელი გადაწყვეტილებები, სამთავრობო ან სასამართლო ღონისძიებები:.....	213
(ვ)	სააღსრულებო წარმოება:.....	213
(ზ)	უფლებამოსილება და თანხმობები:.....	214
(თ)	ნამდვილობა და უკანონობა:.....	214
11.	ობლიგაციონერების კრებები, ცვლილებების შეტანა და უფლებებზე უარის თქმა.....	214
12.	აღსრულება.....	216
13.	ობლიგაციონერების წარმომადგენლის ანაზღაურების გარანტია და პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება.....	216
14.	შეტყობინებები.....	217
15.	განსაზღვრებები.....	218
16.	მეორე ემისია.....	225
17.	მარეგულირებელი კანონმდებლობა და იურისდიქცია.....	225
	„ობლიგაციების“ დაბეგვრა საქართველოში.....	226

## პროსპექტის ზოგადი მიმოხილვა

### შესავალი

ფასიანი ქაღალდის დასახელება	შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“ ობლიგაციები
ემიტენტის დასახელება, სამართლებრივი ფორმა, საინდეტიფიკაციო ნომერი და საკონტაქტო ინფორმაცია	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ესარჯი რიალ ისთეით“, ს/ნ 404535240, მის.: რესპუბლიკის მოედანი, მთაწმინდა, თბილისი, 0160, საქართველო. ტელეფონი:, ელ-ფოსტა: <a href="mailto:info@silkroadgroup.net">info@silkroadgroup.net</a> , ვებ-გვერდი: <a href="http://www.silkroadgroup.net">www.silkroadgroup.net</a>
განთავსების აგენტი 1-ის დასახელება და საკონტაქტო ინფორმაცია	სს „გალტ ენდ თაგარტი“; (ს/ნ: 211359206) მის.: N3, პუშკინის ქ., 0105, თბილისი ელ-ფოსტა: <a href="mailto:gt@gt.ge">gt@gt.ge</a> ; <a href="mailto:sales@gt.ge">sales@gt.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="https://galtandtaggart.com/en">https://galtandtaggart.com/en</a> 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: <a href="mailto:info@tbccapital.ge">info@tbccapital.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="https://www.tbccapital.ge/">https://www.tbccapital.ge/</a> 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: <a href="mailto:posta@silkbank.ge">posta@silkbank.ge</a> ვებ-გვერდი: <a href="http://www.silkbank.ge">www.silkbank.ge</a> 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: <a href="mailto:info@nbg.gov.ge">info@nbg.gov.ge</a> ; ვებ-გვერდი: <a href="http://www.nbg.gov.ge">www.nbg.gov.ge</a>
პროსპექტის დამტკიცების თარიღი	3 აპრილი, 2023 წელი.

### 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. არც პროსპექტი და არც კომპანიის ან/და განთავსების აგენტის მიერ შეთავაზებასა და განთავსებასთან დაკავშირებით მოწოდებული რაიმე / ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია არ არის გამიზნული ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდებასთან დაკავშირებული რისკების 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.

### **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 (დოლარი) 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:

- აუდირებული წლიური ფინანსური ანგარიშგებები 2021 და 2020 წლებისთვის (<https://reportal.ge/>)
- ემიტენტის (არააუდირებული) ფინანსური ანგარიშგება 2022 და 2021 წლების 9 თვისთვის (<https://reportal.ge/>)
- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური ([www.geostat.ge](http://www.geostat.ge))
- საქართველოს ეროვნული ბანკი (<https://nbg.gov.ge/>)
- „გალტ ენდ თაგარტის“ კვლევების დეპარტამენტი ([www.gt.ge](http://www.gt.ge))
- „თიბისი კაპიტალის“ კვლევების დეპარტამენტი ([www.tbccapital.ge](http://www.tbccapital.ge))
- საქართველოს მთავრობის კორონავირუსის პრევენციის პორტალი ([www.stopcov.ge](http://www.stopcov.ge))
- „ჩვენი მსოფლიოს მონაცემები“ ([www.ourworldindata.org](http://www.ourworldindata.org))
- ანგარიშგების პორტალი (<https://reportal.ge/>)
- საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია (<https://gnta.ge/ge/>)
- Review Pro ანგარიშები (<https://app.reviewpro.com/reviews>) STR ანგარიშები (<https://str.com>)

პასუხისმგებელი პირები აცხადებენ, 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 „ესარჯი რიალ ისთეით“ (კომპანია, ემიტენტი, ესარჯი 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 „ესარჯი 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.

ესარჯი რიალ ისთეითი არის სასტუმროების, რესტორნებისა და გასართობი დაწესებულებების ბენეფიციური მფლობელი 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 „ესარჯი 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.

**ესარჯი 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

უახლოეს მომავალში იგეგმება დედაქალაქის ცენტრში კიდევ ერთი 5 ვარსკვლავიანი სასტუმრო „ტელეგრაფის“ გახსნა და რამდენიმე ფართომასშტაბიანი პროექტი საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში.

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

"მწვანე კალათაში" (Green Box) მოხვდა ყველა საოპერაციო სეგმენტი და ჯგუფის საწარმო, რომლებიც ა) უკვე გამოიმუშავენ ჯგუფისთვის მნიშვნელოვან შემოსავალს მათი ძირითადი საქმიანობიდან ან ბ) არიან დეველოფმენტის ეტაპზე, რომელიც მომავალში გამოიმუშავებს ჯგუფისთვის მნიშვნელოვან შემოსავალს, ან გ) რომლებისთვისაც ძირითადი შემოსავლის გამომუშავების წყარო 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“.

"ყვითელი კალათის" (Yellow Box) კატეგორიაში მოხვდა ის საოპერაციო სეგმენტები და ჯგუფის საწარმოები რომლებიც ა) ფლობენ აქტივებს მომავალი განვითარებისთვის; და ბ) არ გამოიმუშავენ 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“.

**Green Box**  
**აქტივები**  
**511 მლნ ლარი\***

**Yellow Box**  
**აქტივები**  
**406 მლნ ლარი\***

\* აქტივების აღნიშნული შეფასება გაკეთებულია საერთაშორისო უძრავი ქონების შეფასებლის, Colliers-ის მიერ 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით.



## 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, ბლეი ჯეკს, ამერიკულ რულეტს - საერთო ჯამში 22 მაგიდასა და 180-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: ბლეი ჯეკი, პოკერის ნაირსახეობა, ამერიკული რულეტი და ბაკარა, ჯამში 16 მაგიდა და 150-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. 2022 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 ფოტიადისი. 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.

საქართველოს მაღალი კლასის რეგიონალურ სასტუმროებს შორის (რადისონ ქოლექშენი წინანდალი, პარაგრაფი, ლოპოტა რეზორტი), GRI (Global Review Index)-ის მიხედვით, წინანდლის რადისონი პირველ ადგილზეა. სასტუმრო ახლა არის შემოსავლების ზრდის ფაზაში, რადგან მისი გახსნა პანდემიასა და ორწლიან შეზღუდვებს დაემთხვა.

- 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. კლუბის კონცეფცია მოიცავს ბარს, რესტორანს, მუსიკას და გართობის სხვა სახეებს. კლუბის ტერიტორიაზე დამსვენებლებს შეუძლიათ ისარგებლონ მისი პლაჟით და მომსახურებით.

### **რესპუბლიკა**

რესპუბლიკა არის მულტიფუნქციური შენობა, რომელიც მოიცავს ორ რესტორანს და ორსართულიან სადონისძიებო სივრცეს, რომელიც როგორც საკონცერტოდ, ისე საკონფერენციოდ გამოიყენება. იგი თბილისის ცენტრში, რესპუბლიკის მოედანზე მდებარეობს. ის სტუმრებს ევროპული სამზარეულოს მენიუს, მყუდრო ატმოსფეროსა და ქალაქის ლამაზ ხედებს სთავაზობს. რესტორანს, ასევე, აქვს რესპუბლიკა რუფტოპ ტერასა და ბარი, რომელიც ვიზიტორებს კოქტეილებითა და ღვინოებით უმასპინძლდება.

### **რესპუბლიკა 24**

რესპუბლიკა 24 არის თანამედროვე კონცეფციით შექმნილი 24-საათიანი „დაინერი“. რესპუბლიკა 24 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. 2023 წლის იანვრის მდგომარეობით, საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში ფიზიკურ ლოკაციებზე აზარტული დაწესებულებების მოსაწყობად 125-მდე ნებართვაა აქტიური. აქედან, ნახევარზე დიდი წილი სათამაშო აპარატების სალონებს უკავია, ხოლო სამორინეების აქტიური ლიცენზიები ამჟამად 20-ია. მათი დიდი ნაწილი ბათუმშია განთავსებული. პანდემიამდე, 2019 წელს, თბილისი და ბათუმი სექტორის შემოსავლების დაახლოებით 90%-ს ქმნიდა, ხოლო საქართველოს სხვა ტერიტორიებზე განთავსებული ტოტალიზატორები და სათამაშო აპარატების სალონები, შემოსავლების კუთხით, სექტორის 10%-ს იკავებდა. 2022 წლის წინასწარი შეფასებით, გაზრდილი ტურიზმისა და ეკონომიკური აქტიურობის ფონზე, ბათუმში მოსალოდნელია, რომ სამორინეების შემოსავლები 2019 წლის მაჩვენებელს გადააჭარბებს, ხოლო თბილისში სექტორი თითქმის სრულად აღდგება.

### 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 (2016 წლიდან დაწყებული რეფორმების ოთხპუნქტიანი გეგმის ერთ-ერთი ძირითადი კომპონენტი სწორედ ტურიზმია). 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.

პანდემიის დაწყების შემდეგ ტურიზმის სექტორი უპრეცედენტო გამოწვევების წინაშე აღმოჩნდა, რაც საზღვრების ჩაკეტვით და საერთაშორისო მიმოსვლის თითქმის სრულად შეჩერებით იყო განპირობებული. შედეგად, საქართველოს ტურიზმის ინდუსტრიამ მნიშვნელოვანი დანაკარგები განიცადა: 2020 წელს საერთაშორისო ვიზიტორების რიცხვი 80.4%-ით შემცირდა (წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია), ხოლო ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები კი - 83.4%-ით. შესაბამისად, მიუხედავად სახელმწიფოს მიერ მათთვის შეთავაზებული დახმარების პაკეტისა, რისკის ქვეშ აღმოჩნდა ტურიზმის სექტორში არსებული ათათასობით სამსახური და ათასობით კომპანია. აღსანიშნავია, რომ ტურიზმის სექტორი პოსტ პანდემიურ პერიოდშიც გამოწვევების წინაშე დარჩა, რამეთუ პანდემიამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენა და 2019 წლის მაჩვენებლებთან დაბრუნება ერთბაშად ვერ ხდებდა; ინდუსტრიის სრულ გაჯანსაღებას რამდენიმე წელი დასჭირდება. 2021 წელს საქართველოს ეკონომიკამ და ტურიზმის სექტორმა აღდგენა დაიწყო. მიუხედავად გამწვავებული გეოპოლიტიკური მდგომარეობისა და მასთან დაკავშირებული რისკებისა, ეს დინამიკა გაუმჯობესდა 2022 წელს. 2022 წლის პირველ 9 თვეში საქართველოს 2.7 მლნ საერთაშორისო ვიზიტორი სტუმრობდა, რაც 147.5%-იანი წლიური ზრდაა.

### მშენებლობის სექტორი

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



მშენებლობის სექტორი 2021 წელს 21.8%-ით შემცირდა, რასაც წინ, 2020 წელს სექტორის 8.0%-იანი შემცირება უძღოდა. მშენებლობის სექტორი ეკონომიკური ზრდის მთავარ წყაროდ რჩებადა თუ ერთჯერად ფაქტორებს (BP-ის გაზსადენის მშენებლობა და Covid-19 პანდემია) გამოვიყენებთ, მშენებლობა და მთლიანი შიდა პროდუქტი, როგორც წესი, მსგავსი ტემპებით იზრდება. პანდემიამ და მასთან დაკავშირებულმა შეზღუდვებმა, როგორც ჯამურად ეკონომიკაზე, ისე სამშენებლო სექტორზე ძალიან დიდი ნეგატიური გავლენა მოახდინა.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ეკონომიკა პანდემიამდე ნიშნულს ძალიან მალე დაუბრუნდა და რეალური მთლიანი შიდა პროდუქტის ზრდამ, 2021 წელს, 10.4% შეადგინა. თუმცა, სამშენებლო სექტორი, რეალურ მაჩვენებლებში, 21.8%-ით შემცირდა, რაც სამშენებლო მასალებზე ფასების მნიშვნელოვანი ზრდით იყო განპირობებული. აღსანიშნავია, რომ ნომინალურ ღირებულებაში სექტორი 13.0%-ით წ/წ გაიზარდა 2021 წელს. სამშენებლო მასალებზე უჩვეულოდ მაღალი ფასები გამოწვეული იყო გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდითა და მიწოდების ჯაჭვების მოშლით (პანდემიის ერთ-ერთი ეფექტი). გარეგან ფაქტორებს, ასევე, დაემატა ადგილობრივი ვალუტის მნიშვნელოვანი გაუფასურება, რამაც მშენებლობის სექტორზე დამატებითი წნეხი შექმნა. უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს მშენებლობის სექტორის წილი ეკონომიკაში, შერჩეულ 15 ქვეყანას შორის (დეტალებისთვის, იხილეთ პროსპექტის „სარეგისტრაციო დოკუმენტი, ძირითადი ბაზრები, უძრავი ქონების ბაზრის მიმოხილვის“ ქვეთავში წარმოდგენილი #2 სურათი) მესამე უმაღლეს მაჩვენებელს წარმოადგენს. უძრავი ქონების ფასებმა ბოლო თვეებში მატება დაიწყო, რაც სავარაუდოდ გაგრძელდება სამშენებლო რეგულაციების (დადგენილება 41) და სამშენებლო მასალების ხარჯების ზრდის გამო.

## საცხოვრებელი უძრავი ქონება

საცხოვრებელი უძრავი ქონების სექტორი 2000-იანი წლების შუა პერიოდიდან საქართველოს ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალაა. მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 2011-2021 წლებში 4.2%-ით გაიზარდა (საშუალო წლიური ზრდა), 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.

არსებობს მოთხოვნაზე პოზიტიურად მოქმედი რამდენიმე გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ფაქტორი. საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე არსებულ მოთხოვნაზე მოქმედი ძირითადი გრძელვადიანი ფაქტორებია: მზარდი ურბანიზაცია, მფლობელობის სტრუქტურა და საოჯახო მეურნეობის ზომა. ძირითადი მოკლევადიანი ფაქტორებია: იპოთეკების ხელმისაწვდომობა, მოთხოვნა იმიგრანტების მხრიდან, ქართველი ემიგრანტების გზავნილები და Airbnb-ს ბაზრის ზრდა.

ყველაზე მოთხოვნადია დაბალი ფასების სეგმენტი, რაც ნიშნავს იმას, რომ დაბალი და საშუალო შემოსავლის მქონე ოჯახები განაპირობებენ მოთხოვნას ბინების ბაზარზე და ჩვეულებრივ ყიდულობენ ბინებს გარეუბნებში (გლდანი, სამგორი, დიდი დილომი). მიუხედავად Covid-19-ის პანდემიის, ვალუტის მერყეობისა და განუსაზღვრელობისა, უძრავი ქონების ბაზარი მძიმედ დაზარალდა Covid-19-ით 2020 წლის პირველ ნახევარში. მოთხოვნაზე ძლიერად იმოქმედა გაუარესებულმა ეკონომიკურმა პერსპექტივებმა, რასაც თან ახლდა გაურკვეველობა. თუმცა, სახელმწიფოს მიერ ინიცირებული პროცენტის სუბსიდირების სქემის წყალობით, გაყიდვები შედარებით ადგა 2020 წლის მეორე ნახევარში. საბოლოო ჯამში, გაყიდვები 20.1%-ით წ/წ შემცირდა 2020 წელს. 2021 წელს უძრავი ქონების გაყიდვების რაოდენობა რეკორდულად მაღალი იყო -2019 წელთან შედარებით 35.1%-ით წ/წ და 8.2%-ით გაიზარდა. უძრავი

ქონების გაყიდვების ზრდა გაგრძელდა 2022 წელსაც. ბინების გაყიდვების ორნიშნა ზრდა გაგრძელდა 2022 წლის 9 თვეშიც, მიუხედავად გაურკვევლობისა და ეკონომიკური არასტაბილურობისა რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყების შემდეგ. საცხოვრებლებზე ძლიერ მოთხოვნას დაემატა უცხოელების შემოდინებაც (ძირითადად რუსეთიდან, უკრაინიდან და ბელორუსიდან), რომლებიც, რეგულარულ ტურისტებთან შედარებით, უფრო ხანგრძლივად რჩებიან საქართველოში.

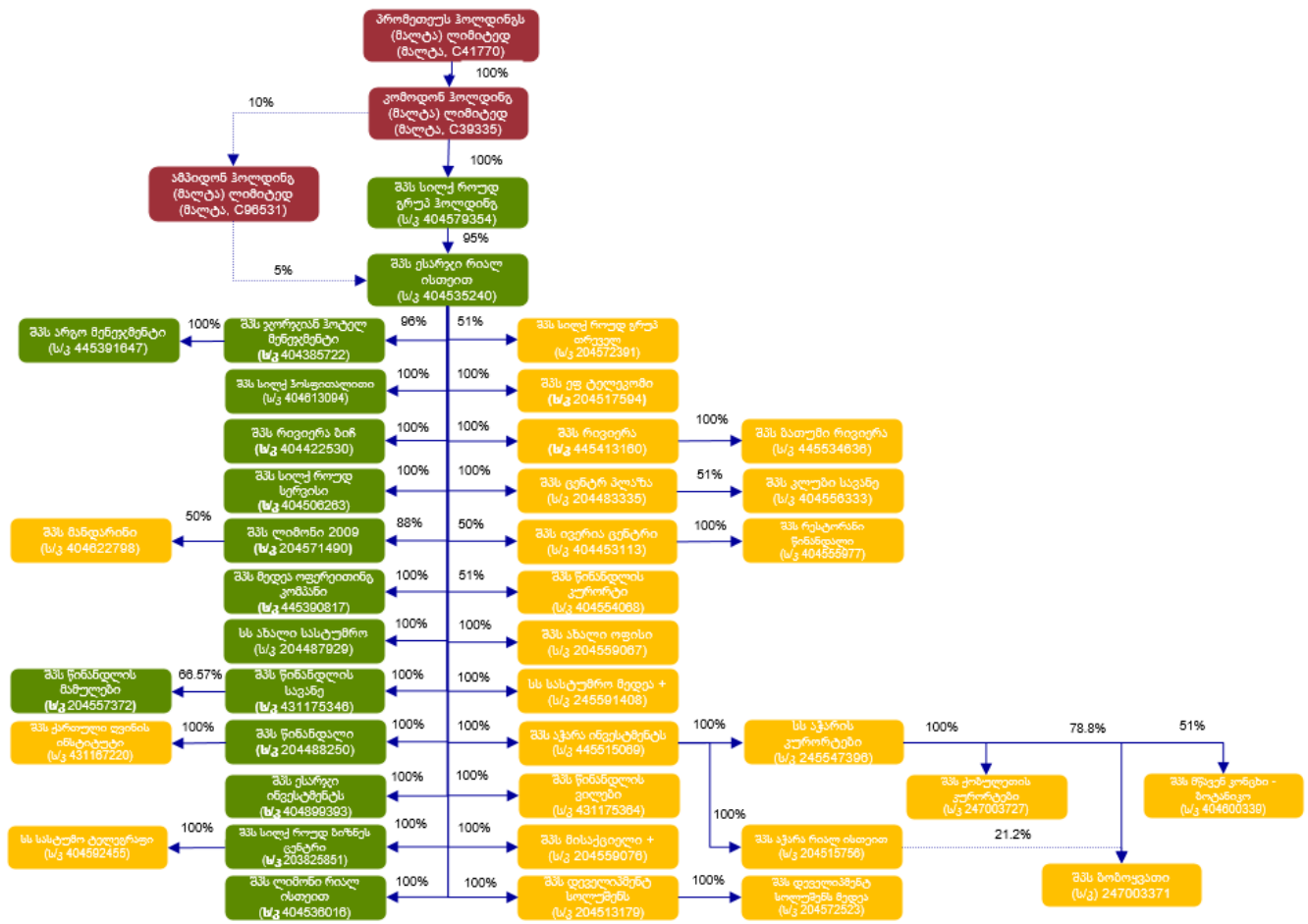
**ემიტენტის პარტნიორები**

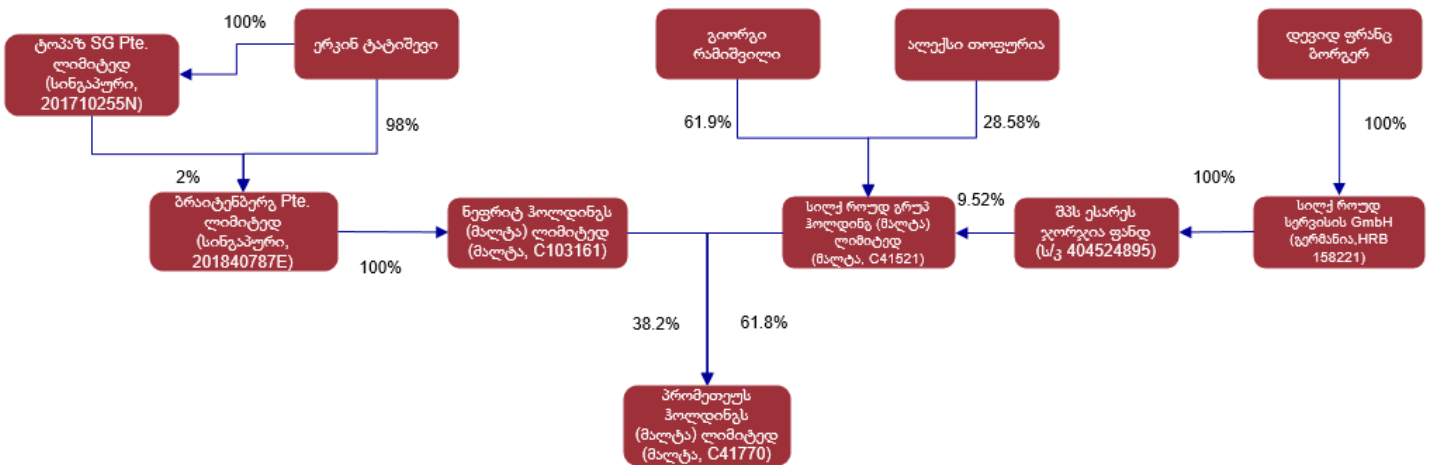
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ემიტენტის 95% წილის მფლობელი არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი“ (ს/ნ 404579354), 5%-იანი წილის მფლობელი კი შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „ამფიდონ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ“ (C96531 - მალტა). ამფიდონ ჰოლდინგში 90% წილი გადანაწილებულია 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 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-ს ბენეფიციარი მფლობელები:**

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
გეორგი რამიშვილი	61.90%
ალექსი თოფურია	28.58%
დევიდ ბორგერი	9.52%

**Nephrite Holdings Limited-ის ბენეფიციარი მფლობელები:**

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
ერკინ ტატიშევი	100%

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან გეორგი 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 ესარჯი რიალ ისთეითში. დარჩენილი 4.5%-ის ბენეფიციარ მესაკუთრეებს წარმოადგენენ უმნიშვნელო წილის მფლობელი პარტნიორები - კომპანიის ძირითადი მმართველი გუნდის წევრები. გეორგი 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 - „ესარჯი 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 ჯგუფის კომპანიების 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 მაგისტრის 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 ჰოსფითალითის“ აღმასრულებელი დირექტორი**

იორდი ქიუთი სილქ ჰოსფითალითის 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 ჰოსფითალითის“ ფინანსური დირექტორი**

დავით რაფავა სილქ ჰოსფითალითის 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 რეგისტრატორი:** სს „საქართველოს ფასიანი ქაღალდების გაერთიანებული რეგისტრატორი“; ს/ნ: 205156374; ფაქტობრივი მისამართი: მოსაშვილის ქუჩა N11, თბილისი, საქართველო; ტელ.: (+995 32) 2251560; ელ-ფოსტა: info@usr.ge.

**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 საშემფასებლო 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 გადამხდელი აგენტი) და შპს „თიბისი კაპიტალთან“. ხელშეკრულება ავალდებულებს სს „გალტ და თაგარტს“ და შპს „თიბისი კაპიტალს“ 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.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 1 („გალტ&თაგარტი), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 2 (შპს „თიბისი კაპიტალი“), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

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 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.



## ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები

ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები, რომლებიც 2021 და 2020 წლებისთვის ეფუძნება ემიტენტის აუდიტებულ IFRS ფინანსურ ანგარიშგებებს და 2022 და 2021 წლების 9 თვის მდგომარეობით - 9 თვის არააუდიტებულ IFRS ფინანსურ ანგარიშგებას.

2020 და 2021 წლებისთვის მომზადებული ემიტენტის აუდიტებული IFRS წლიური ფინანსური ანგარიშგებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის უპირობო. ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და დამატებითი დეტალები შესაბამისად მითითებულია თანდართულ ანგარიშგებაში.

გარდა პროსპექტში აღწერილი ინფორმაციისა, 2022 წლის 30 სექტემბრიდან პროსპექტის წარდგენის თარიღამდე არ მომხდარა სხვა ისეთი მნიშვნელოვანი მოვლენა, რომელიც შეიძლება მატერიალური იყოს ემიტენტის გადახდისუნარიანობის შესაფასებლად.

\* ფინანსურ ანგარიშგებებში მოცემულია ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური მაჩვენებლები.

კონსოლიდირებული საბალანსო უწყისი (000' ლარი)	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
	არააუდიტებული	აუდიტებული	აუდიტებული
<b>აქტივები</b>			
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>			
ძირითადი საშუალებები	258,931	267,193	274,840
საინვესტიციო ქონება	313,383	309,771	303,748
არამატერიალური აქტივები	6,917	5,619	2,584
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	308	308	560
სასესხო მოთხოვნები	221,513	237,275	267,650
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>801,052</b>	<b>820,166</b>	<b>849,382</b>
<b>მიმდინარე აქტივები</b>			
მარაგები	6,634	4,873	3,739
სასესხო მოთხოვნები	46,879	40,710	3,295
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,809	8,966	16,445
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	58,081	34,413	16,221
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	12,923	7,747	6,413
<b>მიმდინარე აქტივები</b>	<b>132,326</b>	<b>96,709</b>	<b>46,113</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>933,378</b>	<b>916,875</b>	<b>895,495</b>
<b>კაპიტალი</b>			
საწესდებო კაპიტალი	671,140	671,140	671,140
დაგროვილი ზარალები	(103,821)	(137,860)	(136,691)
<b>კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნიებადი კაპიტალი</b>	<b>567,319</b>	<b>533,280</b>	<b>534,449</b>
არამაკონტროლებელი წილები	13,650	7,529	4,545
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>580,969</b>	<b>540,809</b>	<b>538,994</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>			
სესხები და კრედიტები	228,288	263,497	267,776
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,094	504	1,011
ფუტ-ოფციონის ვალდებულება	42,700	42,436	40,804

<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>276,083</b>	<b>306,437</b>	<b>309,591</b>
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>			
სესხები და კრედიტები	51,533	49,296	35,847
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24,792	20,333	11,063
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>	<b>76,326</b>	<b>69,629</b>	<b>46,910</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>352,409</b>	<b>376,066</b>	<b>356,501</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>933,378</b>	<b>916,875</b>	<b>895,495</b>

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
შემოსავალი	186,301	96,109	144,738	56,672	187,378
სხვა შემოსავალი	8,943	3,932	7,795	40,615	13,670
საოპერაციო ხარჯები	(58,703)	(33,643)	(59,607)	(30,234)	(82,470)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა	(64,724)	(31,334)	(51,606)	(35,662)	(71,538)
გასამრჯელოები					
ცვეთა და ამორტიზაცია	(18,636)	(24,351)	(29,408)	(26,492)	(27,835)
სავაჭრო და სხვა					
მოთხოვნების სასესხო	-	-	(374)	(350)	(1,299)
მოთხოვნების					
გაუფასურების ზარალი					
სხვა ხარჯები	(11,252)	(6,691)	(2,250)	(4,307)	(3,029)
<b>საოპერაციო საქმიანობების შედეგები</b>	<b>41,929</b>	<b>4,023</b>	<b>9,288</b>	<b>242</b>	<b>14,877</b>
საპროცენტო შემოსავალი	13,356	14,256	19,655	18,932	17,515
საკურსო სხვაობით					
განპირობებული წმინდა	1,393	4,073	3,032	2,414	(745)
შემოსავალი/(ზარალი)					
საპროცენტო ხარჯი	(19,138)	(21,442)	(29,515)	(22,441)	(23,343)
<b>წმინდა ფინანსური ხარჯები</b>	<b>(4,389)</b>	<b>(3,113)</b>	<b>(6,828)</b>	<b>(1,095)</b>	<b>(6,573)</b>
<b>მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე</b>	<b>37,540</b>	<b>910</b>	<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>8,304</b>
მოგების გადასახადი	-	-	-	-	899
<b>მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში</b>	<b>37,540</b>	<b>910</b>	<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>9,203</b>
<b>მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი), რომელიც უკავშირდება:</b>					
კომპანიის მესაკუთრებს	31,419	(1,278)	463	1,830	7,503
არამაკონტროლებელ წილებს	6,121	2,188	1,997	(2,683)	1,700

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

სეგმენტ რეპორტი 2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით (Green Box და Yellow Box გამოყოფილია შესაბამისი ფერებით)

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	თბილისი სირადი სონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი რადისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	წინანდლის მმულეხი, რადისონ ქოლექშენ	სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინირების შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოების შემდეგ	სხვა Green Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Green Box საწარმოების შემდეგ	მილიანი Green Box ელიმინირების შემდეგ	სხვა Yellow Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Yellow Box საწარმოების შემდეგ	ელიმინირება	სულ
შემოსავალი	30,961	15,994	14,298	61,253	(4,830)	56,423	87,217	49,629	136,846	-	136,846	20,261	(8,338)	11,922	205,191	3,218	-	3,218	-	208,409
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	-	2	2	-	2	708	475	1,183	-	1,183	-	-	-	1,184	3,515	(8)	3,507	(4,446)	246
ცვეთა და ამორტიზაცია	(4,713)	(1,533)	(5,195)	(11,441)	-	(11,441)	(227)	(204)	(430)	-	(430)	(2,495)	-	(2,495)	(14,366)	(4,270)	-	(4,270)	-	(18,636)
პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(17,955)	(9,215)	(11,644)	(38,814)	5,090	(33,725)	(43,674)	(46,409)	(90,083)	5,096	(84,987)	(14,880)	2,983	(11,898)	(130,609)	(1,579)	-	(1,579)	4,446	(127,742)
ზედნადები ხარჯები	(2,266)	(1,134)	(1,338)	(4,738)	-	(4,738)	(197)	(122)	(319)	-	(319)	(11,479)	-	(11,479)	(16,536)	(3,820)	8	(3,812)	-	(20,348)
<b>სეგმენტის საოპერაციო მოგება</b>	<b>6,027</b>	<b>4,112</b>	<b>(3,877)</b>	<b>6,262</b>	<b>259</b>	<b>6,522</b>	<b>43,827</b>	<b>3,369</b>	<b>47,196</b>	<b>5,096</b>	<b>52,292</b>	<b>(8,594)</b>	<b>(5,356)</b>	<b>(13,949)</b>	<b>44,864</b>	<b>(2,935)</b>	<b>(0)</b>	<b>(2,935)</b>	<b>0</b>	<b>41,929</b>
საპროცენტო შემოსავალი	1,691	24	-	1,715	(66)	1,649	2,390	-	2,390	(2,390)	-	18,641	(6,546)	12,094	13,744	3,480	(382)	3,097	(3,485)	13,356
საპროცენტო ხარჯი	(143)	-	(2,415)	(2,558)	160	(2,398)	-	-	-	-	-	(26,462)	8,842	(17,619)	(20,018)	(2,987)	382	(2,605)	3,485	(19,138)
წმინდა FOREX	(2,501)	(58)	3,000	441	-	441	(75)	(16)	(91)	-	(91)	(1,640)	-	(1,640)	(1,290)	2,683	-	2,683	-	1,393
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრამდე</b>	<b>5,075</b>	<b>4,078</b>	<b>(3,292)</b>	<b>5,860</b>	<b>353</b>	<b>6,214</b>	<b>46,141</b>	<b>3,353</b>	<b>49,494</b>	<b>2,706</b>	<b>52,201</b>	<b>(18,056)</b>	<b>(3,060)</b>	<b>(21,115)</b>	<b>37,299</b>	<b>241</b>	<b>(0)</b>	<b>241</b>	<b>-</b>	<b>37,540</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრის შემდეგ</b>	<b>5,075</b>	<b>4,078</b>	<b>(3,292)</b>	<b>5,860</b>	<b>353</b>	<b>6,214</b>	<b>46,141</b>	<b>3,353</b>	<b>49,494</b>	<b>2,706</b>	<b>52,201</b>	<b>(18,056)</b>	<b>(3,060)</b>	<b>(21,115)</b>	<b>37,299</b>	<b>241</b>	<b>(0)</b>	<b>241</b>	<b>-</b>	<b>37,540</b>
წმინდა საოპერაციო მოგება	13,006	6,779	2,656	22,440	259	22,700	44,251	3,694	47,946	5,096	53,042	5,380	(5,356)	25	75,766	5,154	(8)	5,147	0	80,913
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	10,740	5,644	1,318	17,703	259	17,962	44,054	3,572	47,626	5,096	52,722	(6,099)	(5,356)	(11,454)	59,230	1,335	(0)	1,335	0	60,565

\*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 დაგეგმილია მენეჯერული 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 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 მმულეები, რადისონ კოლუმენ	სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინირების შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ	სხვა Green Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Green Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	მოლიანი 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
ცვქოა 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)
<b>სეგმენტის საოპერაციო მოგება</b>	(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	-	-	1,261	(903)	358	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)	-	-	(1,158)	-	(1,158)	980	1,363	2,343	1,132	1,833	-	1,833	67	3,032
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(293)	-	-	(293)	-	(293)	-	-	98	-	98	5	-	5	(190)	(184)	-	(184)	-	(374)
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრამდე</b>	(518)	2,946	(6,458)	(4,030)	(3,648)	(7,678)	21,670	8,188	30,059	4,237	34,296	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრის შემდეგ</b>	(518)	2,946	(6,458)	(4,030)	(3,648)	(7,678)	21,670	8,188	30,059	4,237	34,296	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460
<b>წმინდა საოპერაციო მოგება</b>	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
<b>სეგმენტის კორექტირებული EBITDA</b>	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

სეგმენტ რეპორტი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	თბილისი სირადი სონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი რადისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	წინანდლის მმულეები, რადისონ კოლუმენ	სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინირების შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ	სხვა Green Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Green Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	მოლიანი Green Box ელიმინირების შემდეგ	სხვა Yellow Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Yellow Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირება	სულ
შემოსავალი	8,073	4,287	5,639	17,999	(1,948)	16,051	25,993	7,632	33,625	-	33,625	9,725	(522)	9,203	58,879	796	-	796	-	59,675
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	320	-	-	320	-	320	746	342	1,088	(21)	1,067	1,158	-	1,158	2,545	37,799	(33)	37,766	(1,372)	38,939
ცვლილება და ამორტიზაცია	(6,139)	(1,757)	(6,610)	(14,506)	-	(14,506)	(1,981)	(971)	(2,952)	-	(2,952)	(2,476)	-	(2,476)	(19,934)	(2,942)	-	(2,942)	-	(22,876)
პირდაპირი ხარჯები და გასაღები	(7,776)	(3,903)	(7,254)	(18,933)	-	(18,933)	(24,495)	(9,747)	(34,242)	2,195	(32,047)	(7,974)	-	(7,974)	(58,954)	(308)	-	(308)	806	(58,456)
ზედნადები ხარჯები	(3,701)	(642)	708	(3,635)	98	(3,537)	(213)	(85)	(298)	68	(230)	(5,698)	130	(5,568)	(9,335)	(7,954)	33	(7,921)	566	(16,690)
<b>სეგმენტის საოპერაციო მოგება</b>	(9,223)	(2,015)	(7,517)	(18,755)	(1,850)	(20,605)	50	(2,829)	(2,779)	2,242	(537)	(5,265)	(392)	(5,657)	(26,799)	27,391	-	27,391	-	592
საპროცენტო შემოსავალი	2,628	-	-	2,628	(92)	2,536	-	-	2,544	(2,060)	484	26,343	(9,704)	16,639	19,659	3,980	(498)	3,482	(4,209)	18,932
საპროცენტო ხარჯი	(217)	-	(3,282)	(3,499)	240	(3,259)	-	-	(11)	-	(11)	(31,376)	11,616	(19,760)	(23,030)	(4,118)	498	(3,620)	4,209	(22,441)
წმინდა FOREX	3,103	(113)	(4,847)	(1,857)	-	(1,857)	-	-	3,647	-	3,647	1,641	-	1,641	3,431	(1,017)	-	(1,017)	-	2,414
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(233)	-	-	(233)	-	(233)	-	-	-	-	-	(117)	-	(117)	(350)	-	-	-	-	(350)
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრამდე</b>	(3,942)	(2,128)	(15,646)	(21,716)	(1,702)	(23,418)	50	(2,829)	3,401	182	3,583	(8,774)	1,520	(7,254)	(27,089)	26,236	-	26,236	-	(853)
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრის შემდეგ</b>	(3,942)	(2,128)	(15,646)	(21,716)	(1,702)	(23,418)	50	(2,829)	3,401	182	3,583	(8,774)	1,520	(7,254)	(27,089)	26,236	-	26,236	-	(853)
<b>წმინდა საოპერაციო მოგება</b>	617	384	(1,615)	(614)	(1,948)	(2,562)	2,244	(1,773)	471	2,174	2,645	2,909	(522)	2,387	2,470	38,287	(33)	38,254	(566)	40,158
<b>სეგმენტის კორექტირებული EBITDA</b>	(3,084)	(258)	(907)	(4,249)	(1,850)	(6,099)	2,031	(1,858)	173	2,242	2,415	(2,789)	(392)	(3,181)	(6,865)	30,333	-	30,333	-	23,468
კაპიტალური ხარჯები და სხვა დანამატები	14,083	-	5,580	19,663	-	19,663	434	251	685	-	685	1,176	-	1,176	21,524	8,268	-	8,268	-	29,792

სეგმენტ რეპორტი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	თბილისი სონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი რადისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	წინანდლის მმულეები, რადისონ კოლუმენ	სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინირების შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ	სხვა Green Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Green Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	მოლიანი Green Box ელიმინირების შემდეგ	სხვა Yellow Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Yellow Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირება	სულ
შემოსავალი	41,567	15,097	9,938	66,602	(8,398)	58,204	96,431	39,165	135,596	(31)	135,565	8,753	(3,996)	4,757	198,526	4,611	-	4,611	(1,585)	201,552
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	1,108	-	323	1,431	-	1,431	1,077	2	1,079	-	1,079	2,031	-	2,031	4,541	2,717	(150)	2,567	-	7,108
ცვქოა და ამორტიზაცია	(4,861)	(1,666)	(6,442)	(12,969)	-	(12,969)	(2,080)	(1,425)	(3,505)	-	(3,505)	(2,364)	-	(2,364)	(18,838)	(3,789)	-	(3,789)	-	(22,627)
პირდაპირი ხარჯები და გასაღები	(21,087)	(8,471)	(10,284)	(39,842)	85	(39,757)	(70,234)	(34,462)	(104,696)	8,398	(96,298)	(7,362)	-	(7,362)	(143,417)	(458)	-	(458)	-	(143,875)
ზედნადები ხარჯები	(7,947)	(1,484)	(1,812)	(11,243)	1,890	(9,353)	(2,467)	(351)	(2,818)	366	(2,452)	(9,113)	1,686	(7,427)	(19,232)	(8,485)	150	(8,335)	1,585	(25,982)
<b>სეგმენტის საოპერაციო მოგება</b>	8,780	3,476	(8,277)	3,979	(6,423)	(2,444)	22,727	2,929	25,656	8,733	34,389	(8,055)	(2,310)	(10,365)	21,580	(5,404)	-	(5,404)	-	16,176
საპროცენტო შემოსავალი	3,229	40	36	3,305	(562)	2,743	-	-	1,280	(1,133)	147	23,680	(8,553)	15,127	18,017	2,088	(537)	1,551	(2,053)	17,515
საპროცენტო ხარჯი	(376)	-	(4,156)	(4,532)	158	(4,374)	-	-	(55)	-	(55)	(27,440)	10,090	(17,350)	(21,779)	(4,154)	537	(3,617)	2,053	(23,343)
წმინდა FOREX	1,942	(168)	(2,641)	(867)	-	(867)	-	-	1,420	-	1,420	2,698	-	2,698	3,251	(3,996)	-	(3,996)	-	(745)
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	-	-	-	-	-	-	-	-	584	-	584	(1,883)	-	(1,883)	(1,299)	-	-	-	-	(1,299)
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრამდე</b>	13,575	3,348	(15,038)	1,885	(6,827)	(4,942)	22,727	2,929	28,885	7,600	36,485	(11,000)	(773)	(11,773)	19,770	(11,466)	-	(11,466)	-	8,304
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	899	-	899	-	899	-	-	-	899	-	-	-	-	899
<b>სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრის შემდეგ</b>	13,575	3,348	(15,038)	1,885	(6,827)	(4,942)	23,626	2,929	29,784	7,600	37,384	(11,000)	(773)	(11,773)	20,669	(11,466)	-	(11,466)	-	9,203
<b>წმინდა საოპერაციო მოგება</b>	21,588	6,626	(23)	28,191	(8,313)	19,878	27,274	4,705	31,979	8,367	40,346	3,422	(3,996)	(574)	59,650	6,870	(150)	6,720	(1,585)	64,785
<b>სეგმენტის კორექტირებული EBITDA</b>	13,641	5,142	(1,835)	16,948	(6,423)	10,525	24,807	4,354	29,161	8,733	37,894	(5,691)	(2,310)	(8,001)	40,418	(1,615)	-	(1,615)	-	38,803
კაპიტალური ხარჯები და სხვა დანამატები	2,440	359	3,775	6,574	-	6,574	6,301	862	7,163	-	7,163	2,823	-	2,823	16,560	9,877	-	9,877	-	26,437

საანგარიშგებო სეგმენტების რეკონსილაცია

'000 ლარი	2022 9 თვე	2021 9 თვე	2021	2020	2019
საანგარიშგებო სეგმენტების ჯამური შემოსავალი	208,409	104,447	160,132	59,675	201,552
კაზინოს წვრილი გასამრჯელოს შემოსავალი	(8,026)	(2,648)	(4,886)	(1,676)	(6,562)
კაზინოს მომხმარებელთა ბონუსი და წამახალისებელი ხარჯები	(14,083)	(5,690)	(10,508)	(1,327)	(7,612)
<b>კონსოლიდირებული შემოსავალი</b>	<b>186,301</b>	<b>96,109</b>	<b>144,738</b>	<b>56,672</b>	<b>187,378</b>

კომპანიის შემოსავლის ჩაშლაში (მეტი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი *საოპერაციო შედეგები*) მოცემული 2,966 ათასი ლარის შემოსავალი სასტუმროს და კომპლექსი „რესპუბლიკას“ საქმიანობიდან (2020: 2,502 ათასი ლარი; 2019: 1,172 ათასი ლარი) სეგმენტის რეპორტის მიზნებისთვის შეყვანილია „სხვა Green Box საწარმოების“ მუხლში.

2,879 ათასი ლარი (2020 და 2019: 0 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:**

	30-სექ-2022 LTM	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019	
	არააუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.	
<b>ფინანსური ლევერიჯის კოეფიციენტები</b>					
1	გრძელვადიანი სესხები / კაპიტალი	0.39	0.49	0.50	0.39
2	გრძელვადიანი სესხები / კაპიტალი (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	0.28	0.32	0.33	0.24
3	სესხები / EBITDA	4.00	8.27	12.94	6.78
4	სესხები / EBITDA (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	3.26	6.41	9.99	4.95
5	მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	30.0%	34.1%	33.9%	30.4%
6	მთლიანი ვალის კოეფიციენტი (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	24.4%	26.4%	26.2%	22.2%
7	ჯამური სასესხო ვალდებულება მთლიან კაპიტალთან	0.48	0.58	0.56	0.48
8	ჯამური სასესხო ვალდებულება მთლიან კაპიტალთან (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	0.36	0.40	0.39	0.31
<b>მოგებიანობის კოეფიციენტები</b>					
9	უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე	4.19%	0.27%	-0.10%	1.07%
10	უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე	6.97%	0.46%	-0.16%	1.67%
11	ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი	5.64%	1.04%	-0.38%	1.50%
12	EBITDA მარჟა	31.02%	24.79%	24.12%	19.30%
13	EBIT მარჟა	21.48%	5.51%	-3.11%	5.46%
14	საოპერაციო მოგების მარჟა	21.48%	6.09%	0.25%	7.40%
15	საოპერაციო ფულადი ნაკადების მარჟა	18.03%	5.07%	-11.79%	5.88%
16	წმინდა მოგების მარჟა	19.23%	1.61%	-0.88%	4.58%
<b>ლიკვიდურობის კოეფიციენტები</b>					
17	ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	1.65	1.32	0.90	0.86
18	ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	0.13	0.10	0.05	0.06
19	მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	1.73	1.39	0.98	0.95

	30-სექ-22 ობლ. გმოშვების შემდეგ	30-სექ-22	31-დეკ-21	31-დეკ-20	
<b>მსესხებლეთან არსებული ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები - კონკრეტულ ჯგუფის კომპანიებზე</b>					
20	DSCR - კონკრეტული ჯგუფი	1.95	2.15	1.67	N/A
21	DSCR - სასტუმრო თბილისი, ბათუმი	1.30	1.05	1.14	N/A
22	DSCR - სასტუმრო წინანდალი	-	(0.19)	(0.69)	N/A
23	DSCR - კაზინო	2.45	5.39	3.81	N/A
24	ICR - კონკრეტული ჯგუფი	2.02	2.29	1.67	N/A
25	ICR - სასტუმრო - თბილისი, ბათუმი	1.37	1.11	1.14	N/A
26	ICR - სასტუმრო წინანდალი	-	(0.21)	(0.69)	N/A
27	ICR - კაზინო	2.51	5.70	3.81	N/A
28	მთლიანი სესხები / EBITDA - კონკრეტული ჯგუფი	3.68	2.78	5.30	N/A
29	მთლიანი სესხები / EBITDA - სასტუმროები	3.89	6.20	10.85	N/A
30	მთლიანი სესხები / EBITDA - კაზინო	3.57	1.05	1.90	N/A

**ობლიგაციების ფინანსური კოეფიციენტები**



**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 უკანასკნელი 12 თვისთვის (LTM).
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 აუდირებული 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 პრივილეგიებული 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 ისთით - 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.

ესარჯი 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 კომპანია ოპერირებს სამორინეების ბიზნესში, რომელშიც ყველაზე მაღალი რეიტინგი შეიძლება იყოს bbb, მიუხედავად იმისა, რომ კოეფიციენტები ჯდება aa 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/sector-navigators-addendum-to-corporate-rating-criteria-28-10-2022>

<https://www.fitchratings.com/research/corporate-finance/corporate-rating-criteria-28-10-2022>

	პოტენციური საკრედიტო რეიტინგი	30 სექტემბერი 2022 - ობლიგაციების გამოშვების შემდეგ	30 სექტემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020*	31 დეკემბერი 2019*
EBITDA მარჟა	aa	31.0%	31.0%	24.8%	24.1%	19.3%
EBITDA ლევერიჯი	b	3.6	3.6	8.3	12.9	6.8
EBIT მარჟა	aa	21.5%	21.5%	5.5%	-3.1%	5.5%

EBITDA წმინდა ლევერიჯი	bb	2.8	2.8	7.4	12.2	6.0
FFO მარჟა	aa	20.3%	20.3%	-2.9%	13.5%	
FFO ლევერიჯი	bb	3.6	3.6	8.3	12.9	
FCF მარჟა	aa	12.8%	12.8%	-9.8%	-37.2%	
EBITDA საპროცენტო დაფარვა	bb	3.16	3.16	1.28	1.05	
(CFO-Capex)/Net Debt	bbb	12.8%	12.8%	-5.4%	-12.6%	
FFO საპროცენტო დაფარვა	bb	2.07	2.07	(0.15)	0.59	

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 საპროცენტო ხარჯთან.

\* 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. სამორინების სექტორთან დაკავშირებული რისკები
  - 3.1.1. ბაზარზე ახალი შემსვლელელები;
  - 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 ფრენშაიზინგის 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. კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე შესაძლოა კომპანიას ეფექტურ მუშაობაში ხელი შეუშალოს;
- 4.4.2 ინვესტიცია უძრავ ქონებასა და სასტუმროების ბიზნესში არალიკვიდურია. კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკის წინაშე
- 4.4.3. ჯგუფი დამოკიდებულია თავისი ბრენდების რეპუტაციისა და ინტელექტუალური საკუთრების უფლებების დაცვაზე;
- 4.4.4. არსებობს დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობის ნაკლებობის რისკი;
- 4.4.5. მომავალში კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივების არასრულმა დაზღვევამ შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის მოგებაზე;
- 4.4.6. კომპანიის წარმატება ბიზნესში დამოკიდებულია მის შესაძლებლობაზე, მოიზიდოს და შეინარჩუნოს უფროსი მენეჯმენტი და წამყვანი პერსონალი;
- 4.4.7. შემდგომი გაფართოების გარანტირება შეუძლებელია;
- 4.4.8 კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები
- 4.4.9 ჯგუფი ექვემდებარება გარკვეულ რისკებს ტექნოლოგიასა და სისტემებთან დაკავშირებით

**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 გაურკვევლობამ, 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 გადახდისუუნარობის 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 რეგისტრატორის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლისა და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ნომინალური მფლობელების 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.

## **მიღებული სახსრების გამოყენება**

ობლიგაციების გამოშვებიდან მოზიდული სახსრების გამოყენება მოხდება არსებული ვალდებულებების რეფინანსირებებისთვის, პირველი ემისიიდან მიღებული სახსრებით იგეგმება შპს „წინანდლის სავანეს“ მიერ სს „საპარტნიორო ფონდისგან“ წილის გამოსყიდვა. დარჩენილი თანხებით მოხდება საბანკო და სხვა სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირება. დეტალური ინფორმაცია მიღებული სახსრების გამოყენების შესახებ შეგიძლიათ იხილოთ ქვეთავში „შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება“.

მეორე ტრანშით მოზიდული სახსრებით გამოყენება დაზუსტდება შესაბამისი საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით.

## **შეთავაზებასთან დაკავშირებული ინტერესთა კონფლიქტები**

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 1 („გალტ&თაგარტი“), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 2 (შპს „თიბისი კაპიტალი“), ემიტენტის აუდიტორები და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

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 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 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.

ინფორმაცია ემიტენტის რეგისტრატორის შესახებ წარმოდგენილია ობლიგაციის შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.

## 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 მნიშვნელოვნად 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.

2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით საერთაშორისო სარეიტინგო სააგენტოების მიერ საქართველოსთვის მინიჭებულია შემდეგი რეიტინგი :

- Fitch Ratings – BB (Stable Outlook);
- Moody’s – Ba2 (Negative Outlook);
- S&P Global Ratings – BB (Stable Outlook).

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

კომპანიას, მისი საქმიანობიდან გამომდინარე, გარკვეულწილად ბუნებრივი დაცვა აქვს სასესხო ვალდებულებების ფარგლებში არსებული სავალუტო რისკის მიმართ ორი ფაქტორის გათვალისწინებით: 1. მისი შემოსავლების ნაწილი (ნაგულისხმებია სასტუმრო ბიზნესის შემოსავლები, რომლებიც 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით მთლიანი შემოსავლების დაახლოებით 30%-ს 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 დეველვაცია ნაწილობრივ ასახოს ოთახის რეალიზაციის ფასში. 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.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მონაცემებით მისმა ოფიციალურმა რეზერვმა 4.9 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რომელიც წლიურად 14.7%-ით არის გაზრდილი. მიმდინარე რეზერვების დონე ადეკვატურია საერთაშორისო სავალუტო ფონდის შეფასებით, რომლითაც ქვეყანას შეუძლია თავი გაართვას კრიზისულ სიტუაციებს მოკლევადიან პერიოდში. გარდა ამისა, რეზერვები შეიძლება გამოყენებულ იქნას იმ შემთხვევაში, თუ ლარის გაცვლითი კურსი ერთჯერადი ფაქტორების გამო მნიშვნელოვნად გაუფასურდა, რადგან ვალუტის გაუფასურებამ შეიძლება არსებითი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკაზე.

წლების მანძილზე ლარის კურსი 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 საჭაერო ფრენების აკრძალვა, 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 ქვეყნისშიდა აქტივობის დონე, რის შედეგადაც ლარმა გამყარების ტენდენცია შეიძინა და მისი ღირებულება, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, წლიურად 12.8%-ით გაიზარდა აშშ დოლართან მიმართებით. საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა ადგილობრივი ვალუტის სიმყარის შენარჩუნებას მკაცრი მონეტარული პოლიტიკითაც შეუწყო ხელი, რაც გამოიხატა 2022 წლის განმავლობაში რეფინანსირების განაკვეთის 11%-იან ნიშნულზე შენარჩუნებით. გარდა ამისა, მკვეთრად გაზრდილი სავალუტო შემოდინებების გასანეიტრალებლად, ეროვნულმა ბანკმა სავალუტო ინტერვენციების გზით 2022 წლის პირველი 11 თვის განმავლობაში ჯამურად 473 მილიონი აშშ დოლარი შეისყიდა.

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%, 2020 წელს 5.2% და 2021 წელს 9.6% და 2022 წელს 11.9% იყო. საკვებ პროდუქტებსა და ენერგომატარებლებზე გლობალურად გაზრდილი ფასების ფონზე, 2021 წლის გაზაფხულიდან ინფლაციურმა წნეხმა მნიშვნელოვნად მოიმატა და 2021 წლის ივლისში წლიურმა ინფლაციამ 11.9% შეადგინა. ინფლაციის ზრდის საპასუხოდ ეროვნულმა ბანკმა მონეტარული პოლიტიკის განაკვეთი მარტი-დეკემბრის პერიოდში ოთხჯერ გაზარდა, ჯამურად 250 საბაზისო პუნქტით 10.5%-მდე. 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 9 თვის მონაცემებით, ინფლაციის ძირითად კომპონენტებზე ფასების ზრდა შემდეგია: საკვები და არაალკოჰოლოური სასმელები - 6.9%, ტრანსპორტი - 2.3%, საცხოვრებელი, წყალი, ელექტრო ენერჯია, გაზი და სხვა საწვავი - 1.3%, რესტორნები და სასტუმროები - 0.6%, ალკოჰოლური სასმელები და თამბაქო -

0.6%, სხვა - 1.8%. 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 0.5 პროცენტული ერთეულით, 11%-მდე გაზარდა და აღნიშნულ ნიშნულზე წლის ბოლომდე შეინარჩუნა. მიუხედავად იმისა, რომ ინფლაციის არსებული მაღალი დონე გლობალური ფენომენია და ძირითადად გამოწვეულია მიწოდების მხარის ფაქტორებით, მკაცრი მონეტარული პოლიტიკა დაეხმარება სებ-ს ინფლაციის მიზნობრივ დონემდე შემცირებაში მას შემდეგ, რაც ფასების მიმართ წნეხი შედარებით შესუსტდება.

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 საგრძნობლად 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 ქვეყნისშიდა ეკონომიკური აქტივობის დონე, ზრდის მოლოდინებმა გაუმჯობესება დაიწყო. ტურიზმის აღდგენა სტაბილური ტემპით მიმდინარეობს ექსპორტის ზრდის პარალელურად, რაც, თავის მხრივ, ნედლეულზე მომატებული ფასებითა და მზარდი რექსპორტითაა განპირობებული. ადგილობრივ ბაზარზე მთლიანი მოთხოვნა მყარი რჩება, რასაც ხელს უწყობს მთლიანი საკრედიტო პორტფელის ჯანსაღი ზრდა და ფისკალური დანახარჯები. საქსტატის წინასწარ მონაცემებზე დაყრდნობით, რეალური მშპ-ის წლიურმა ზრდამ 2022 წელს 10.1% შეადგინა. რაც შეეხება 2023 წელს, საერთაშორისო სავალუტო ფონდი და ეროვნული ბანკი 4.0%-იან ზრდას პროგნოზირებენ, საქართველოს მთავრობა კი 5.0%-იან ზრდას ელის. აღსანიშნავია, რომ მოცემულ პროგნოზებს კვლავ თან ახლავს მაღალი გაურკვეველობა. რუსეთ-უკრაინის ომი, გლობალური რეცესიის შიშები და

მაღალი ინფლაცია მოსალოდნელთან შედარებით დაბალი ეკონომიკური ზრდის რისკებს წარმოშობს. მეორე მხრივ, მიგრაციის ძლიერი ტალღა, ტურიზმის სწრაფი აღდგენა და მაღალი საინვესტიციო აქტივობა მოსალოდნელთან შედარებით უფრო მაღალი ეკონომიკური ზრდის შესაძლებლობებს ქმნის. ინფორმაციისათვის, საქართველოს ეკონომიკა 2019 წელს 5%-ით, 2018 და 2017 წლებში - 4.8%-ით, ხოლო 2015 და 2016 წლებში საშუალოდ 3%-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. არასტაბილურობა 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, აჩენდა უარყოფით მოლოდინებს 2021 წელს რეგიონის ეკონომიკების აღდგენის პროცესზე. 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. ყარაბაღის კონფლიქტის გაგრძელებამ შესაძლოა უარყოფითი გავლენა მოახდინოს რეგიონში და მათ შორის საქართველოში პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების განხორციელებასა და ტურიზმის სექტორზე.

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.

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 საქსატატის 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%. 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, ხოლო 2021 წელს - 14.4%-ს 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, ხოლო 18.1%-ს 2021 წელს. მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორია უკრაინაც, რომლის წილმაც 2021 წელს ექსპორტში - 7.5%, ხოლო იმპორტში - 4.5% შეადგინა. 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 მიღებულმა ტურისტულმა შემოსავლებმა და ფულადმა გზავნილებმა მშპ-ის 3.0% შეადგინა, აღნიშნული მაჩვენებელი 2022 წლის პირველ 9 თვეში 9.8%-მდე გაიზარდა. 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. ბაზარზე ახალი შემომსვლელების რისკს ამცირებს ის, რომ კაზინოს რეკლამირება აკრძალულია საქართველოში და, შესაბამისად, ახალ მოთამაშეებს პოპულარიზაცია გაუჭირდებათ.

##### **3.1.2 გგუფი 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 მიმზიდველობა 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, მათ შორის, იმის უზრუნველყოფა, რომ რეკლამა მხოლოდ შესაბამის ასაკობრივ ჯგუფებსა და მიზნობრივ სეგმენტამდე მივიდეს. ყოველივე ზემოთქმულმა შეიძლება ნეგატიურად იმოქმედოს კაზინოებსა და მათ რეპუტაციაზე, 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. გამომდინარე აქედან, ბაზარზე პოზიციების გასამყარებლად მუდამ სიახლეებია საჭირო, რათა ჯგუფის სასტუმროების შეთავაზებული სერვისი 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 მიდევალებს 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. არავინ იცის, როდის მოხდება ვირუსის აღმოფხვრა. ასევე, არ არსებობს შესადარისი ისტორიული მაგალითი, რაც ართულებს ეკონომიკური მდგომარეობის პროგნოზირებას. 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 6,8%-ით შემცირდა. რამაც, ბუნებრივია, უარყოფითი გავლენა მოახდინა ეკონომიკური სექტორების უმრავლესობაზე.

პანდემიის დაწყებისთანავე, 2020 წლის პირველ თვეებში, მკაცრმა „ლოქდაუნმა“ შეანელა ვირუსის გავრცელება; თუმცა, 2020 წლის გაზაფხულზე შეზღუდვების თანდათანობითი შემსუბუქებით, წლის მეორე ნახევარში საქართველოში პანდემიის მეორე ტალღა დაიწყო. 2020 წლის ნოემბრის ბოლოდან 2021 წლის თებერვლის დასაწყისამდე მთავრობამ შემოიღო ნაწილობრივი შეზღუდვები, მათ შორის, კომენდანტის საათი 21:00 საათიდან 05:00 საათამდე, დახურა რესტორნები და კვების სხვა ობიექტები, შეაჩერა საზოგადოებრივი ტრანსპორტი და ა.შ. ამან შეამცირა ინფიცირების შემთხვევები, რამაც მთავრობას მისცა საშუალება ეტაპობრივად გაეხსნა ეკონომიკა 2021 წლის მარტიდან.

2021 წლის ივლისსა და აგვისტოში Covid-19-ის შემთხვევების რაოდენობა კვლავ გაიზარდა. შედეგად, გამკაცრდა გარკვეული შეზღუდვები, მათ შორის: სავალდებულო გახდა გარეთ ნიღბების ტარება, აიკრძალა ფართო შეკრებები, შეჩერდა მუნიციპალური ტრანსპორტი და ა.შ. 2021 წლის ივლისიდან მოსახლეობის აცრის პროცესში შესამჩნევი ჩართულობა შეიმჩნეოდა; ამასთან, მთავრობას ჰქონდა საკმარისი რაოდენობის ვაქცინა. Covid-19-ის ახალი ვარიანტების წარმოშობა წარმოადგენს რისკს და ზრდის ახალი შეზღუდვების დაწესების რისკს როგორც ადგილობრივ, ისე საერთაშორისო დონეზე. 2022 წელს Covid-19-ით ინფიცირების შემთხვევების რაოდენობა მნიშვნელოვნად შემცირდა და მთავრობამ გააუქმა პანდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების უდიდესი ნაწილი.

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. იმის მიუხედავად, რომ ბოლო პერიოდში აღდგენის საკმაოდ მნიშვნელოვანი ტენდენციებია, პანდემიამ ემიტენტის საქმიანობებზე არსებითად უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინა.

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 სამორინების 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, არაავტორიზებული 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 მესამე 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 შეიძლება 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. ესარჯი 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 მიმდებსა და ბრენდის მფლობელების ურთიერთობაში. მიუხედავად იმისა, რომ ჯგუფს მოპოვებული აქვს 15 წლიანი ფრენშიაზინგის ხელშეკრულება, რომლის დარჩენილი ვადაა 13 წელი, 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 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 მოჰყვეს მათი გაფიცვებიც. ამან შესაძლოა შელახოს კომპანიის რეპუტაცია და, მეორე მხრივ, შესაძლოა გაზარდოს კომპანიის დანახარჯები ადამიანური კაპიტალის მიმართულებით.

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

*4.4.2 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.

*4.4.3 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 მოქმედებს 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.

*4.4.4 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.

#### *4.4.5 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, გამოწვევას 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 გადამზღვეველებთანაა 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.

#### *4.4.6 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.

#### *4.4.7 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.

#### *4.4.8 კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები*

კომპანია საქმიანობას აფინანსებს უზრუნველყოფილი საბანკო სესხებითა და კაპიტალით (დეტალებისთვის 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. არ არსებობს იმის გარანტია, რომ კომპანიას სამომავლოდ არ დაერღვევა სასესხო ვალდებულებებით გათვალისწინებული დათქმები ან/და რომ ის შეძლებს ამგვარი დარღვევისგან გათავისუფლების წერილების მოპოვებას.

#### *4.4.9 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.

## **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 ახარტული თამაშების აქტივობებზე გადასახდელი ნებისმიერი მიმდინარე გადასახადი არ გაიზრდება ან არ დაინერგება მძიმე ვალდებულებები. ნებისმიერმა ზემოხსენებულმა მოვლენამ შეიძლება არსებითად იმოქმედოს სამორინეებზე, ბიზნესსა და მომგებიანობაზე, ასევე გამოიწვიოს

ბიზნესის შეფერხება. *(დამატებითი ინფორმაციისთვის გთხოვთ იხილოთ თავი მარეგულირებელი გარემო, საკანონმდებლო გარემო)*

### *5.1.2 რეგულაცია მომხმარებლის პერსონალური მონაცემების გამოყენებასთან დაკავშირებით*

კაზინოები ამუშავებენ 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 ჭრილში, 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 გამიჯვნა, 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 ეჭვს ქვეშ დააყენონ საგადასახადო ორგანოებმა.

გარდა ამისა, აღნიშნული საგადასახადო კანონმდებლობა ცვლილებებს და დამატებებს განიცდის, რამაც უჩვეულო სირთულეები შეიძლება შეუქმნას კომპანიას და მის საქმიანობას. ახალი საგადასახადო კოდექსი 2011 წლის 1 იანვარს შევიდა ძალაში. საგადასახადო კოდექსის სხვადასხვა დებულების ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებით განსხვავებული აზრები არსებობს სახელმწიფო სამინისტროებსა და ორგანიზაციებს შორის და მათ შიგნითაც, მათ შორის საგადასახადო ორგანოებშიც, რაც ქმნის 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 აღარ იბეგრება. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ცვლილება არ მოქმედებს ფინანსური სექტორის კომპანიებზე და მათთვის ძველი მეთოდით ხდება მოგების დაბეგვრა (დასაბეგრი მოგების 15%-ის ოდენობით). საგადასახადო კოდექსის ყველა მნიშვნელოვანი ცვლილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან.

*5.2.3 საქართველოს სასამართლო სისტემაში არსებულმა გაურკვევლობამ, 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 ეჭვები კანონმდებლობის ხარისხსა და აღსრულებადობასთან დაკავშირებით, ასევე - გაურკვევლობა 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, უკუშლის 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*

ობლიგაციების საჯარო შეთავაზების შემდეგ კომპანია გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო „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 შემზღვეველი 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, ელექტრონული კომუნიკაციები, ენერგეტიკის სექტორი), 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 2022 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.

**შესათავაზებელი 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, როგორებიცაა: კომპანიის საოპერაციო შედეგების ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი ცვლილებები; კომპანიის კონკურენტების საოპერაციო შედეგების ფაქტობრივი ან მოსალოდნელი ცვლილებები; ბიზნესის არასახარბიელო განვითარება; კომპანიის მარეგულირებელი გარემოს ცვლილება; ფასიანი ქაღალდების ანალიტიკოსის ფინანსური შეფასების ცვლილება; 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 აშშ დოლარში. ეს წარმოშობს ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებულ გარკვეულ რისკებს, თუ ინვესტორის ფინანსური საქმიანობა ან/და შემოსავალი ძირითადად დენომინირებულია აშშ დოლარისგან 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 აშშ დოლართან 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 ფასიანი ქაღალდების შემდგომ 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 მსგავს 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 გადახდისუნარიანობის 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. 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, გადახდისუნარიანობის 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 გადახდისუნარიანობის შემთხვევაში, ობლიგაციონერები დაკმაყოფილდებიან გადახდისუნარიანობის მასიდან, როგორც არაუზრუნველყოფილი კრედიტორები. აღნიშნული კი ნიშნავს იმას, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორებს (ანუ კრედიტორებს, ვისი მოთხოვნაც იპოთეკით ან გირავნობით არის უზრუნველყოფილი) ენიჭება უპირატესობა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორების მიმართ (უზრუნველყოფილი კრედიტორების სასარგებლოდ დადებულ/არსებულ უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით). ამგვარად, ობლიგაციებთან დაკავშირებით კომპანიისთვის ან ყველა ან რომელიმე ან რამდენიმე თავდები კომპანიისათვის წაყენებული ნებისმიერი მოთხოვნა გადახდისუნარიანობის შემთხვევაში დაკმაყოფილდება კანონის საფუძველზე პრეფერენციული მოთხოვნების, პრეფერენციული საგადასახადო მოთხოვნებისა და უზრუნველყოფილი კრედიტორების შემდგომ.

შესაბამისად, კომპანიის ან შესაბამისი თავდები კომპანიის უნარი, დააკმაყოფილოს ობლიგაციონერების მოთხოვნები ემიტენტის გადახდისუუნარობის 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 დაუდგებიან 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 რეგისტრატორის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლისა და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ნომინალური მფლობელების პროცედურებს; ამასთანავე, ემიტენტს დაწესებული აქვს მის მიერ ობლიგაციონერების წარმომადგენლისათვის ანაზღაურებას დაქვემდებარებული ხარჯების ზღვრული ოდენობა*

კომპანია ობლიგაციებთან დაკავშირებულ ნებისმიერ გადახდას განახორციელებს იმ ობლიგაციონერების ან/და ნომინალური მფლობელების სასარგებლოდ, რომლებიც შესაბამის საადრიცხვო თარიღზე რეგისტრირებულები არიან რეგისტრატორის მიერ წარმოებულ ფასიანი ქაღალდების რეესტრში (იხილეთ „ობლიგაციების გამოშვების პირობების“ მე-8 პუნქტი - „გადახდები“). ობლიგაციებთან დაკავშირებული გადასახდელების მიღებისას ობლიგაციონერი უნდა დაეყრდნოს რეგისტრატორისა და, შესაბამის შემთხვევებში, ნომინალური მფლობელის მიერ დადგენილ



პროცედურებს. კომპანია არ კისრულობს რაიმე პასუხისმგებლობას ფასიანი ქაღალდების რეესტრში არსებული ჩანაწერების სიზუსტეზე ან ობლიგაციების ბენეფიციარი მესაკუთრეების მიერ თანხის მიღებაზე. ასევე აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ანგარიშსწორების დროს ემიტენტი პასუხისმგებლობას არ იღებს სხვა პირის მიერ დაშვებულ შეცდომაზე.

ობლიგაცი(ებ)ის შექმნით თითოეული ობლიგაციონერი (და, შესაბამის შემთხვევებში, ნომინალური მფლობელი) 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.

### *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 მრჩეველთან 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 40,000,000 (ორმოცი მილიონი) აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვებას ორ ნაწილად: (i) *პირველი ემისია* - 20,000,000 (ოცი მილიონი) აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვება იგეგმება 2023 წლის აპრილში (გთხოვთ, იხილოთ „*ობლიგაციების გამოშვების პირობები*“ და „*შეთავაზების პირობების დოკუმენტი*“); და (ii) *მეორე ემისია* - 20,000,000 (ოცი მილიონი) აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების გამოშვება იგეგმება 2023 წლის მეორე ნახევარში (მეორე ემისიასთან დაკავშირებული ინფორმაცია დაზუსტდება შესაბამისი შეთავაზების დოკუმენტის საშუალებით).

პირველი ემისიიდან მიღებული სახსრებით იგეგმება შპს „წინანდლის სავანეს“ მიერ სს „საპარტნიორო ფონდსგან“ წილის გამოსყიდვა. დარჩენილი თანხებით მოხდება საბანკო და სხვა სასესხო ვალდებულებების რეფინანსირება. ზუსტად ის სესხები, რომელთა დარეფინანსირებაც მოხდება ემისიის შემდგომ, კლიენტისთვის პროსპექტის შედგენის თარიღზე კვლავინდებურად უცნობია. ემიტენტის სასესხო ვალდებულებების შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის, იხილეთ ქვეთავი *კაპიტალიზაცია და დავალიანება*.

მეორე ტრანშით მოზიდული სახსრებით გამოყენება დაზუსტდება შესაბამისი საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტით.

წინამდებარე პროსპექტის საფუძველზე განხორციელებული ორივე ემისიის შედეგად, ობლიგაციების გამოშვებიდან და გაყიდვიდან ჯამურად მოზიდული წმინდა სახსრები, კომპანიის შეფასებით, არ იქნება 39.4 მილიონ აშშ დოლარზე ნაკლები და სრულად გამოყენებული იქნება არსებული ვალდებულებების რეფინანსირებისთვის.

კომპანია ობლიგაციების გამოშვების საბოლოო პირობების შესაბამისად მოახდენს არსებული კონკრეტული ვალდებულებების რეფინანსირებას, რის შესახებაც კომპანიას დეტალური ინფორმაცია ექნება შესაბამისი ემისიის ფარგლებში ობლიგაციების გამოშვების თარიღებისთვის. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის კაპიტალიზაციისა და დავალიანების შესახებ წარმოდგენილია ქვეთავში *„კაპიტალიზაცია და დავალიანება“*.

## სარეგისტრაციო დოკუმენტი

### დოკუმენტის მომზადებაზე პასუხისმგებელი პირები:

მამუკა შურღაია - შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ დირექტორი

გიორგი რამიშვილი - შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

### პასუხისმგებელი პირების განცხადება

პასუხისმგებელი პირები აცხადებენ, 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](mailto: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](http://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 „ესარჯი რიალ ისთეით“. მისამართი საქართველო, თბილისი 0108, რესპუბლიკის მოედანი N1. რეგისტრაციის ქვეყანა: საქართველო. მარეგულირებელი კანონმდებლობა: საქართველოს კანონმდებლობა.

## მიმოხილვა & ისტორია

შპს „ესარჯი 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 „ესარჯი 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.

ესარჯი რიალ ისთეითი არის სასტუმროების, რესტორნებისა და გასართობი დაწესებულებების ბენეფიციური მფლობელი 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 „ესარჯი 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

უახლოეს მომავალში იგეგმება დედაქალაქის ცენტრში კიდევ ერთი 5 ვარსკვლავიანი სასტუმრო „ტელეგრაფის“ გახსნა და რამდენიმე ფართომასშტაბიანი პროექტი საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში.

2005 წლიდან სილქ როუდ ჯგუფმა მოახდინა დაახლოებით 1 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 დეველოპმენტის ეტაპზე, რომელიც მომავალში გამოიმუშავებს ჯგუფისთვის მნიშვნელოვან შემოსავალს, ან გ) რომლებისთვისაც ძირითადი შემოსავლის გამომუშავების წყარო 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“.

"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 917 მლნ ლარად. აღნიშნული შეფასება გაკეთებულია საერთაშორისო უძრავი ქონების შემფასებლის, Colliers-ის მიერ 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით.

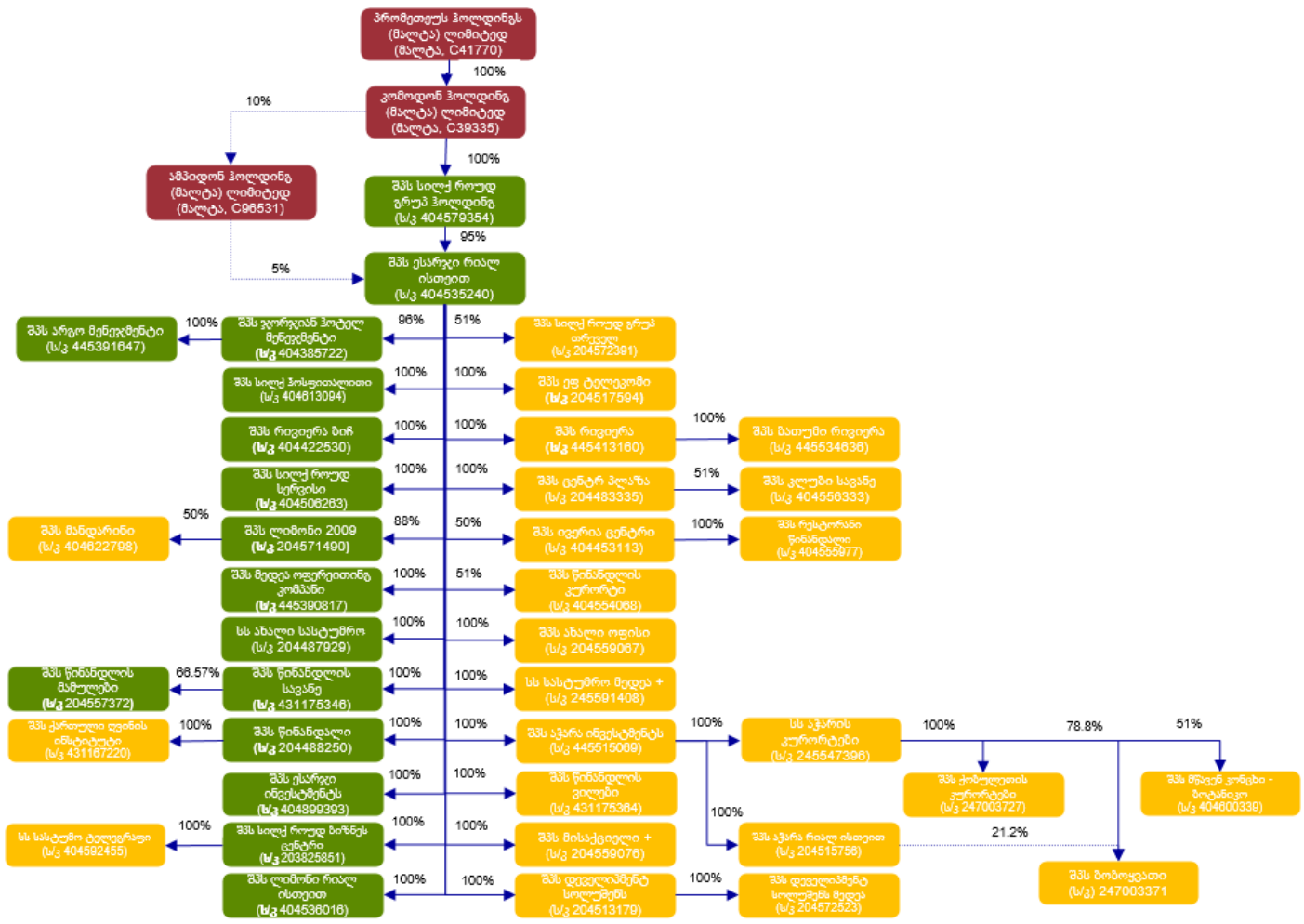


**Green Box**  
**აქტივები**  
**511 მლნ ლარი\***

**Yellow Box**  
**აქტივები**  
**406 მლნ ლარი\***

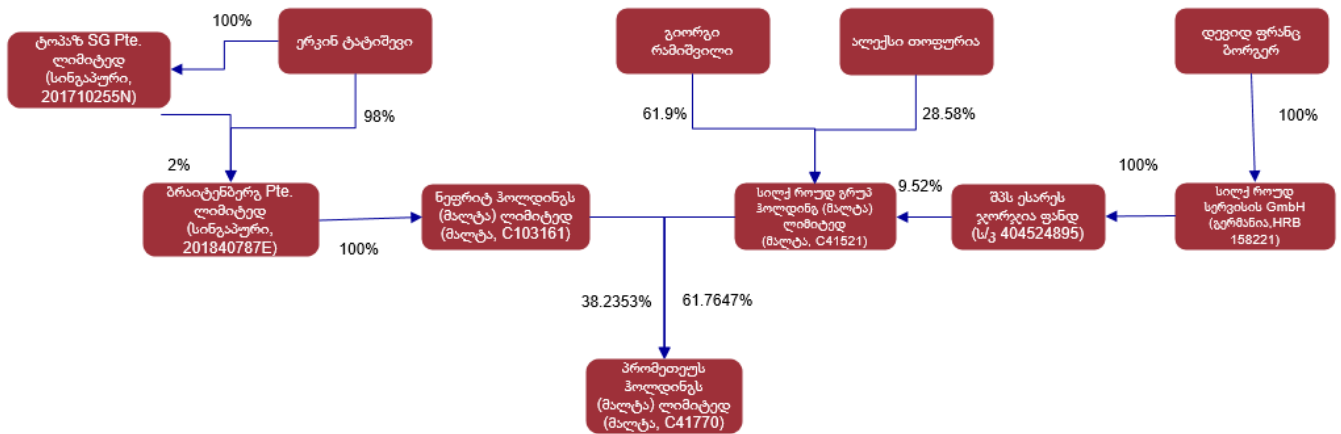
\* აქტივების აღნიშნული შეფასება გაკეთებულია საერთაშორისო უძრავი ქონების შემფასებლის, Colliers-ის მიერ 2022 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით.

ემიტენტის ჯგუფის სტრუქტურა 2022 წლის 30 სექტემბრის 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 150-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 16 მაგიდა და 150-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

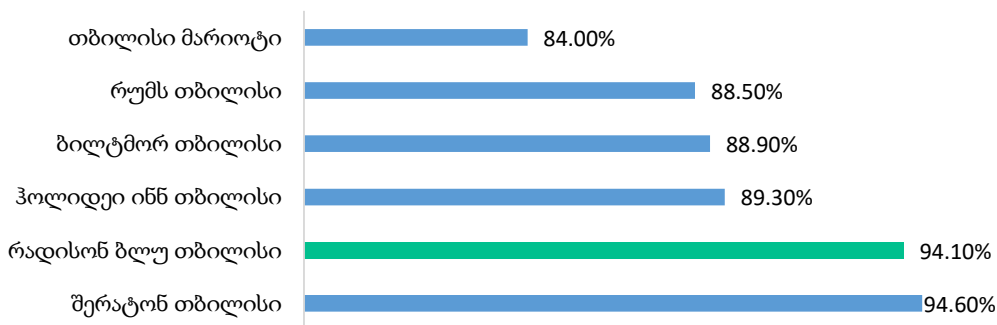
მდებარეობა ქალაქის მთავარ გამზირზე, რუსთაველზე, რაც მას ტურისტებისთვის უფრო მიმზიდველს ხდის. რადისონ ბლუ ივერიაში სტუმრებს დახვდებათ 2 რესტორანი და საერთაშორისო დონის ენ სემინარ სპა სპა სალონი. სასტუმროში, ასევე, შესაძლებელია ღონისძიებების მოწყობა. ის ვიზიტორებს სრულად აღჭურვილ ბიზნესცენტრს, შეხვედრების 9 ოთახს, დიდ დარბაზსა და ფურშეტის ორგანიზების შესაძლებლობებს სთავაზობს.

რადისონ ბლუ თბილისი არის მაღალი კლასის სასტუმრო, საკუთარი კაზინოთი და ივენთ ჰოლით. 2022 წლის მდგომარეობით, თბილისის მასშტაბით რადისონ ბლუ თბილისი არის, თავის კლასში, ერთ-ერთი ყველაზე მაღალშემოსავლიანი სასტუმრო.

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

2022 წლის 1 სექტემბრის მდგომარეობით, სასტუმროს მიღებული აქვს რეიტინგი გლობალური შეფასების ინდექსის მიხედვით (GRI). რეიტინგი შედგენილია კომპანია ReviewPro-ს მიერ (<https://app.reviewpro.com/reviews>). აღნიშნული რეიტინგის მიხედვით რადისონ ბლუ თბილისი ინაწილებს ლიდერულ პოზიციას შერატონ თბილისთან ერთად და უსწრებს თბილისი ისეთ სასტუმროებს, როგორებიცაა თბილისი მარიოტი, რუმს თბილისი, ბილტმორ თბილისი და ჰოლიდეი ინ თბილისი.

**ReviewPro-ს რეიტინგი გლობალური შეფასების ინდექსის მიხედვით (GRI) 2022 წლის 1 სექტემბრის მდგომარეობით**



**სასტუმრო რადისონ ბლუ - ბათუმი**

რადისონ ბლუ 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 მიმზიდველი 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

2022 წლის 1 სექტემბრის მდგომარეობით, სასტუმროს მიღებული აქვს რეიტინგი გლობალური შეფასების ინდექსის მიხედვით (GRI). რეიტინგი შედგენილია კომპანია ReviewPro-ს მიერ (<https://app.reviewpro.com/reviews>). აღნიშნული რეიტინგის მიხედვით რედისონ ბლუ ბათუმი მეოთხე ადგილზეა 88.9 %-ით და მხოლოდ 2.8%-ით ჩამორჩება რეიტინგში პირველ ადგილზე მყოფ ვინდჰემ ბათუმს, რომელსაც 91.7% აქვს.

### ReviewPro რეიტინგი გლობალური მიმოხილვის ინდექსის მიხედვით (GRI) 2022 წლის 1 სექტემბრის მდგომარეობით



### 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 განთავსებული. 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.

საქართველოს მაღალი კლასის რეგიონალურ სასტუმროებს შორის (რადისონ ქოლექშენი წინანდალი, პარაგრაფი, ლოპოტა რეზორტი), GRI (Global Review Index)-ის მიხედვით, წინანდლის რადისონი პირველ ადგილზეა. სასტუმრო ახლა არის შემოსავლების ზრდის ფაზაში, რადგან მისი გახსნა პანდემიასა და ორწლიან შეზღუდვებს დაემთხვა.

- ოთახების რაოდენობა - 124
- სპა

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

## **ივერია ბიზ კლუბი**

ივერია ბიზ კლუბი ბათუმის ბულვარსა და ზღვის სანაპიროს შორისაა მოქცეული. კლუბის კონცეფცია მოიცავს ბარს, რესტორანს, მუსიკას და გართობის სხვა სახეებს. კლუბის ტერიტორიაზე დამსვენებლებს შეუძლიათ ისარგებლონ მისი პლაჟით და მომსახურებით.

## **რესპუბლიკა**

რესპუბლიკა არის მულტიფუნქციური შენობა, რომელიც მოიცავს ორ რესტორანს და ორსართულიან საღონისძიებო სივრცეს, რომელიც როგორც საკონცერტოდ, ისე საკონფერენციოდ გამოიყენება. იგი თბილისის ცენტრში, რესპუბლიკის მოედანზე მდებარეობს. ის სტუმრებს ევროპული სამზარეულოს მენიუს, მყუდრო ატმოსფეროსა და ქალაქის ლამაზ ხედებს სთავაზობს. რესტორანს, ასევე, აქვს რესპუბლიკა რუფტოპ ტერასა და ბარი, რომელიც ვიზიტორებს კოქტეილებითა და ღვინოებით უმასპინძლდება.

## **რესპუბლიკა 24**

რესპუბლიკა 24 არის თანამედროვე კონცეფციით შექმნილი 24-საათიანი „დაინერი“. რესპუბლიკა 24 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 „ესარჯი 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 ესარჯი 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 მელიქ 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“**

ეს პროექტი გაშენდება ბათუმის ცენტრში, სიყვარულის ქანდაკების და ანზანის კომპლექსის მიმდებარედ და მოიცავს 6 ჰექტარ ტერიტორიას, რომელიც კომპანიის საკუთრებაა. ბათუმის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებული გრგ მოიცავს აღნიშნულ 6 ჰექტარს, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ პარკს (საერთო ფართობით 2 ჰექტარი) და გრძელვადიანი იჯარით აღებულ იახტ-კლუბის ტერიტორიას. გეგმის მიხედვით, განსაზღვრულია 5 კომპლექსის მშენებლობა, ხელოვნური ცენტრალური წყლის სარკის მოწყობა, იახტ-კლუბის თანამედროვე სტანდარტებით გამართვა, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული პარკის გამწვანება და კეთილმოწყობა. კომპლექსი მრავალფუნქციურია და მოიცავს, სასტუმროებს, საცხოვრებელ ან/და დასასვენებელ, გასართობ, სპორტულ-გამაჯანსაღებელ, საგამოფენო, საკონცერტო და სარეკრეაციო ფუნქციებს მრავალი კაფე-ბარით, რესტორნით და კომერციული ფართებით. სამშენებლო სამუშაოების დაწყება 2023 წელს იგეგმება.

**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.

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 ფართობით. 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. პროექტი 2023 წლის გაზაფხულზე დასრულდება.

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

ესარჯი 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. ესარჯი 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 2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით წარმოდგენილია ქვემოთ:

დასახელება	ს/ნ	% კაპიტალში 2022 წლის 30 სექტემბრის 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 ჯგუფის	მწვანე
შპს სილქ როუდ სერვის	404506263	100%	31 დეკემბერი, 2015	პირდაპირი	კომპანიებისთვის შესყიდვების გაერთიანება	მწვანე
შპს დეველოპმენტ სოლუმენს	204513179	100%	10 ივლისი, 2006	პირდაპირი	უძრავი ქონების 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	67%	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	51%	11 აპრილი, 2018	არაპირდაპირი, ცენტრ პლაზას საშუალებით	ლამის 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, აჭარა რიალ ისტეითის და 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 რიალით	404536016	100%	21 აპრილი, 2017	პირდაპირი	უძრავი ქონების განვითარება	მწვანე
შპს მწვანე კონცხი - ბოტანიკო	404600339	51%	18 აგვისტო, 2020	ერთობლივი საწარმო (არაპირდაპირი, აჭარის კურორტების საშუალებით)	უძრავი ქონების განვითარება	ყვითელი
შპს სილქ ჰოსფიტალითი	404613094	100%	26 მარტი, 2021	პირდაპირი	ჯგუფის სასტუმროების მართვის მომსახურების მიმწოდებელი	მწვანე
შპს წინანდლის კურორტი	404554068	51%	1 მარტი, 2018	პირდაპირი	პარკ ჰოტელ წინანდლის მართვა	ყვითელი

## კომპანიის მარკეტინგული პროგრამის აღწერა

### სამორინეების 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. „ქლაბ ივერია“, ლოიალობის კლუბი, რომელიც არ არის კაზინო, მაგრამ კომპანიას აძლევს შესაძლებლობას ჰქონდეს მუდმივი ჩართულობა მოთამაშეებსა და უბრალოდ გართობის მოყვარულ ადამიანებთან. ქლაბ 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 670 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 თამამის მიზნით ჩამოდიან. კომპანია სამომავლოდ გეგმავს ახალი ლოიალობის სისტემების შემუშავებას, რომლის დახმარებითაც უფრო დეტალურად შეძლებს კლიენტების ქცევების გაანალიზებას და მეტად პერსონიფიცირებული სერვისების შეთავაზებას.

## სასტუმროების მარკეტინგი

სასტუმროების მარკეტინგი მოიცავს როგორც უშუალოდ სასტუმროებს, ასევე მათში შემავალ ბარებსა და რესტორნებს (მაგ: თბილისის რადისონზე გამოყოფილი მარკეტინგული ბიუჯეტი მოიცავს აზიური რესტორნის „უმამის“ ბიუჯეტსაც და სასტუმროში არსებულ სხვა რესტორნებს). თბილისის შემთხვევაში მარკეტინგულ ხარჯებზე გამოყოფილია ყველაზე მაღალი ბიუჯეტი - 450 ათასი ლარი; ბათუმის რადისონზე - 255 ათასი ლარი, ხოლო რეპუბლიკაზე - 191 ათასი ლარი. 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 ეძებს 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 იზრუნებს 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 ჰოსფითალითიში შემავალმა რესტორნებმა აქტიურად დაიწყეს მიტანიტ 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 თიბისის 2022 წლის ღონისძიება, რომელმაც 10,000 ადამიანზე მეტს უმასპინძლა ერთდროულად და დადებითი შეფასება მიიღო როგორც სტუმრებისგან, ასევე დამკვეთისგან.

### **დეველოპმენტის მარკეტინგი**

სამშენებლო ნაწილის მარკეტინგი, სასტუმროების მსგავსად, იყოფა ადგილობრივ ბაზრად და საერთაშორისო კლიენტებად. გამომდინარე იქიდან, რომ წინანდლის ვილები და მწვანე კონცხი ბოტანიკოს აპარტამენტები არის პრემიალური სეგმენტის პროდუქტი, მნიშვნელობა ენიჭება პირდაპირ მარკეტინგს. პერსონიფიცირებული შეთავაზებებით კომპანია უკავშირდება კონკრეტულად იმ ადამიანებს, რომლებიც მის მიზნობრივ სეგმენტში არიან. პოტენციურ მყიდველებს აქვთ შესაძლებლობა ჩავიდნენ უშუალოდ ლოკაციაზე, დაათვალიერონ და მიიღონ პრემიუმ ხარისხის მომსახურება ყიდვის გადაწყვეტამდე. მწვანე კონცხი ბოტანიკოს შემთხვევაში მოხდა ასევე გარე რეკლამების გამოყენება, რაც გულისხმობს ბანერების განთავსებას იმ უბნებში, სადაც საშუალოზე მაღალშემოსავლიანი მოსახლეობა ბინადრობს (ვაკის, საბურთალოს, წყნეთის ტერიტორია და ა.შ.). წლის განმავლობაში რამდენჯერმე კეთდება ტელეგანთავსებები, განსაკუთრებით სადღესასწაულო დღეებში. აღნიშნული გულისხმობს პატარა რეკლამასა და დღესასწაულთან დაკავშირებულ აქციას. ამას გარდა, მომხმარებლებს აქვთ საშუალება შეავსონ უძრავი ქონების შესყიდვის განაცხადი ონლაინ, შემდეგ კი კომპანიის წარმომადგენლები თავად უკავშირდებიან ამ კლიენტებს. დეველოპმენტის მიმართულება, ასევე, თანამშრომლობს ბანკებთან, რათა მაგალითად, სოლოსა და სტატუს კლიენტებსაც გაუკეთოს სპეციალური შეთავაზება.

ფონდების მოზიდვის თვალსაზრისით, ჯგუფის მიზანია იმ ადამიანების მოძებნა, რომლებსაც სურთ უძრავ ქონებაში ინვესტირების გაკეთება. უცხოელი კლიენტების მოსაზიდად კომპანიის მარკეტინგისა და გაყიდვების გუნდი დადის საერთაშორისო გამოფენებზე, სადაც იკრიბებიან უძრავ ქონებაში ინვესტირებით დაინტერესებული პირები.

დეველოპმენტის მიმართულებაში კომპანიისთვის მნიშვნელოვანია, რომ მის პროექტების ქონდეთ საუკეთესო ადგილმდებარეობა და შენობები ცნობილი (ადგილობრივი თუ საერთაშორისო) დიზაინერების მიერ იყოს დაპროექტებული, რათა მომხმარებლებს შესთავაზონ საუკეთესო პროდუქტი.

## 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.

მსოფლიომ უკვე აღმოაჩინა საქართველო, როგორც პოპულარული ტურისტული მიმართულება, რამეთუ ტურისტების რიცხვი პანდემიამდე მნიშვნელოვნად აჭარბებდა ქვეყნის შიდა მოსახლეობას, რომელიც 3.7 მილიონს უტოლდება. საქართველოში 2003-2019 წლების განმავლობაში ტურისტული შემოსავლები არასდროს შემცირებულა (თუნდაც 2009 და 2015 წლებში) 2020 წლამდე, შესადარი ქვეყნებისგან განსხვავებით. 2009 წლის გლობალურმა ფინანსურმა კრიზისმა და 2015 წლის სასაქონლო ფასების შემცირებამ მნიშვნელოვნად შეამცირა ტურიზმის შემოსავლები საქართველოს შესადარ ქვეყნებში მაშინ, როცა ტურიზმის შემოსავლები საქართველოში ბოლო 15 წლის განმავლობაში მუდმივად იზრდებოდა. ტურისტული სექტორი უდიდესი გამოწვევების წინაშე დადგა 2020 წელს, როდესაც პანდემიის გამო მკვეთრად შემცირდა ტურისტების რიცხვი და ტურიზმიდან მიღებული შემოსავალიც. ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის ინფორმაციით, საერთაშორისო ვიზიტორთა რაოდენობა (ტურისტები და ერთდღიანი ვიზიტორები) 2011-2019 წლების განმავლობაში საშუალოდ 14.0%-ით გაიზარდა და მიაღწია 7.7 მილიონს 2019 წელს. შედეგად, ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები ასევე გაიზარდა საშუალოდ 16.6%-ით 2011-2019 წლებში და 2019 წელს საქართველომ ტურიზმიდან 3.3 მილიარდი აშშ დოლარი მიიღო (+1.4% წ/წ).

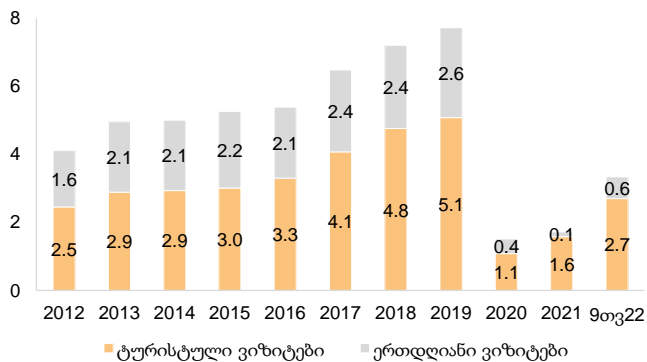
პანდემიის დაწყების შემდეგ ტურიზმის სექტორი უპრეცედენტო გამოწვევების წინაშე აღმოჩნდა, რაც განპირობებული იყო საზღვრების ჩაკეტვით და საერთაშორისო მიმოსვლის თითქმის სრულად შეჩერებით. შედეგად, საქართველოს ტურიზმის ინდუსტრიამ მნიშვნელოვანი დანაკარგები განიცადა: 2020 წელს საერთაშორისო ვიზიტორების რიცხვი შემცირდა 80.4%-ით (წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია), ხოლო ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები 83.4%-ით. შედეგად, რისკის ქვეშ აღმოჩნდა ტურიზმის სექტორში არსებული ათიათასობით სამსახური და ათასობით კომპანია მიუხედავად სახელმწიფოს მიერ მათთვის შეთავაზებული დახმარების პაკეტისა. აღსანიშნავია, რომ ტურიზმის სექტორი პოსტ პანდემიურ პერიოდშიც გამოწვევების წინაშე დადგება, რამეთუ აღდგენა და 2019 წლის მაჩვენებლებთან დაბრუნება ერთბაშად ვერ მოხდება და ინდუსტრიის სრულ გაჯანსაღებას რამდენიმე წელი დასჭირდება. თუმცა, აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ სტუმარმასპინძლობისა და გართობის სექტორებმა აღდგენის ერთ-ერთი ყველაზე სწრაფი ტედენცია აჩვენა პანდემიის შემდგომ, რაც გამოხატულია ნომინალური მშპ-ს ზრდის მაღალ მაჩვენებელში: 2022 წლის 9 თვეში სტუმარმასპინძლობისა და გართობის სექტორებმა 43%-იანი და 62%-იანი მშპ-ს ზრდა აჩვენა შესაბამისად 2021 წელის იმავე პერიოდთან შედარებით.

2020 წელს ვიზიტორების რაოდენობა ყველა ქვეყნიდან ძალიან მკვეთრად შემცირდა. საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობა 2020 წელს შემცირდა 80.4%-ით წ/წ და მათი რიცხვი შემცირდა ყველა ძირითადი ქვეყნიდან: აზერბაიჯანიდან ვიზიტორების კლება 80.7% წ/წ შეადგინა, თურქეთიდან - 71.0%, სომხეთიდან - 80.9%, რუსეთიდან - 85.8%, საქართველოს არარეზიდენტი მოქალაქეების მხრიდან - 71.3%, ხოლო დანარჩენი

ქვეყნებიდან - 84.1%. 2020 წელს შემცირდა როგორც ტურისტების, ისე ერთდღიანი ვიზიტორების რიცხვი შესაბამისი 78.6%-ით წ/წ და 83.9%-ით წ/წ.

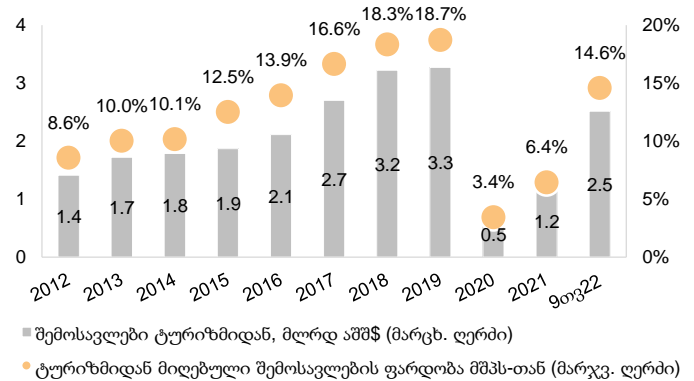
ტურიზმის სექტორის აღდგენა დაიწყო 2021 წლის მეორე ნახევრიდან, როდესაც ნაწილობრივ გაიხსნა საზღვრები რიგ ქვეყნებთან, რამაც გამოიწვია სექტორის თანდათანობითი აღდგენა. თუმცა, სექტორის აღდგენის მასშტაბები მაინც მნიშვნელოვნად მცირე იყო 2019 წელთან შედარებით. საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობამ 2021 წელს შეადგინა 1.7 მლნ, ხოლო ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავალმა 1.3 მლრდ აშშ დოლარი, რაც 2019 წლის მაჩვენებლების 22.3%-ს და 38.0%-ს შეადგენდა, შესაბამისად.

**გრაფიკი 1: საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობა, მლნ ადამიანი**



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

**გრაფიკი 2: ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები**

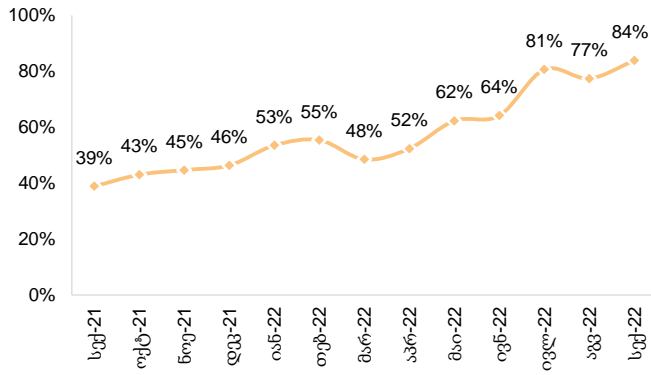


წყარო: ეროვნული ბანკი

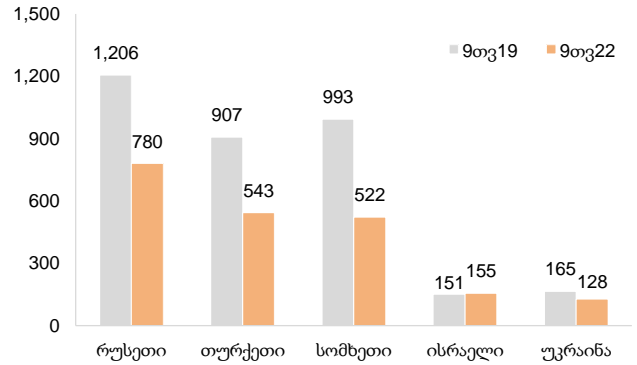
აღდგენის დინამიკა გაუმჯობესდა 2022 წელს, მიუხედავად გამწვავებული გეოპოლიტიკური მდგომარეობისა და მასთან დაკავშირებული რისკებისა. 2022 წლის პირველ 9 თვეში საქართველოს 2.7 მლნ საერთაშორისო ვიზიტორი სტუმრობდა, რაც 147.5%-იანი წლიური ზრდაა და 2019 წლის დონის 67.8%-ია. ეს ზრდა ძირითადად განპირობებული იყო ტურისტების რაოდენობის ზრდით, რომელმაც 2019 წლის დონის 67.8% შეადგინა. ერთდღიანი ვიზიტების რაოდენობა კვლავ მცირეა და 2019 წლის დონის 31.9% შეადგინა 2022 წლის პირველ 9 თვეში, რაც განპირობებულია მეზობელ ქვეყნებთან კვლავაც შენარჩუნებული სასაზღვრო რეგულაციებით. ყველაზე მეტი ვიზიტორი რუსეთიდან (ჯამურის 20.2%) შემოვიდა, შემდეგ მოდის აზერბაიჯანი (19.6%) და სომხეთი (16.6%). აღსანიშნავია, რომ ყაზახეთიდან, ბელარუსიდან, საუდის არაბეთიდან და უზბეკეთიდან ჩამოსული ვიზიტორების რაოდენობამ 2019 წლის დონეს გადააჭარბა.

**გრაფიკი 3: ტურისტული ვიზიტების აღდგენა 2019 წელთან შედარებით**

**გრაფიკი 4: ვიზიტორები ტოპ-5 ქვეყნიდან, წილი ჯამურ ვიზიტორებში (რაოდენობის მიხედვით)**



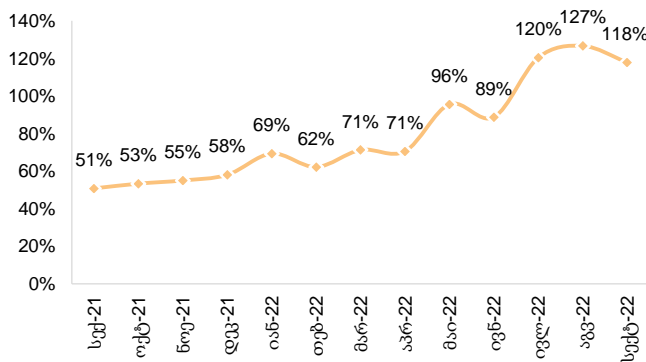
წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია  
შენიშვნა: ტურისტული ვიზიტები მოიცავს იმ პირებს, რომლებიც საქართველოს ტოვებენ საანგარიშო თვეში და არ მოიცავს მიგრანტებს.



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

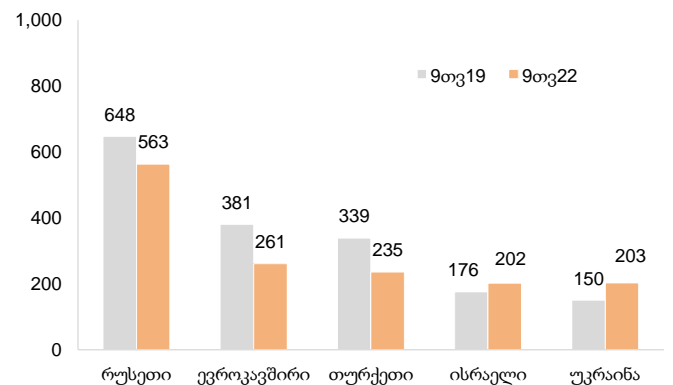
საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობასთან ერთად ასევე მნიშვნელოვნადაა გაზრდილი ტურიზმიდან მიღებული შემოსავალიც. ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავალმა 2.5 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა (+190.8% წ/წ და 2019 წლის დონის 97.5%) 2022 წლის ცხრა თვეში. აღსანიშნავია, რომ ტურისტული შემოსავლები ასევე მოიცავს მიგრანტების (რუსეთიდან, ბელარუსიდან, უკრაინიდან) დანახარჯებს. ჩვენი შეფასებით, საქართველოში 100,000-120,000 ვიზიტორი იმყოფება იმაზე ხანგრძლივი ვადით, ვიდრე ჩვეულებრივი ტურისტები. ყველაზე მეტი შემოსავალი დაგენერირდა რუსეთიდან (ჯამურის 22.4%), რასაც მოჰყვება ევროკავშირი (10.4%), თურქეთი (9.4%), ბელარუსი (8.4%).

**გრაფიკი 5: ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების აღდგენა 2019 წელთან შედარებით, აშშ დოლარი**



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

**გრაფიკი 6: ვიზიტორები ტოპ-5 ქვეყნიდან, წილი ჯამურ ვიზიტორებში (შემოსავლების მიხედვით), მლნ. აშშ დოლარი**

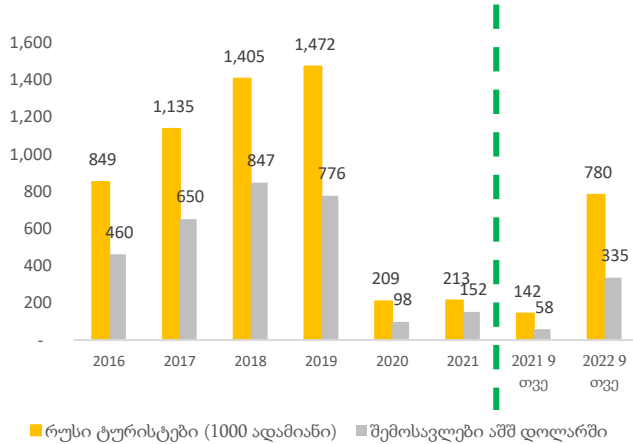


წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი

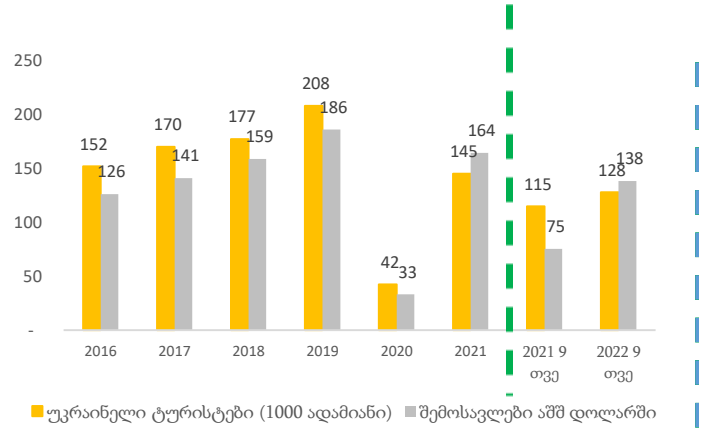
აღსანიშნავია, რომ უკრაინაში შექმნილი ვითარების ფონზე მკვეთრად გაიზარდა ვიზიტები რუსეთიდან და უკრაინიდან 2022 წლის განმავლობაში (უკრაინის შემთხვევაში აღემატება 2019 წლის დონეს). ამავდროულად, ორივე ქვეყნის შემთხვევაში, მდიდარი ვიზიტორების წილი მთლიან ვიზიტორებში მაღალია, რაც განაპირობებს

ტურიზმიდან შემოსავლის კიდევ უფრო სწრაფ ზრდას. ტენდენციას ავსებს ფულადი გზავნილების მნიშვნელოვანი ზრდა, განსაკუთრებით რუსეთიდან.

**ვიზიტები და ტურისტული შემოსავლები რუსეთიდან, აშშ დოლარი**



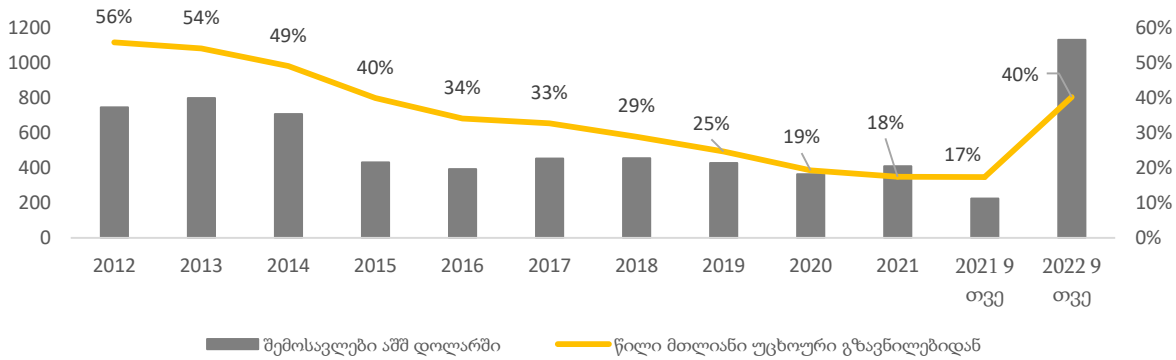
**ვიზიტები და ტურისტული შემოსავლები უკრაინიდან, აშშ დოლარი**



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი, საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი, საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

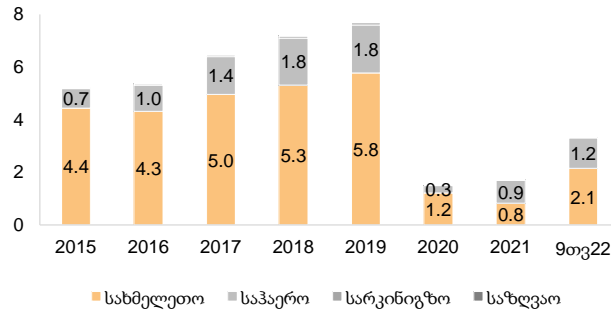
**ფულადი გზავნილები რუსეთიდან**



წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკი, საქართველოს ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

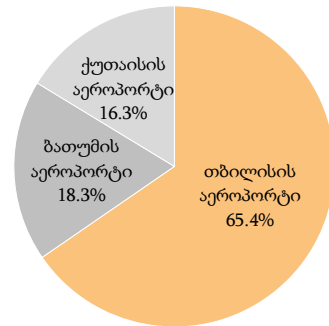
2022 წლამდე საქართველოში ძირითადად ჭარბობდა საავტომობილო გზით შემოსული ვიზიტორები და საჰაერო გზით შემოსული ვიზიტორების რიცხვი არ აღემატებოდა 25%-ს. თუმცა, პოსტ-პანდემიურ პერიოდში ეს ტენდენცია შეიცვალა და საჰაერო გზის შემოსულთა წილი 34.7%-ს გაუტოლდა (საავტომობილო - 64.3%), ხოლო საზღვაო (ვიზიტორების 0.4%) და სარკინიგზო (ვიზიტორების 0.7%) ტრანსპორტის წილი ისევ ძალიან მცირე იყო. თბილისის საერთაშორისო აეროპორტმა ყველაზე მეტი ვიზიტორი მიიღო 2022 წლის პირველ 9 თვეში (0.8 მლნ ვიზიტორი), ხოლო ბათუმის და ქუთაისის საერთაშორისო აეროპორტებმა 0.2-0.2 მლნ ვიზიტორი მიიღეს.

**გრაფიკი 7: ვიზიტორები სატრანსპორტო საშუალების მიხედვით, მლნ**



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

**გრაფიკი 8: საჰაერო გზით ჩამოსული ვიზიტორების განაწილება აეროპორტების მიხედვით, 9თვე22**

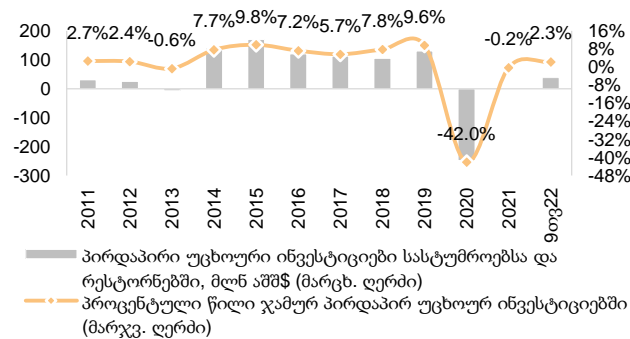


წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

საინტერესოა, რომ 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით, კონკრეტულად ემიტენტის სასტუმროების ვიზიტორების შემთხვევაში დიდია უცხოელი ვიზიტორების წილი მთლიანი ვიზიტორების რაოდენობაში თბილისსა და ბათუმში (86% და 84% შესაბამისად). განსხვავებული დინამიკაა წინანდალში, სადაც სასტუმროს სტუმრების ძირითადი ნაწილი ადგილობრივ ტურისტებზე მოდის - ვიზიტორების მთლიანი მოცულობის 71%.

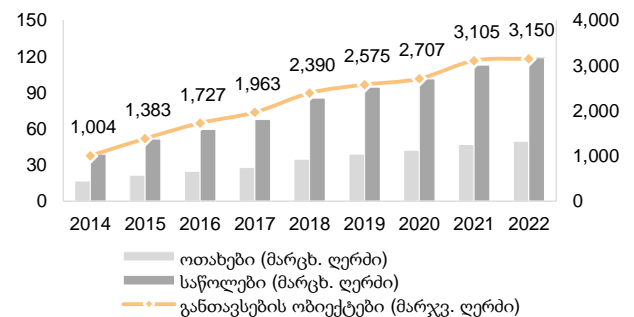
**პანდემიის გამო შესაბამისი ინვესტიციები განთავსების ობიექტებში მკვეთრად შემცირდა.** სასტუმროებსა და რესტორნებში პირდაპირმა უცხოურმა ინვესტიციებმა 38.8 მლნ აშშ დოლარი შეადგინა 2022 წლის პირველ ცხრა თვეში, რაც ჯამური პირდაპირი უცხოური ინვესტიციების 2.3%-ს შეადგენს. შედარებისთვის, 2019 წელს პირდაპირ უცხოური ინვესტიციების მოცულობამ 131 მლნ აშშ დოლარი და მთლიანი ინვესტიციების 9.6% შეადგინა. თანმიმდევრულმა ინვესტიციებმა გამოიწვია განთავსების ობიექტების მიწოდების ზრდა. 2022 წლის პირველი 9 თვის მდგომარეობით, საქართველოში იყო 3,150 რეგისტრირებული განთავსების ობიექტი, 49,515 ოთახი და 118,824 საწოლი.

**გრაფიკი 9: პირდაპირი უცხოური ინვესტიციები სასტუმროებსა და რესტორნებში**



წყარო: ჯეოსტატი

**გრაფიკი 10: განთავსების ობიექტების მიწოდება 2014-2022 წლებში**



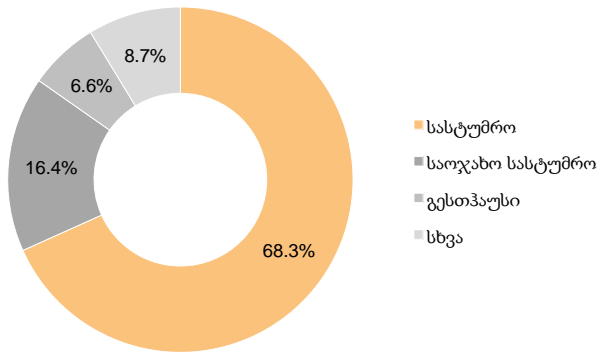
წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

განთავსების ობიექტების ოთახებიდან უმეტესობა სასტუმროებში (33,808 ოთახი ან ჯამური ოთახების 68.3%) გვხვდება. განთავსების ობიექტების სხვა ფორმებს მიეკუთვნება: საოჯახო სასტუმროები (8,143 ოთახი ან ჯამური ოთახების 16.4%), გესტჰაუსები (3,251 ოთახი ან ჯამური ოთახების 6.6%) და სხვა ფორმები (4,313 ოთახი ან ჯამური ოთახების 8.7%). თბილისი და აჭარა ბოლო წლების ერთ-ერთი ყველაზე აქტიური ადგილებია განთავსების ობიექტებში ინვესტიციებისთვის. თბილისი განთავსების ობიექტებში არსებული ოთახებით



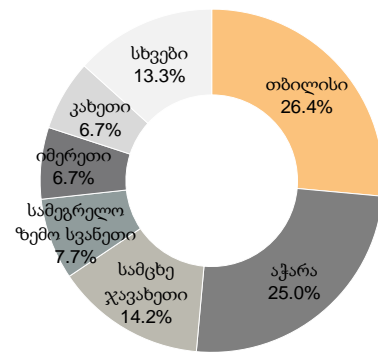
ყველაზე დიდ წილს იკავებს (მთლიანი ოთახების 26.4%), რომელსაც აჭარის რეგიონი მოჰყვება (მთლიანი ოთახების 25.0%). სამცხე-ჯავახეთში ასევე დიდი რაოდენობითაა ოთახები განთავსების ობიექტები (მთლიანი ოთახების 14.2%).

**გრაფიკი 11: განთავსების ობიექტების ოთახები ტიპების მიხედვით, 2022 სრული წლის მდგომარეობით**



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

**გრაფიკი 12: განთავსების ობიექტების ოთახები რეგიონების მიხედვით, 2022 სრული წლის მდგომარეობით**



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

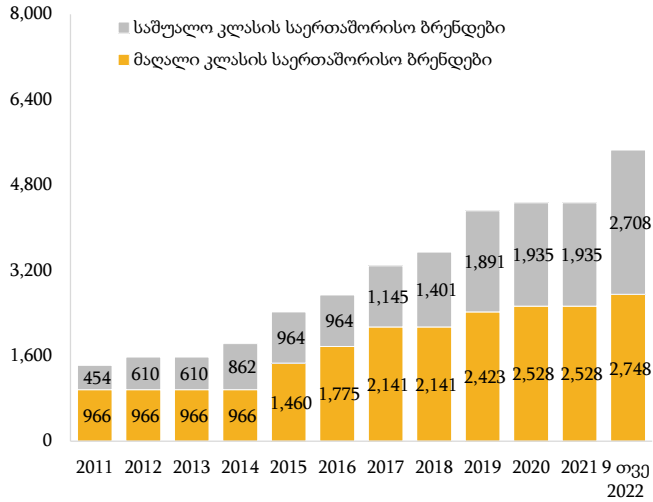
სასტუმროების ბაზარზე საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროები დომინირებენ. ამჟამად, საქართველოში ფუნქციონირებს 40 საერთაშორისო ბრენდული სასტუმრო, სადაც ჯამში 5,456 ოთახია, რომლის უმეტესი ნაწილიც მდებარეობს თბილისსა და ბათუმში. საერთაშორისო ბრენდული სასტუმროების რაოდენობა კიდევ უფრო გაიზრდება, რადგან დაგეგმილია კიდევ 27 სასტუმროს გახსნა 2025-26 წლამდე, სულ 4,000-მდე ოთახით.

მას შემდეგ, რაც თბილისში კონკურენცია გამძაფრდა, ინვესტორებმა ყურადღება ნაწილობრივ გადაიტანეს რეგიონალური სასტუმროების განვითარებაზე. თუმცა, მიუხედავად ამისა, ბრენდირებული სასტუმროების უმეტესი ნაწილი კვლავ თბილისში იქნება 2025-26 წლისთვის. დაგეგმილი 27 სასტუმროდან, 14-ის აშენება დაგეგმილია თბილისში, მაშინ როცა 5 სასტუმროს აშენება არის დაგეგმილი ბათუმში, ხოლო დანარჩენი 8 სასტუმროს აშენება დაგეგმილია საქართველოს სხვა რეგიონებში.

თბილისში მდებარე სასტუმროებს ბოლო წლების განმავლობაში მოუხდათ ფასების კორექტირება გაზრდილი კონკურენციის გამო, თუმცა მაინც ინარჩუნებდნენ მაღალ დატვირთულობას ტურისტული ნაკადების ზრდის ფონზე. გამონაკლისი იყო 2019 წელი, როდესაც რუსეთის მიერ ფრენებზე დაწესებული სანქციების გამო საშუალო დატვირთულობა შემცირდა 60-62%-მდე სხვადასხვა კლასის სასტუმროებში. შემცირებული ფასების ფონზე, ბუნებრივია შემცირდა RevPar-იც (შემოსავლები ერთ ოთახზე) 2015-2019 წლების განმავლობაში. (წყარო: გალტ & თაგარტის კვლევები - სექტემბერი).

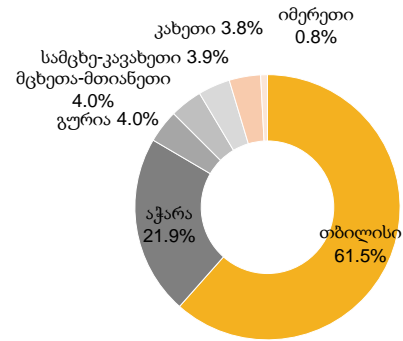
კოვიდ პანდემიამ ნეგატიურად იმქომედა ბრენდირებული სასტუმროების პროექტებზე. 2021 წელს ბრენდული სასტუმროების ოთახების რაოდენობა 2020 წელთან შედარებით დარჩა უცვლელი და შეადგინა 1,935 ათასი ოთახი. 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით ბრენდული სასტუმროების ოთახების რაოდენობა გაიზარდა 8.7%-ით და მიაღწია 2,748 ოთახს. რაც შეეხება რეგიონებში გადანაწილებას, ბრენდირებული სასტუმროების ოთახების ჯამური რაოდენობის 61.5% მოდის თბილისზე; მეორე უმსხვილესი წილი აჭარის რეგიონს უკავია (21.9%); ხოლო დანარჩენ რეგიონებს მცირედი წვლილი უჭირავთ (გურია, მცხეთა-მთიანეთი, სამცხე-ჯავახეთი, კახეთ და იმერეთი).

**ბრენდული სასტუმროების ოთახების რაოდენობა**



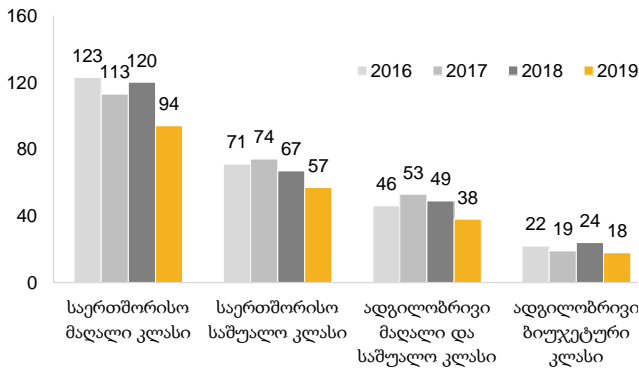
წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

**ბრენდული სასტუმროების ოთახების რაოდენობა რეგიონების მიხედვით, 2022 წლის 9 თვე**



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

**გრაფიკი 13: შემოსავლები ერთ ოთახზე (RevPar) თბილისში, აშშ დოლარი**

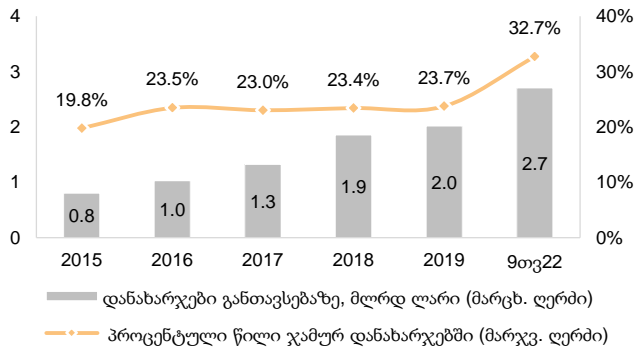


წყარო: კოლიერს ჯორჯია  
შენიშვნა: დღ-ს გარეშე

ვიზიტორთა დანახარჯებმა განთავსებაზე 2019 წელს 2.7 მლრდ ლარს მიაღწია, რაც მთლიანი ხარჯების 32.7%-ს შეადგენდა. განთავსებაზე დანახარჯები 2015-9თვ22 პერიოდში გაიზარდა 2.8-ჯერ და საკვებისა და სასმელის შემდეგ მეორე უდიდესი კატეგორიაა ვიზიტორთა დანახარჯებში.

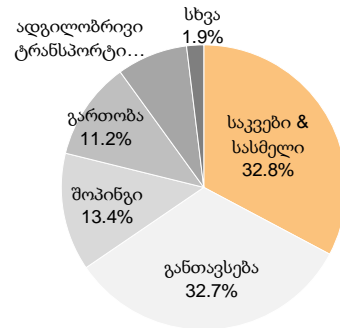
2022 წლის 9 თვეში ვიზიტორთა ჯამური დანახარჯები 8.3 მილიარდ ლარს გაუტოლდა, რაც 2019 წლის სრული პერიოდის დანახარჯებზე 2.8%-ით წ/წ ნაკლებია. სტუმრები ყველაზე მეტს ხარჯავენ საკვებსა და სასმელზე (მთლიანი ხარჯების 32.7%). საკვებსა და სასმელზე ხარჯვამ 2022 წლის 9 თვეში 2.7 მილიარდი ლარი შეადგინა.

**გრაფიკი 14: ვიზიტორების დანახარჯები განთავსებაზე**



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

**გრაფიკი 15: ვიზიტორების დანახარჯების განაწილება კატეგორიების მიხედვით, 2022 წლის 9 თვე**



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

**„მიწის“ აზარტული თამაშების სექტორი საქართველოში**



წყარო: გალტ & თაგარტი

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 ბიზგო.

2023 წლის იანვრის მდგომარეობით, საქართველოს სხვადასხვა რეგიონში ფიზიკურ ლოკაციებზე აზარტული დაწესებულებების მოსაწყობად 125-მდე ნებართვაა მოქმედი. აქედან, ნახევარზე დიდი წილი უკავია სათამაშო აპარატების სალონებს, ხოლო სამორინეების მოქმედი ლიცენზიები ამჟამად 20-ია, რომელთა დიდი ნაწილი ბათუმშია განთავსებული.

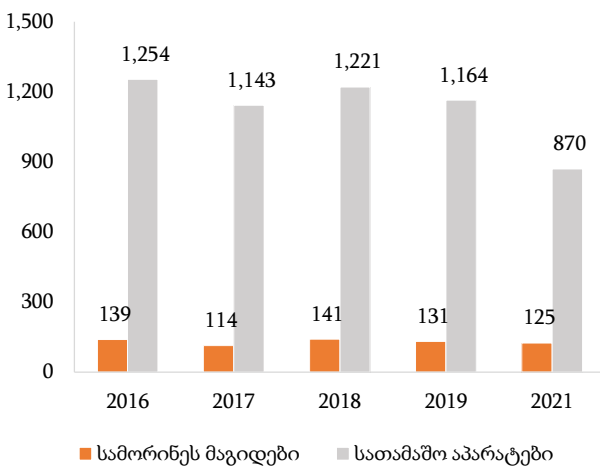
**აქტიური ნებართვები აზარტული თამაშების მოწყობაზე, იანვარი 2023**

	თბილისი	ბათუმი	დანარჩენი	სულ
სამორინე	7	12	1	20
სათამაშო აპარატების სალონი	20	20	33	73
ტოტალიზატორი	5	4	17	26
ლოტო	1	0	0	1
ბინგო	1	3	0	4

წყარო: შემოსავლების სამსახური

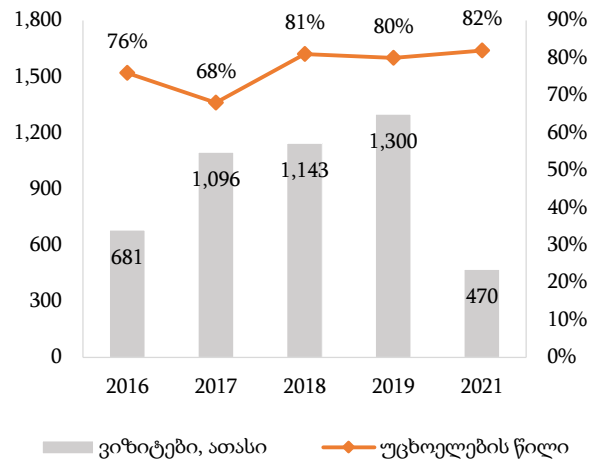
2021 წლის მდგომარეობით, ბათუმის სამორინეებში სამორინეს მაგიდების რაოდენობა 125 იყო, ხოლო სათამაშო აპარატების რაოდენობა - 870. აჭარაში ჯამში სამორინეებში ვიზიტორების რაოდენობამ 2021 წელს 470,000 შეადგინა, ხოლო აქედან 82% უცხო ქვეყნის მოქალაქე იყო. აჭარას საქართველოში განთავსებული სამორინე მაგიდების დაახლოებით 40% უკავია.

**სამორინეს მაგიდები და სათამაშო აპარატები ბათუმის სამორინეებში**



წყარო: აჭარის ფინანსთა სამინისტრო

**ვიზიტების რაოდენობა აჭარის სამორინეებში, ათასი**



წყარო: აჭარის ფინანსთა სამინისტრო

პანდემიამდე, 2019 წელს, გალტ & თაგარტის შეფასებით, თბილისი და ბათუმი სექტორის შემოსავლების დაახლოებით 90%-ს აგენერირებდა, ხოლო საქართველოს სხვა ტერიტორიებზე განთავსებული ტოტალიზატორები და სათამაშო აპარატების სალონები სექტორის 10%-ს იკავებდა შემოსავლების კუთხით.

2019 წელს, ელექტრონული აზარტული თამაშებისგან განსხვავებით, სამორინეების შემოსავლების 70%-ზე მეტი უცხოელი მოთამაშეების მიერ გენერირდებოდა. შესაბამისად, 2020 წელს ტურიზმზე პანდემიისას დაწესებული შეზღუდვებიდან გამომდინარე, სამორინეების სექტორის შემოსავალი დაახლოებით 80%-ით შემცირდა.

2021 წელს ტურიზმის აღდგენისა და ეკონომიკის ეტაპობრივ გახსნასთან ერთად, თბილისში სამორინეების შემოსავლები დაახლოებით 2019 წლის ნახევარს გაუტოლდა, ხოლო ბათუმში სექტორის შემოსავლები თითქმის სრულად აღდგა 2019 წელთან შედარებით. ჯამურად, გალტ & თაგარტის შეფასებით, სამორინეების სექტორის შემოსავლები 2021 წელს 2019 წელთან შედარებით დაახლოებით 60%-ით აღდგა. *(გალტ & თაგარტის შიდა კვლევები).*

2022 წლის წინასწარი შეფასებით *(გალტ & თაგარტის შიდა კვლევის მიხედვით)*, გაზრდილი ტურიზმისა და ეკონომიკური ზრდის ფონზე, ბათუმში მოსალოდნელია, რომ სამორინეების შემოსავლები 2019 წლის მაჩვენებელს გადააჭარბებს, ხოლო თბილისში სექტორი თითქმის სრულად აღდგება.

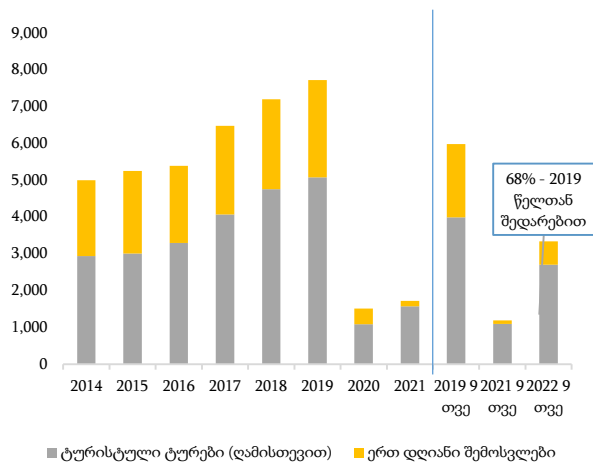
საინტერესოა, რომ 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით, კონკრეტულად ემიტენტის კაზინოების ვიზიტორების შემთხვევაში დიდია უცხოელი ვიზიტორების წილი მთლიანი ვიზიტორების რაოდენობაში - ჯამური ვიზიტორების 74% უცხოელ ვიზიტორებზე მოდის. (თბილისი - 65%, ბათუმი - 87%). გაცილებით მაღალია უცხოელი ვიზიტორების კონცენტრაცია შემოსავლების მიხედვით - ჯამური შემოსავლების 84% უცხოელ ვიზიტორებზე მოდის. (თბილისი - 78%, ბათუმი - 94%).

## **ტურიზმი და გადახდები**

სამორინეების სექტორის შემოსავლებში ტურიზმი დიდ როლს თამაშობს. როგორც ზემოთ არის ნახსენები, ტურიზმის აღდგენასთან ერთად სამორინეების შემოსავლებიც სრულად ან თითქმის დაუბრუნდა 2019 წლის დონეს.

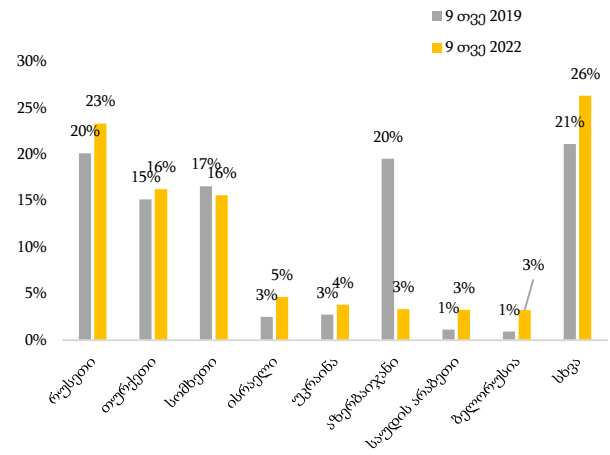
2022 წლის წინასწარი მონაცემებით, 2022 წელს საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობამ 4.7 მლნ შეადგინა, რაც 39%-ით ჩამორჩება 2019 წლის დონეს. რაც შეეხება ტურიზმიდან მიღებულ შემოსავლებს, 2022 წელს აღნიშნულმა მაჩვენებელმა 3.5 მლრდ აშშ დოლარი შეადგინა, რაც 7.6%-ით აღემატება პრე-პანდემიურ დონეს. 2022 წელს ტოპ 5 ქვეყნის გადანაწილება ვიზიტორების რაოდენობის მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურება: რუსეთი (23.1%), თურქეთი (19.7%), სომხეთი (15.8%), ისრაელი (3.6%), უკრაინა (3.3%) და სხვა ქვეყნები (34.6%).

### შემოსავალი ტურიზმიდან, მლრდ ლარი



წყარო: ეროვნული ბანკი

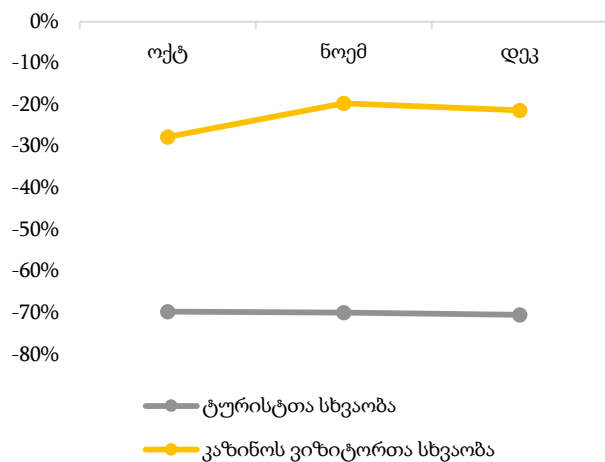
### საერთაშორისო ვიზიტები, მლნ



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია

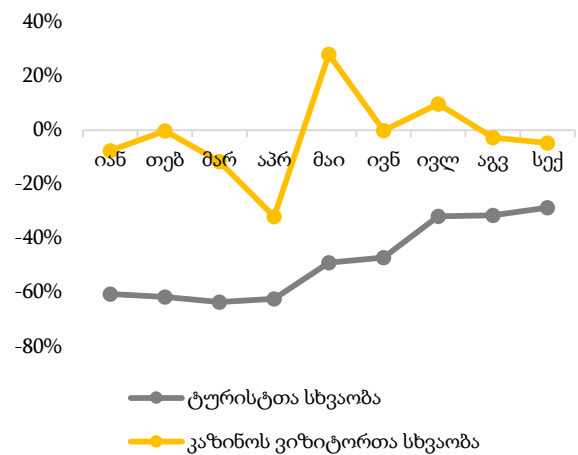
უნდა აღინიშნოს, რომ ემიტენტის შემთხვევაში, კაზინოს ვიზიტორების რაოდენობის ზრდამ ტურისტული ვიზიტების ზრდას მნიშვნელოვნად გადააჭარბა.

### კომპანიის კაზინოს ვიზიტორების სხვაობა საქართველოში ვიზიტების საერთო რაოდენობასთან შედარებით 2019 და 2021 წლებში



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია, კომპანიის ინფორმაცია

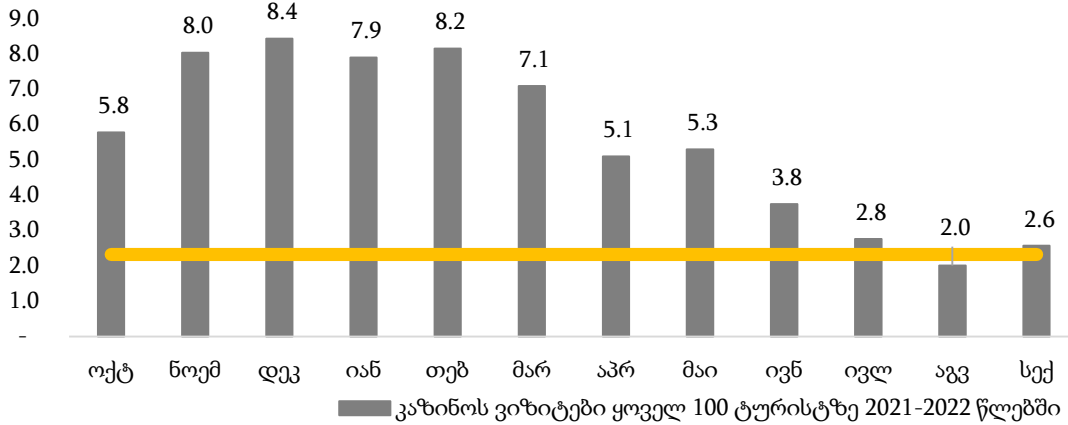
### კომპანიის კაზინოს ვიზიტორების სხვაობა საქართველოში ვიზიტების საერთო რაოდენობასთან შედარებით 2019 და 2022 წლებში



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია, კომპანიის ინფორმაცია

2021 წლის ოქტომბრიდან 2022 წლის სექტემბრის ჩათვლით (თორმეტ თვეში) კომპანიის კაზინოების ვიზიტორების წილი საქართველოში საერთაშორისო ვიზიტორების საერთო რაოდენობაში მნიშვნელოვნად

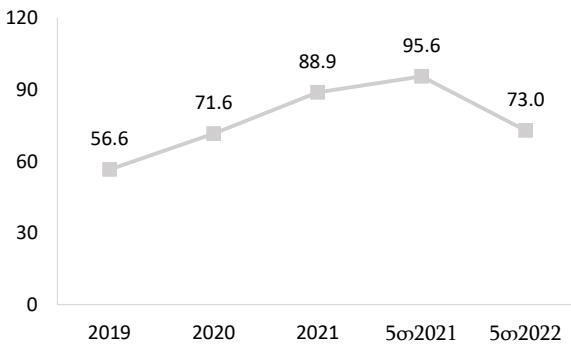
აღმაცტება 2019 წლის ანალოგიურ საშუალო მაჩვენებელს. კაზინოს ვიზიტორებში იგულისხმება კაზინოს არარეზიდენტი კლიენტები, საერთაშორისო ვიზიტორების მიერ განხორციელებული ვიზიტები (მოიცავს 1 დღიან ვიზიტებსაც), გულისხმობს ჯამურ ვიზიტებს არასტანდარტული ვიზიტების გამოკლებით.



წყარო: ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია, კომპანიის ინფორმაცია

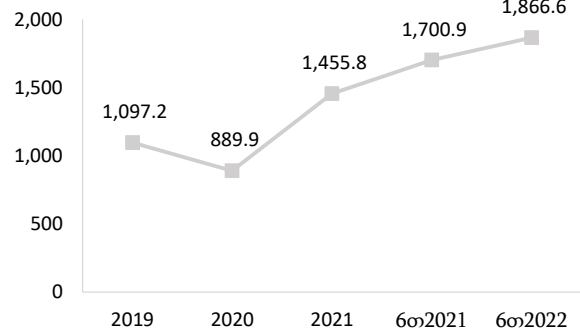
„მიწის“ აზარტული თამაშების სექტორის განვითარების მნიშვნელოვანი ინდიკატორია ფიზიკურ პოსტ ტერმინალებზე გადახდების დინამიკა. აზარტული თამაშების დაწესებულებებში პოსტ ტერმინალებზე საშუალო ტრანზაქციის ზომა 2022 წლის 5 თვეში 73 ლარს შეადგენდა, ხოლო უცხოელების შემთხვევაში ეს მაჩვენებელი 1,867 ლარია. აღნიშნული სხვაობა აიხსნება ორი მიზეზით: 1) უცხოელი მოთამაშეები მხოლოდ სამორინეებს სტუმრობენ და ზოგადად მათ მიერ დახარჯული თანხებიც უფრო მაღალია და 2) ქართველები სამორინეების გარდა ასევე სტუმრობენ ტოტალიზატორებს და სათამაშო აპარატების სალონებსაც, სადაც ტრანზაქციის საშუალო ზომა დაბალია.

**ტრანზაქციის საშუალო თანხა ქართული ბარათებით, ლარი**



წყარო: ეროვნული ბანკი, გალტ&თაგარტის შიდა კვლევები  
შენიშვნა: აღებულია აზარტული თამაშების დაწესებულებებში ფიზიკურ პოსტ ტერმინალებზე გადახდები

**ტრანზაქციის საშუალო თანხა უცხოური ბარათებით, ლარი**



წყარო: ეროვნული ბანკი, გალტ&თაგარტის შიდა კვლევები  
შენიშვნა: აღებულია აზარტული თამაშების დაწესებულებებში ფიზიკურ პოსტ ტერმინალებზე გადახდები

## საგადასახადო და სანებართვო სისტემა სამორინებზე

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 მიბმულია სამორინეს მაგიდასა და სათამაშო აპარატების რაოდენობაზე.

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 სიდნაღის 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



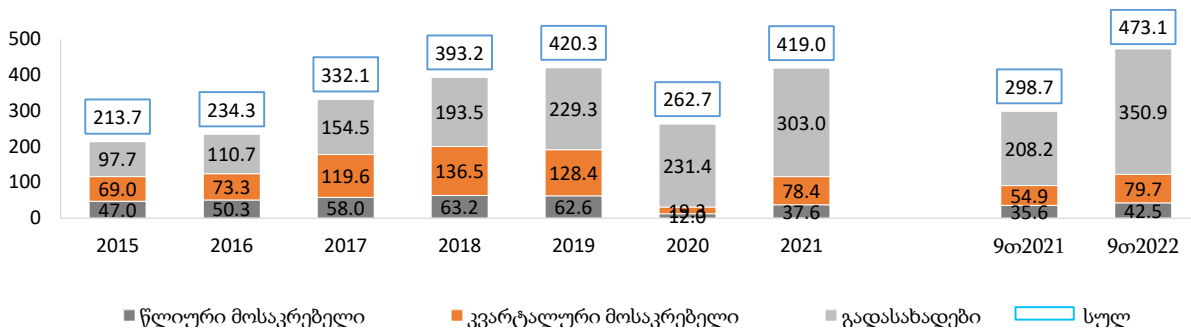
თბილისი	5,000,000	40,000	4,000
ბათუმი	250,000	40,000	4,000

წყარო: საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე

აზარტული თამაშების სექტორმა 2022 წლის 9 თვეში ბიუჯეტში ჯამურად 473.1 მლნ ლარი გადაიხადა გადასახადებისა და მოსაკრებლების სახით, რაც წლიურად 58%-იან ზრდას შეადგენს. ზრდა ძირითადად განპირობებულია ელექტრონული აზარტული თამაშების სექტორისთვის 2022 წლიდან ახალი საგადასახადო სქემის ამოქმედებით.

წლიური და კვარტალური მოსაკრებლები ჯერ კიდევ 2019 წლის დონესთან შედარებით დაბალია, რაც იმას მიუთითებს, რომ ფიზიკური აზარტული თამაშების დაწესებულებათა რაოდენობა, ასევე სამორინეების მაგიდებისა და სათამაშო აპარატების რაოდენობა, 2019 წლის დონეზე არ დაბრუნებულა.

### ბიუჯეტის შემოსავლები აზარტული თამაშების სექტორიდან, მლნ ლარი



წყარო: სახელმწიფო ხაზინა, შემოსავლების სამსახური

### საცხოვრებელი უძრავი ქონება

საცხოვრებელი უძრავი ქონების სექტორი საქართველოს ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალაა 2000-იანი წლების შუა პერიოდიდან. მშპ ერთ სულ მოსახლეზე 2011-2021 წლებში 4.2%-ით გაიზარდა (საშუალო წლიური ზრდა), 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.

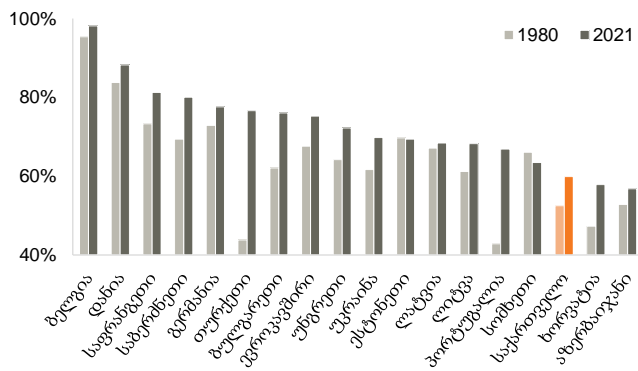
არსებობს მოთხოვნაზე პოზიტიურად მოქმედი რამდენიმე გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ხელშემწყობი ფაქტორი. საცხოვრებელ უძრავ ქონებაზე არსებულ მოთხოვნაზე მოქმედი ძირითადი გრძელვადიანი ფაქტორებია: მზარდი ურბანიზაცია, მფლობელობის სტრუქტურა და საოჯახო მეურნეობის ზომა, ხოლო ძირითადი მოკლევადიანი ფაქტორებია - იპოთეკების ხელმისაწვდომობა, მოთხოვნა იმიგრანტების მხრიდან, ქართველი ემიგრანტების გზავნილები და Airbnb-ს ბაზრის ზრდა.

მოსახლეობის მიგრაცია სოფლებიდან ქალაქებში ქმნის დამატებით მოთხოვნას საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარზე. ურბანიზაციის დონე საქართველოში გაიზარდა 59.9%-მდე 2021 წელს, მაშინ როცა ეს მაჩვენებელი 55.5% იყო 2010 წელს. მიუხედავად ზრდისა, ურბანიზაციის მაჩვენებელი მაინც საკმაოდ ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალო ურბანიზაციის მაჩვენებელს (75.0%). ურბანიზაციის ზრდა მოსალოდნელია

მომავალშიც, რაც განპირობებულია მოსახლეობის გადანაცვლებით ნაკლებად პროდუქტიული სოფლის მეურნეობის სექტორიდან უფრო მეტად პროდუქტიულ დარგებში.

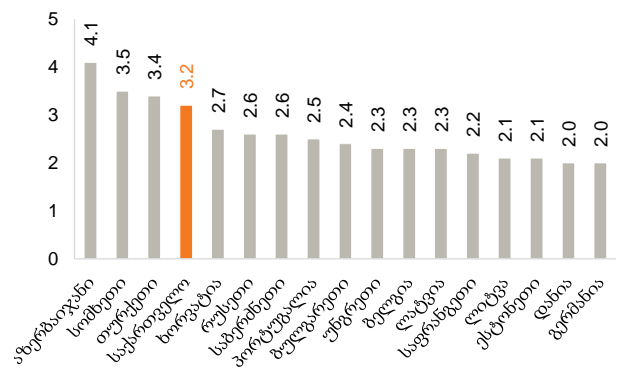
მზარდი შემოსავლები პოზიტიურად მოქმედებს დამოუკიდებლად ცხოვრების სურვილზე. ქართველები ცხოვრობდნენ დიდ ოჯახებად, თუმცა ახალგაზრდებმა ბოლო წლებში დაიწყეს ოჯახებიდან გამოყოფა. ამავე ტენდენციის შედეგად გაიზარდა საცხოვრებელზე მოთხოვნა ევროპის ქვეყნებშიც. შინამეურნეობის საშუალო ზომა შემცირდა 3.2 ადამიანამდე 2021 წელს, მაშინ როცა 2002 წელს ეს მაჩვენებელი 3.8-ს შეადგენდა. ეს მაჩვენებელიც მკვეთრად ჩამორჩება ევროკავშირის საშუალოს, რომელიც 2021 წელს 2.3-ს შეადგენდა.

**გრაფიკი 16: ურბანიზაცია შესადარ ქვეყნებში**



წყარო: მსოფლიო ბანკი, ჯეოსტატი

**გრაფიკი 17: საოჯახო მეურნეობის ზომა შესადარ ქვეყნებში, 2021**



წყარო: ევროსტატი, ჯეოსტატი, შესაბამისი ქვეყნების სტატისტიკის ოფისები

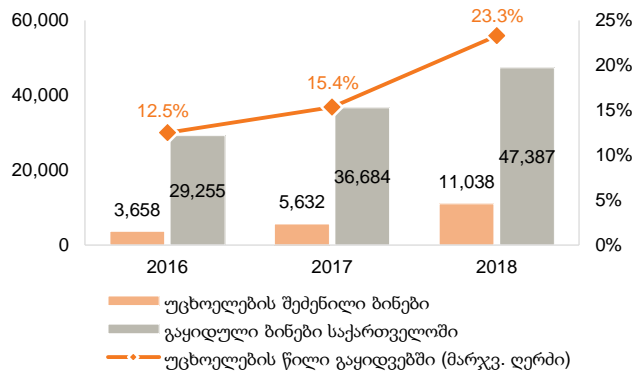
მფლობელობის სტრუქტურა საქართველოში ევროკავშირთან შედარებით ძალიან განსხვავებულია. საცხოვრებლის საკუთრების მაჩვენებელი საქართველოში 92%-ია (წყარო - მოსახლეობის საყოველთაო აღწერა, 2014), ხოლო ევროკავშირში - 70% (წყარო - ევროსტატი). მკვეთრი განსხვავება შესაძლებელია აიხსნას საქართველოსა და ევროკავშირში არსებული განსხვავებული საშუალო შემოსავლებით. მაღალი კეთილდღეობის მქონე ქვეყნებს საკუთრების უფრო დაბალი მაჩვენებლები აქვთ, რადგან ბევრი ადამიანი ცხოვრობს დაქირავებულ ბინებში. დაქირავებულ ბინებში ცხოვრების ტენდენცია იზრდება საშუალო ეროვნული შემოსავლის ზრდასთან ერთად.

ტურიზმის მიგრაცია და საინვესტიციო შესაძლებლობები მოთხოვნის ერთ-ერთი მთავარი მამოძრავებელი ფაქტორებია, თუმცა ყველა მათგანი მნიშვნელოვანი დარტყმის ქვეშ აღმოჩნდა პანდემიის გამო. ტურისტული ნაკადები მნიშვნელოვან მოთხოვნას აგენერირებდნენ საცხოვრებელი უძრავი ქონების, საცალო ვაჭრობისა და გართობის ინდუსტრიებში. თუმცა, გლობალურად დაწესებული სამოგზაურო შეზღუდვების გამო, მოთხოვნა მნიშვნელოვნად შემცირდა 2020 წლიდან 2021 წლის I ნახევრის ჩათვლით. მიუხედავად ამისა, ტურიზმის სექტორის აღდგენა სწრაფი ტემპებით დაიწყო 2021 წლის მეორე ნახევრიდან, რამაც მნიშვნელოვნად შეუწყო ხელი უძრავი ქონების ბაზარსაც.

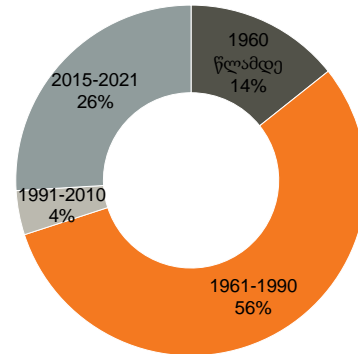
საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფონდი საკმაოდ მოძველებულია და საჭიროებს ჩანაცვლებას. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფონდის უმეტესობა აშენებულია 1961-1990 წლებში და თბილისის საბინაო ფონდის მხოლოდ 30% არის აშენებული 1991 წლის შემდეგ. ჩასანაცვლებელი პროექტების კარგი მაგალითია „ხრუმჩოვეკები“,

რამეთუ თბილისში დაახლოებით 500 ასეთი შენობაა და თითოეულში დაახლოებით 30 შინამეურნეობა ცხოვრობს. ხრუშჩოვკების უდიდესი ნაწილი საბურთალოზე, დიღომსა და ვარკეთილში მდებარეობს.

გრაფიკი 18: უცხოელების მიერ შეძენილი უძრავი ქონება



გრაფიკი 19: უძრავი ქონების საბინაო ფონდი თბილისში



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი, მიგრაციის პროფილი 2019

შენიშვნა 1: მოიცავს თბილისის, ბათუმის, ბაკურიანის და გუდაურის გაყიდვებს

შენიშვნა 2: მიგრაციის პროფილი ქვეყნდება 2 წელიწადში ერთხელ

წყარო: ჯეოსტატი, გალტ & თაგარტი

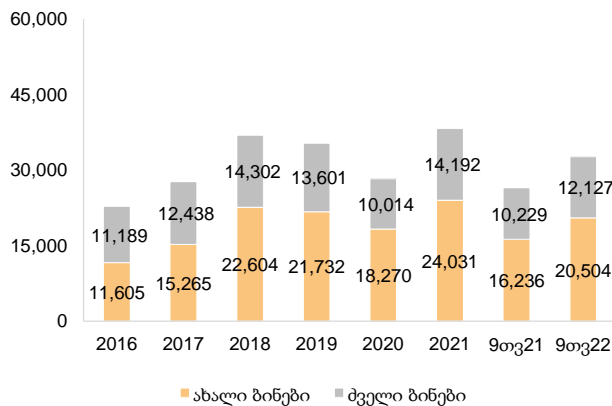
2018 წელს რეკორდული ზრდის შემდეგ, ბინების გაყიდვები 2019 წელს შემცირდა - ბინების გაყიდვების რაოდენობამ 2018 წელს 36,906 ერთეულს მიაღწია, ხოლო 2019 წელს შემცირდა 35,333 ერთეულამდე. უძრავი ქონების ბაზარი მძიმედ დაზარალდა Covid-19-ის გამო 2020 წლის პირველ ნახევარში. მოთხოვნაზე ძლიერად იმოქმედა გაუარესებულმა ეკონომიკურმა პერსპექტივებმა, რასაც თან ახლდა გაურკვეველობა. თუმცა, სახელმწიფოს მიერ ინიცირებული პროცენტის სუბსიდირების სქემის წყალობით, გაყიდვები შედარებით ადგა 2020 წლის განმავლობაში. სქემის ფარგლებში, 2020 წელს აღებულ ლარში დენომინირებულ იპოთეკურ სესხებზე სახელმწიფო ასუბსიდირებდა საპროცენტო განაკვეთის 4 პროცენტულ პუნქტს. საბოლოო ჯამში, გაყიდვები 20.0%-ით წ/წ შემცირდა 2020 წელს.

მიუხედავად Covid-19-ის პანდემიის, ვალუტის მერყეობისა და გაურკვეველობისა, 2021 წელს უძრავი ქონების გაყიდვების რაოდენობა რეკორდულად მაღალი იყო, გაიზარდა 35.1%-ით წ/წ და 8.2%-ით 2019 წელს შედარებით. გაყიდული ფართობის მოცულობა ასევე მზარდი იყო. თბილისში გაყიდული ფართის მთლიანმა მოცულობამ 2.5 მლნ კვადრატული მეტრი შეადგინა, რაც 34.8%-ით წ/წ, ხოლო 2019 წელს შედარებით 5.8%-ით მეტია. 2022 წლის 6 თვის მდგომარეობით წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით გაყიდული ბინების ფართობი გაიზარდა 23%-ით, ხოლო გაყიდული ბინების რაოდენობა კი 22%-ით.

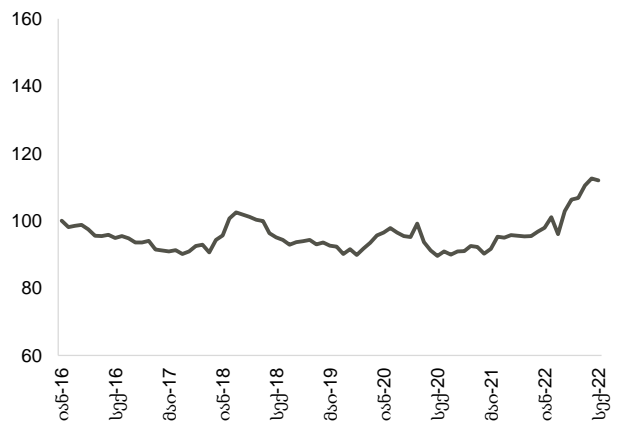
აღსანიშნავია, რომ გაყიდული ფართის ზრდა (+5.8%) ნაკლებია გაყიდული ბინების რაოდენობაზე (+8.2%) 2021 წელს 2019 წელს შედარებით, რაც ასახავს ბინების საშუალო ზომის მცირე კლებას. ბინების საშუალო ზომა 2021 წელს 66 კვადრატული მეტრი იყო 2019 წელს 68 კვადრატულ მეტრთან შედარებით.

უძრავი ქონების გაყიდვების ზრდა გაგრძელდა 2022 წელსაც. ბინების გაყიდვები ორნიშნა ზრდა გაგრძელდა 2022 წლის 9 თვეშიც, მიუხედავად გაურკვევლობისა და ეკონომიკური არასტაბილურობისა რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყების შემდეგ. საცხოვრებლებზე ძლიერ მოთხოვნას დამატა უცხოელების შემოდინებაც (ძირითადად რუსეთიდან, უკრაინიდან და ბელარუსიდან), რომლებიც რეგულარულ ტურისტებთან შედარებით უფრო ხანგრძლივად ჩამოვიდნენ საქართველოში. გარდა ამისა, ბინების ქირა გაიზარდა 2022 წლის აპრილიდან (ქირები 70-80%-ით გაიზარდა). ამ მადალმა შემოსავალმა მიიპყრო უძრავი ქონების ინვესტორები ძველი ბინების შესაძენად, გარემონტებისთვის და დაქირავებისთვის.

გრაფიკი 20: ბინების გაყიდვები თბილისში, რაოდენობა



გრაფიკი 21: უძრავი ქონების ფასების ინდექსი: იან-16=100

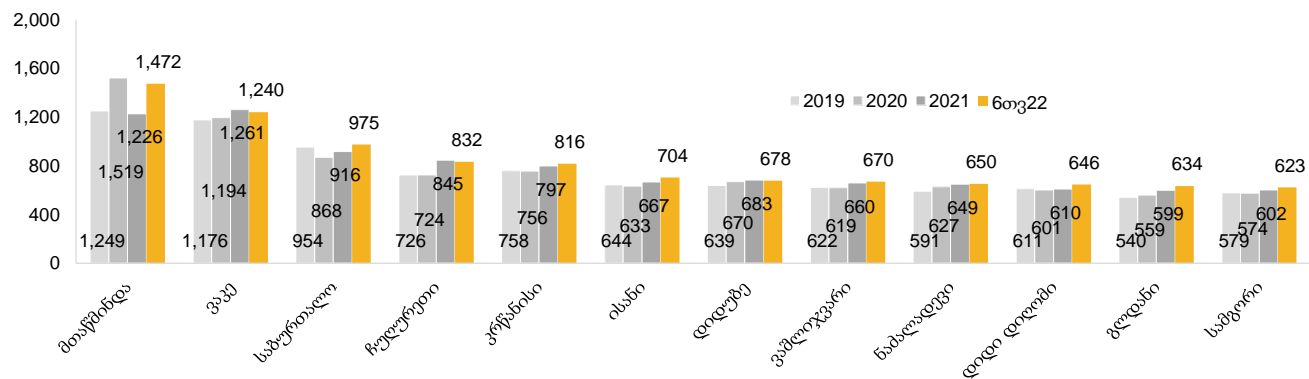


წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

მოთხოვნა გაზრდილია გარეუბნების ხელმისაწვდომ ბინებზე, რაც გაყიდვების ნახევარზე მეტს წარმოადგენს. ხელმისაწვდომობის, საკრედიტო რეგულაციებისა და თბილისის ცენტრალურ უბნებში მშენებლობების შეზღუდვის გამო, კიდევ უფრო გაიზარდა საცხოვრებელი ბინების გაყიდვა გარეუბნებში. მიუხედავად იმისა, რომ გარეუბნის მომხმარებელთა ბაზა არის ყველაზე ელასტიკური და მგრძობიარე ეკონომიკური რყევების მიმართ, გარეუბნები განაგრძობდა გაყიდვებში დომინირებას 2021 წელს. დიდი დიდი, სამგორის და გლდანის წილი მთლიან გაყიდვებში შეადგენდა 47%-ს, რაც წარმოადგენს 2021 წელს ახალი ბინების გაყიდვების თითქმის ნახევარს.

ბინების ფასები თითქმის ყველა რაიონში გაიზარდა. 2019 წელთან შედარებით, ყველაზე ძვირადღირებული რაიონი არის მთაწმინდა (1,472 აშშ დოლარით 1 მ<sup>2</sup>-ზე), შემდეგ მოდის ვაკე (1,240 აშშ დოლარი) და საბურთალო (975 აშშ დოლარი). უბნები, სადაც ყველაზე მეტი გაყიდვებია, ჩვეულებრივ ყველაზე იაფია კვადრატულ მეტრზე ფასების მიხედვით. კერძოდ, გლდანში, სამგორსა და დიდ დილოში კვადრატულ მეტრზე ფასმა, შესაბამისად, 634 აშშ დოლარი, 623 აშშ დოლარი და 646 აშშ დოლარი შეადგინა. უძრავი ქონების ფასებმა მატება დაიწყო ბოლო თვეებში, რაც სავარაუდოდ გაგრძელდება სამშენებლო რეგულაციების (დადგენილება 41) და სამშენებლო მასალების ხარჯების ზრდის გამო.

გრაფიკი 22: ახალი ბინების ფასები უზნების მიხედვით თბილისში, აშშ დოლარი/კვ.მ.



წყარო: საჯარო რეესტრი, გალტ & თაგარტი

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 რესტრუქტურიზაცია, კომპანია შპს ესარჯი 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

## სტრატეგია და ამოცანები

კომპანიის ქვეშ შინაარსობრივად ერთიანდება ორი ძირითადი მიმართულება:

- სილქ ჰოსფითალითი- 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 ჰოსფითალითი:

კომპანია მართავს ამ ეტაპზე 3 ბრენდულ და ერთ არაბრენდულ სასტუმროს, 2 კაზინოს და რამდენიმე რესტორანს. ოთახების რეალიზაციის ნაწილში კომპანიის სტრატეგია არსებული დატვირთულობის გაზრდა. როგორც პრე პანდემიურ პერიოდში, ასევე 2022 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, რომლებიც 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 მიუღწევია. შესაბამისად გეგმაა, რომ 2023 და 2024 წელს სასტუმრომ მისი შესაძლებლობის მაქსიმალურ ნიშნულს მიაღწიოს. ამასთან, წინანდლის რადისონის შემთხვევაში ჯგუფის 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 ესარჯი რიალ ისთეითის პროექტების დეველოპმენტს, განვითარებას. კომპანია ვალდებულია წარმოადგინოს ახალი ბიზნესკონცეფციები სხვადასხვა პროექტებისთვის, ასევე, მისი ამოცანაა აღნიშნული პროექტებისთვის გარე კომპანიებთან კოორდინაციით დიზაინის შემუშავება, მშენებლობისთვის კონტრაქტორების დაქირავება და მშენებლობების პროცესის მონიტორინგი.

2023 და 2024 წლების განმავლობაში კომპანია ფოკუსირებული იქნება რამდენიმე პროექტის განვითარებაზე. მათ შორის მსხვილი პროექტია ტელეგრაფი (241 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 სილკ დეველოპმენტის გუნდი.

## ინვესტიციები

„ესარჯი რიალ ისთეითის“ Green Box<sup>1</sup>-ის ინვესტიციები ყოველწლიურად ძირითადად მოდის სამორინებებზე, სასტუმროებზე, კომპლექს რესპუბლიკასა და ჯგუფში შემავალ სხვა აქტივებზე. 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით კომპანიის ჯამურმა ინვესტიციებმა შეადგინა 14,606 ათასი ლარი, საიდანაც დიდი ნაწილი 6,014 ათასი ლარი არის ტელეგრაფის დაპროექტებაზე დახერჯული თანხა. 2021 წელს გაწეული ინვესტიციების ჯამური მოცულობა Green Box-სა და Yellow Box-ზე იყო 21,449 ათასი ლარი. მთლიანი დანახარჯების 30% მოდის წინანდლის ვილებზე გაკეთებულ ინვესტიციებზე. ისევე როგორც 2021 წელს, 2022 წელსაც კაპიტალური დანახარჯებით მეორე ყველაზე დიდი აქტივია სამორინე თბილისი ივერია, რომლის წილი მთლიან ინვესტიციებში შესაბამისად იყო 24% და 12%.

<b>Green Box ('000 ლარი)</b>	<b>30-სექ-2022</b>	<b>31-დეკ-2021</b>	<b>31-ივნ-2020</b>
	<b>არააუდირ.</b>	<b>არააუდირ.</b>	<b>არააუდირ.</b>
შპს ლიმონი 2009 (თბილისის კაზინო)	1,755	5,239	434
შპს ლიმონი 2009 (ბათუმის კაზინო)	656	2,274	251
შპს ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი (თბილისის რადისონი)	1,250	624	14,083
შპს არგო მენეჯმენტი (ბათუმის რადისონი)	691	1,147	0
შპს წინანდლის მამულები (წინანდლის რადისონი)	622	1,991	5,580
შპს რივიერა ბიჩ	72	0	18
შპს სილქ ჰოსფიტალითი	20	0	0
შპს წინანდალი	75	0	308
შპს ესარჯი ინვესტმენტს	469	121	487
შპს დეველოპმენტ სოლუშენს	0	32	14
შპს ლიმონი რიალ ისთეითი	4	0	0
შპს სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი (სასტუმრო ტელეგრაფი)	6,014	894	68
სხვა	0	0	281
<b>სულ Green Box ინვესტიციები</b>	<b>11,627</b>	<b>12,322</b>	<b>21,524</b>
<b>Yellow Box ('000 ლარი)</b>			
შპს ივერია ცენტრი	289	0	1,102
შპს წინანდლის კურორტი	96	241	0
შპს კლუბი სავანე	3	0	0
შპს ცენტრ პლაზა	392	492	2,047
შპს ბათუმი რივიერა	835	1,901	4,477
შპს წინანდლის ვილები	1,073	6,474	366
სს აჭარის კურორტები	207	20	153
შპს სილქ როუდ გრუპ თრეველ	1	0	23

<sup>1</sup> აქტივების გადანაწილება Green Box-სა და Yellow Box-ს შორის, მოცემულია ქვეთავში *ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ*



შპს რივიერა	10	0	0
შპს ბობოყვათი	0	0	0
შპს ეფ ტელეკომი	73	0	0
სხვა	0	0	100
<b>სულ Yellow Box ინვესტიციები</b>	<b>2,979</b>	<b>9,128</b>	<b>8,268</b>
<b>სულ ინვესტიციები</b>	<b>14,606</b>	<b>21,449</b>	<b>29,792</b>

## 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 ამავდროულად ისტორიულ სახელწოდებას „ტელეგრაფი“. სასტუმროში განთავსდება 241 ნომერი და 7 სარესტორნო სივრცე. სასტუმროს შესასვლელი ექნება რუსთაველის გამზირიდან. პირველი სართული დაეთმობა ლობის, რესტორანს, ბარებს, საკონფერენციო სივრცეებს და საბანკეტო დარბაზს. სასტუმროში წარმოდგენილი იქნება როგორც სტანდარტული ტიპის, ასევე მაღალი კლასის და საპრემიუმ-კლასის ნომრები.

პროექტში განხორციელდება 60 მლნ ევრომდე ინვესტიცია. დაფინანსება შეკრულია კომპანიის დამფუძნებლებისა და ორი ლოკალური ბანკის მიერ. აქტიური სამუშაოები პროექტზე უკვე მიმდინარეობს. სასტუმროს გახსნა იგეგმება 2025 წლის პირველ ნახევარში.

### 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 ესარჯი 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 70-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 1 მილიონი აშშ დოლარის ინვესტიცია. კომპანიის ნაკვეთი მდებარეობს აბასთუმნის ისტორიულ ცენტრში (პოლიციის ყოფილი შენობა) და შეადგენს 2122 მ<sup>2</sup>-ს. არსებული სიტუაციიდან გამომდინარე, გადაწყდა რესტორნის აშენება, რომელიც 150-ზე მეტ სტუმარს მოემსახურება.

ამჟამად მიმდინარეობს პროექტირების პროცესი. მშენებლობის დაწყება იგეგმება მიმდინარე წლის გაზაფხულზე, ხოლო პირველი სტუმრის გამასპინძლება შესაძლებელი უნდა იყოს 2024 წლის შემოდგომაზე.

### კონკურენტუნარიანი პოზიციონირება ბაზარზე

ემიტენტის საქმიანობა სტუმარმასპინძლობის ბაზარზე მოიცავს სასტუმროებს, კაზინოებსა და გასართობ ობიექტებს. კომპანიის სასტუმროები მდებარეობს თბილისში, ბათუმსა და წინანდალში. სამორინების 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 წამოღებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის (SARAS) ბაზიდან და ანგარიშგების პორტალიდან. ეს მაჩვენებლები შესაძლოა კონკრეტული კომპანიების შემთხვევაში არ ასახავდეს რეალობას, რადგან ჰოლიდინგური სტრუქტურის შემთხვევაში იყოს სხვადასხვა კომპანიების ბალანსზე (ისევე როგორც ესარჯი რიალ ისთეითის შემთხვევაში).*

ძირითადი მაჩვენებლები '000 ლარი	2021 ივრია თბილისი	2021 შპს სანშაინ	2021 შპს ქართული კაზინოს ჯგუფი
<b>მოგება-ზარალი</b>			
შემოსავალი	49,966	22,940	17,079
EBITDA	23,844	11,194	4,144
EBITDA მარჟა	47.7%	48.8%	24.3%
<b>საბალანსო უწყისი</b>			
სულ აქტივები	54,771	56,591	15,463
სულ ვალდებულებები	16,065	62,780	5,760
სულ კაპიტალი	38,705	(6,189)	9,703

ძირითადი მაჩვენებლები '000 ლარი	2021 ივრია ბათუმი	2021 შპს ოქროს ლომი	2021 შპს მშვიდობა	2021 გრანდ კაზინო ბათუმი	2021 შპს ემფაერი
<b>მოგება-ზარალი</b>					
შემოსავალი	46,526	32,239	25,424	23,647	38,815
EBITDA	9,243	19,360	12,353	8,354	13,118
EBITDA მარჟა	19.7%	59.9%	48.6%	35.3%	33.8%
<b>საბალანსო უწყისი</b>					
სულ აქტივები	12,259	12,193	9,840	23,812	13,697
სულ ვალდებულებები	4,738	2,041	2,255	38,099	2,152
სულ კაპიტალი	7,521	10,152	7,585	(14,287)	11,546

ძირითადი მაჩვენებლები '000 ლარი	2021 რადისონ ბლუ თბილისი	2021 ბილტმორ თბილისი	2021 თბილისი მარიოტი
<b>მოგება-ზარალი</b>			
შემოსავალი	24,538	21,488	30,249
EBITDA	4,770	7,515	4,961
EBITDA მარჟა	19.4%	34.97%	16.40%
<b>საბალანსო უწყისი</b>			
სულ აქტივები	248,009	249,885	183,224
სულ ვალდებულებები	75,243	291,421	289,523
სულ კაპიტალი	172,766	(41,536)	(106,299)
სულ სესხები	87,901	284,414	283,885

წყარო: SARAS, „reportal“

ძირითადი მაჩვენებლები '000 ლარი	2021 რადისონ ბლუ ბათუმი	2021 ვინდჰემ ბათუმი	2021 შერატონ ბათუმი	2021 დივან სუიტ ბათუმი
<b>მოგება-ზარალი</b>				
შემოსავალი	14,483	9,291	23,062	2,340
EBITDA	4,863	3,513	6,583	231
EBITDA მარჟა	33.57%	37.81%	28.54%	9.86%
<b>საბალანსო უწყისი</b>				
სულ აქტივები	182,330	71,009	79,316	12,663
სულ ვალდებულებები	50,305	136,304	29,306	906
სულ კაპიტალი	132,025	(65,296)	50,010	11,756
სულ სესხები	41,725	132,533	28,027	-

წყარო: SARAS, „reportal“

ძირითადი მაჩვენებლები '000 ლარი	2021 რადისონ ქოლექშენ წინანდალი	2021 ლოპოტა რეზორტი	2021 სასტუმრო პარაგრაფი
<b>მოგება-ზარალი</b>			
შემოსავალი	16,422	50,376	35,060
EBITDA	2,035	20,403	3,350
EBITDA მარჟა	12.39%	40.50%	9.56%
<b>საბალანსო უწყისი</b>			
სულ აქტივები	86,308	169,426	17,865
სულ ვალდებულებები	41,931	131,885	21,305
სულ კაპიტალი	44,377	37,541	(3,440)
სულ სესხები	35,963	126,762	17,686

წყარო: SARAS, „reportal“

## **ოპერაციული და ფინანსური მიმოხილვა**

აღნიშნულ ქვეთავში შეჯამებულია კომპანიის ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები, რომლებიც 2021 და 2020 წლებისთვის ეფუძნება ემიტენტის აუდირებულ IFRS ფინანსურ ანგარიშგებებს და 2022 და 2021 წლების 9 თვის მდგომარეობით - 9 თვის IFRS ფინანსურ ანგარიშგებებს.

ემიტენტის 2021 წლისთვის მომზადებული აუდირებული IFRS წლიური ფინანსური ანგარიშგებისთვის აუდიტორის დასკვნის ტიპი არის უპირობო. ანგარიშგების მომზადების საფუძვლები და დამატებითი დეტალები შესაბამისად მითითებულია თანდართულ ანგარიშგებაში.

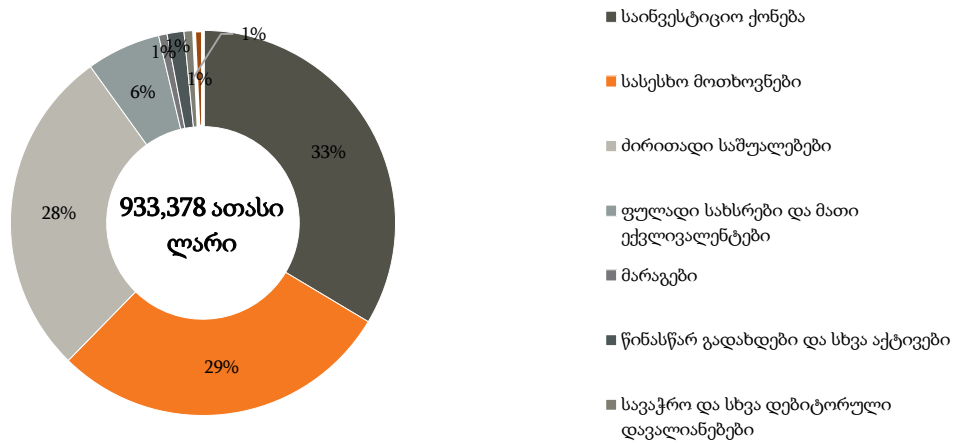
## ფინანსური მდგომარეობა

კონსოლიდირებული საბალანსო უწყისი (000' ლარი)	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
<b>აქტივები</b>			
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>			
ძირითადი საშუალებები	258,931	267,193	274,840
საინვესტიციო ქონება	313,383	309,771	303,748
არამატერიალური აქტივები	6,917	5,619	2,584
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	308	308	560
სასესხო მოთხოვნები	221,513	237,275	267,650
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>801,052</b>	<b>820,166</b>	<b>849,382</b>
<b>მიმდინარე აქტივები</b>			
მარაგები	6,634	4,873	3,739
სასესხო მოთხოვნები	46,879	40,710	3,295
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,809	8,966	16,445
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	58,081	34,413	16,221
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	12,923	7,747	6,413
<b>მიმდინარე აქტივები</b>	<b>132,326</b>	<b>96,709</b>	<b>46,113</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>933,378</b>	<b>916,875</b>	<b>895,495</b>
<b>კაპიტალი</b>			
საწესდებო კაპიტალი	671,140	671,140	671,140
დაგროვილი ზარალები	(103,821)	(137,860)	(136,691)
<b>კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნიებადი კაპიტალი</b>	<b>567,319</b>	<b>533,280</b>	<b>534,449</b>
არამაკონტროლებელი წილები	13,650	7,529	4,545
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>580,969</b>	<b>540,809</b>	<b>538,994</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>			
სესხები და კრედიტები	228,288	263,497	267,776
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,094	504	1,011
ფუტ-ოფციონის ვალდებულება	42,700	42,436	40,804
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>276,083</b>	<b>306,437</b>	<b>309,591</b>
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>			
სესხები და კრედიტები	51,533	49,296	35,847
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24,792	20,333	11,063
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>	<b>76,326</b>	<b>69,629</b>	<b>46,910</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>352,409</b>	<b>376,066</b>	<b>356,501</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>933,378</b>	<b>916,875</b>	<b>895,495</b>

### მთლიანი აქტივები

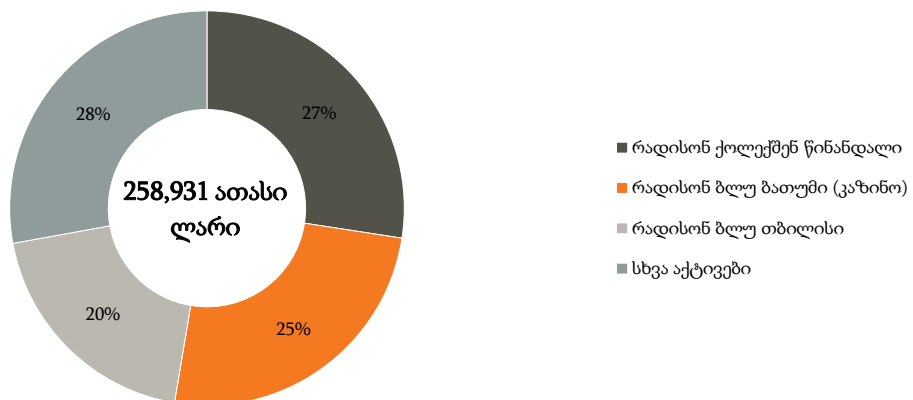
კომპანიის მთლიანი აქტივები 2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით შეადგენს 933,378 ათას ლარს და 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით გაზრდილია 2%-ით (31/12/2021: 916,875 ათასი ლარი). ცვლილება 2022 წლის მაჩვენებელში ძირითადად ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების 69%-იანი ზრდით. მთლიანი

აქტივების მიმდინარე და გრძელვადიანი ნაწილები შეადგენენ 14%-სა და 86%-ს 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით (31/12/2021: 11% და 89%).



### ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები წარმოდგენილია კომპანიის შემადგენლობაში არსებული 39 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 28%-ს შეადგენს (31/12/2021: 29%).



მენეჯმენტმა გამოყო კომპანიაში ფულადი სახსრების მაგენერირებელი 4 ყველაზე მსხვილი მიმართულება. ესენია:

- სასტუმრო და სამორინე თბილისში (რადისონ ბლუ თბილისი/კაზინო ივერია თბილისი);
- სასტუმრო და სამორინე ბათუმში (რადისონ ბლუ ბათუმი/კაზინო ივერია ბათუმი);
- სასტუმრო წინანდალში (რადისონ ქოლექშენ წინანდალი);
- კომპლექსი რესპუბლიკა.

### არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
სამორინეს ლიცენზია	4,174	1,897	145
პროგრამული უზრუნველყოფა სლოტ აპარატებისთვის(ნებართვა და სხვა)	2,743	3,722	2,439
<b>სულ არამატერიალური აქტივები</b>	<b>6,917</b>	<b>5,619</b>	<b>2,584</b>

არამატერიალურ აქტივებში მნიშვნელოვანი ნაწილი უკავია ნებართვას თბილისის კაზინოს ფუნქციონირებისთვის და სლოტ აპარატების პროგრამულ უზრუნველყოფას. კაზინოს ნებართვა განახლდება ყოველწლიურად, მისი ღირებულება 5 მლნ ლარია და სამორინეებს 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. 2021 წელს თბილისის კაზინოს სალიცენზიო მოსაკრებელი 5 მლნ ლარიდან 2.5 მილიონ ლარამდე შემცირდა კოვიდ 19-თან დაკავშირებული სამთავრობო შეღავათების გამო. კაზინოს ლიცენზიებთან დაკავშირებით დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ ქვეთავი „მარეგულირებელი გარემო“.

2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით არამატერიალური აქტივები 23%-ით არის გაზრდილი 2021 წლის სრულ წელთან შედარებით (31/12/2021: 5,619 ათასი ლარი).

### საინვესტიციო ქონება

‘000	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
საინვესტიციო ქონება	313,383	309,771	303,748

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 ღირებულებებიდან გამომდინარე.

2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების მთლიანი ღირებულება იყო 313,383 ათასი ლარი, რაც 2021 წელთან შედარებით 1.2%-ით არის გაზრდილი (31/12/2021: 309,771 ათასი ლარი). საინვესტიციო ქონება მთლიანი აქტივების 34%-ს შეადგენს (31/12/2021: 34%).

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. 2021 და 2022 წელს 9 თვის მდგომარეობით არ მომხდარა კომპანიის საინვესტიციო ქონების შეფასება. აღსანიშნია, რომ კომპანიის ჯამური აქტივების 88% არის დაგირავებული.

### **სასესხო მოთხოვნები**

სასესხო მოთხოვნები არის დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები, რომლებიდანაც არცერთი სესხი არ არის უზრუნველყოფილი. სესხები ძირითადად დენომინირებულია აშშ დოლარში. 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 კონტრაქტის 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 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით მოცემულია ცხრილში:

კომპანია	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	ვადა	საბალანსო ღირებულება
დაკავშირებული მხარე	ლარი	8%	31-დეკ-2022	9,356
დაკავშირებული მხარე	აშშ დოლარი	12%	31-დეკ-2024	61,993
დაკავშირებული მხარე	აშშ დოლარი	14%	31-დეკ-2025	286
დაკავშირებული მხარე	ლარი	12%	31-დეკ-2022	47
დაკავშირებული მხარე	ლარი	14%	31-დეკ-2025	310
დაკავშირებული მხარე	აშშ დოლარი	11%	31-დეკ-2025	108,181
დაკავშირებული მხარე	აშშ დოლარი	10%	31-დეკ-2025	19,073
დაკავშირებული მხარე	აშშ დოლარი	10%	31-დეკ-2025	257



დაკავშირებული მხარე	ლარი	14%	31-დეკ-2022	981
დაკავშირებული მხარე	აშშ დოლარი	12%	31-დეკ-2022	32,338
დაკავშირებული მხარე	აშშ დოლარი	10%	31-დეკ-2025	23,813
დაკავშირებული მხარე	ლარი	14%	6-იან-2025	424
დაკავშირებული მხარე	აშშ დოლარი	9%+6 თვიანი ლიბორი	31-დეკ-2025	1,025
დაკავშირებული მხარე	ლარი	3%	31-დეკ-2025	185
დაკავშირებული მხარე	ლარი	13%	31-დეკ-2022	3,413
დაკავშირებული მხარე	ლარი	13%	31-დეკ-2023	745
დაკავშირებული მხარე	აშშ დოლარი	7%	31-დეკ-2025	5,965
<b>სულ</b>				<b>268,392</b>

### გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე

'000 ლარი	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
<b>ნაშთი 1 იანვარს</b>	<b>(5,850)</b>	<b>(6,157)</b>
აღდგენა/(ზრდა) წლის განმავლობაში	(203)	307
<b>ნაშთი 31 დეკემბერს</b>	<b>(6,053)</b>	<b>(5,850)</b>

2020-21 წლებში გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 5,850 ათასი ლარი და 6,053 ათასი ლარი შესაბამისად. 2022 წელს 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით გაუფასურების რეზერვის ბალანსის ცვლილება არ მომხდარა, რადგან მოსალოდნელია, რომ 2023 წელს მოხდება დაკავშირებული მხარის სესხების გაქვითვა კაპიტალთან. აღნიშნული ტრანზაქციის დეტალები მოცემულია ქვემოთ.

ემიტენტსა და მის შვილობილ კომპანიებს დამფუძნებელი კომპანიების მიმართ აქვთ ვალდებულებები და მოთხოვნები. იგეგმება ამ მოთხოვნების და ვალდებულებების ერთმანეთში გაქვითვა 90 მილიონ დოლარამდე ოდენობით. მიმდინარე ეტაპზე კომპანია ელოდება წინასწარ გადაწყვეტილებას საგადასახადო ორგანოსგან, რისი მიღების შემდგომაც დასრულდება ტრანზაქცია. ნახსენებ ტრანზაქციებს არ ექნება გავლენა Green Box-ის საპროცენტო ვალდებულებებზე. შემცირდება შვილობილი კომპანიების სუბორდინირებული ვალდებულებები, რომლებიც არ გაითვალისწინება ფინანსურ დათქმებში.

### მარაგები

'000 ლარი	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
მარაგები	6,634	4,873	3,739

2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით მარაგები გაზრდილია დაახლოებით 36%-ით და შეადგენს 6, 634 ათას ლარს (31/12/2021: 4,873 ათასი ლარი).

### გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

'000 ლარი	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	12,923	7,747	6,413

კომპანიის წინასწარი გადახდების ძირითადი ნაწილი მოიცავს საგადასახადო აქტივებს, ასევე - გადახდილ ავანსებს. 2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით საგადასახადო აქტივების წინასწარ გადახდებმა შეადგინა 12,923 ათასი ლარი, რაც 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 67%-ით არის გაზრდილი (31/12/2021: 7,747 ათასი ლარი). ამის მიზეზი ძირითადად არის ავანსები, რომლებიც დაკავშირებულია საკონსულტაციო მომსახურებასთან, ავეჯისა და მის რესტავრაციასთან, სახანძრო და უსაფრთხოების სისტემებსა და მარკეტინგულ მომსახურებასთან. ასევე აღსანიშნია ტელეგრაფის პროექტის კაპიტალური დანახარჯები, რომლებიც დაახლოებით 750,000 ლარამდე იყო 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით.

### **სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები**

<b>'000</b>	<b>30-სექ-2022</b>	<b>31-დეკ-2021</b>	<b>31-დეკ-2020</b>
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,809	8,966	16,445

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთი 2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით არის 7,809 ათასი ლარი, რაც 2021 წლის სრულ წელთან შედარებით შემცირებულია 13%-ით (31/12/2021: 8,966 ათასი ლარი).

### **ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები**

<b>'000</b>	<b>30-სექ-2022</b>	<b>31-დეკ-2021</b>	<b>31-დეკ-2020</b>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	58,081	34,413	16,221

ფული და ფულის ეკვივალენტების ბალანსი 2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით 58,081 ათასი ლარია, რაც 69%-ით მეტია 2021 წლის 31 დეკემბრის ნაშთზე (31/12/2021: 34,413 ათასი ლარი).

### **მთლიანი კაპიტალი**

საწესდებო კაპიტალი არის ის ნომინალური თანხა, რომელიც პარტნიორებმა ჩადეს კომპანიის დაარსების შემდეგ. საწესდებო კაპიტალი 2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით არის 671,140 ათასი ლარი. 2020 წლამდე საწესდებო კაპიტალი იყო 670,989, რის შემდეგაც დამატებით მოხდა 151 ათასი ლარის შეტანა კომპანიის კაპიტალში და გახდა 671,140 ათასი ლარი.

<b>საწესდებო კაპიტალი</b>	<b>30-სექ-2022</b>	<b>31-დეკ-2021</b>	<b>31-დეკ-2020</b>
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	671,140	671,140	671,989
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	-	-	151
<b>სულ</b>	<b>671,140</b>	<b>671,140</b>	<b>671,140</b>

2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით მთლიანი კაპიტალი არის 580,969 ათასი ლარი, რაც 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით გაზრდილია 7.4%-ით (31/12/2021: 540,809 ათასი ლარი). ეს განპირობებულია არამაკონტროლებელი წილის ზრდით, რომელმაც 13,650 ათასი ლარი შეადგინა და 81%-ით გაიზარდა. ამის მიზეზი, თავის მხრივ, იყო აკუმულირებული ზარალის შემცირება (გაუნაწილებელი მოგება) 2022 წელს (103,823 ათასი ლარის ზარალი 2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, -25%).

### **არამაკონტროლებელი წილი**

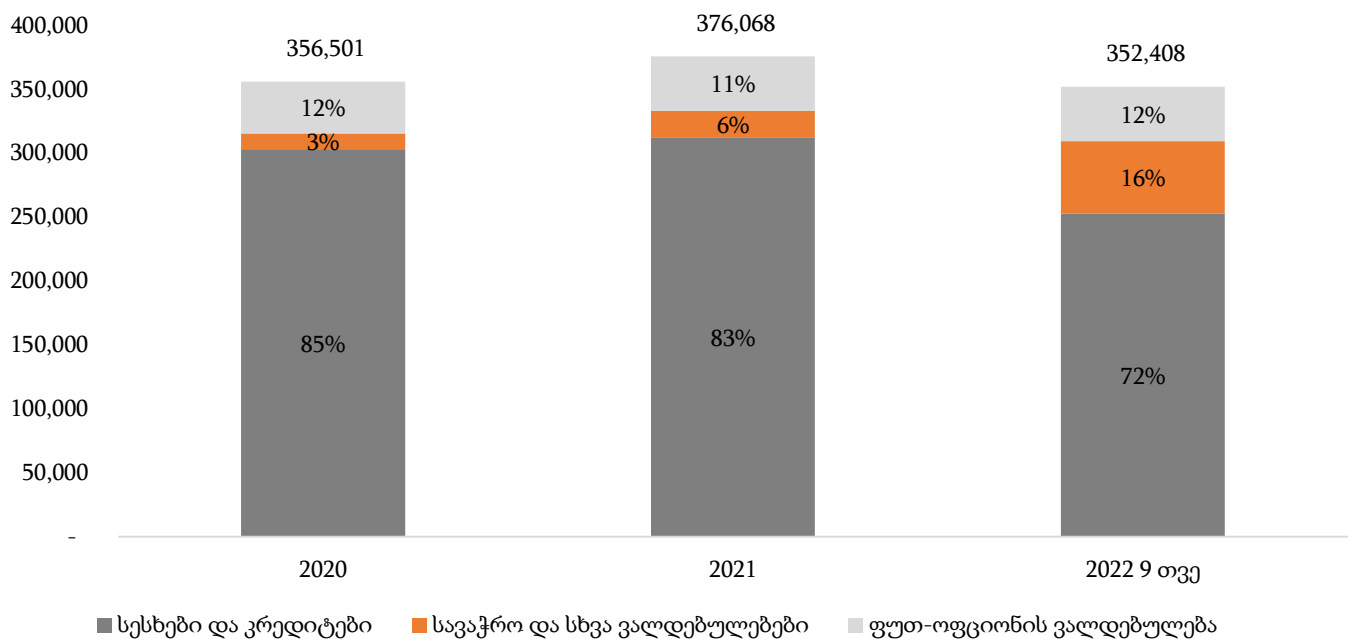
კაპიტალის ნაწილში ასევე არის არამაკონტროლებელი წილი, რომელიც 2022 წლის 30 სექტემბერის მდგომარეობით არის 13,650 ათასი ლარი, +81% (31/12/2021: 7,529 ათასი ლარი). არამაკონტროლებელი წილი კომპანიას აქვს ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტში, ივერია ცენტრში, ლიმონი 2009-სა და წინანდლის კურორტში.

2021 წელს კომპანიამ შეიძინა წინანდლის კურორტის წილის 51%. 2020 წელს კომპანიამ შეიძინა ახალი სასტუმროს აქციათა დარჩენილი 4.75% Warkham Holding Limited-სგან მშობელი კომპანიიდან კაპიტალში 151 ათასი ლარის ოდენობით შენატანის საშუალებით. შედეგად, 2020 წელს გაუქმდა 5,126 ათასი ლარის არაკონტროლირებადი წილის აღიარება და იგივე ოდენობით კორექტირდა კომპანიის გაუნაწილებელი მოგება.

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 2022 წლის 30 სექტემბერის მდგომარეობით არის 352,408 ათასი ლარი, და 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 6%-ით არის შემცირებული (31/12/2021: 376,066 ათასი ლარი). მთლიანი ვალდებულებების მიმდინარე და გრძელვადიანი ნაწილები შეადგენს 22%-სა და 78%-ს (31/12/2021: 19% და 81%). მთლიანი ვალდებულებების 72% მოდის მიღებულ სესხებზე (დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ „კაპიტალიზაცია და დავალიანება“).



2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით, მიღებული გრძელვადიანი სესხები 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით შემცირებულია 13%-ით 2632,497 ათასი ლარიდან 228,288 ათას ლარამდე.

### სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
------	-------------	-------------	-------------

მოკლევადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24,792	20,333	11,062
გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,094	504	1,011
<b>სულ</b>	<b>29,887</b>	<b>20,837</b>	<b>12,073</b>

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.

2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით სულ მოკლევადიანმა და გრძელვადიანმა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებმა შეადგინა 29,886 ათასი ლარი, რაც 2021 წლის 31 დეკემბერთან შედარებით 43%-ით გაზრდილია (31/12/2021: 20,837 ათასი ლარი).

გრძელვადიანი სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები მოიცავს ვალდებულებებს ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის. ასევე მუხლი 2022 წლიდან მოიცავს კაზინოდან გადასახდელ დივიდენდს, რომლის გადახდაც არ მოხდება მოკლევადიან პერიოდში. 2021 წელს აღნიშნული ხარჯი მოკლევადიან სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში იყო და 2022 წელს დაკლასიფიცირდა, როგორც გრძელვადიანი.

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	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
ფუთ ოფციონის ვალდებულება	42,700	42,436	40,804

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 4 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.

ჯგუფს მიაჩნია, რომ ეკონომიკური თვალსაზრისით, ოფციონი იქნება აღსრულებული თითქმის ყველა შემთხვევაში, ხოლო აღსრულების ფასის მგრძობელობა საკუთრების წილის სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებების მიმართ საკმარისად დაბალია, რომ თითქმის ყველა აღნიშნული ცვლილება მშობელ კომპანიაზე

იქნეს დარიცხული. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არამაკონტროლებელ პარტნიორს ამჟამად არ აქვს წვდომა შპს „წინანდლის მამულებში“ შესაბამის საკუთრების წილთან დაკავშირებულ ამონაგებზე და, როგორც ასეთი, იყენებს მოსალოდნელ-შესყიდვის მეთოდს ინვესტიციაზე.

2022 წლის 30 სექტემბერის მდგომარეობით და 2021 წელს ჯგუფმა აღიარა 42,700 ათასი ლარისა და 42,436 ათასი ლარის ოდენობით ფუთ-ოფციონის ვალდებულება ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულების გათვალისწინებით, რომელიც დისკონტირებულია დაახლოებით 12%-იანი დისკონტირების განაკვეთით ყოველი წლისთვის.

### კაპიტალიზაცია და დავალიანება

კაპიტალიზაციისა და დავალიანების სტრუქტურა შესაბამისი პერიოდების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ ცხრილში:

('000 ლარი)	31-დეკ-2022 <sup>2</sup>	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
	არააუდიტ.	არააუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.
<b>ვალდებულებები:</b>				
მიღებული სესხები	155,921	263,921	312,793	303,623
გამომშვებელი სავალო ფასიანი ქაღალდები	108,000	-	-	-
<b>სულ პროცენტული ვალდებულებები</b>	<b>263,921</b>	<b>263,921</b>	<b>312,793</b>	<b>303,623</b>
<b>კაპიტალი:</b>				
საწესდებო კაპიტალი	671,140	671,140	671,140	671,140
დაგროვილი ზარალები	(103,821)	(103,821)	(137,860)	(136,691)
<b>კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნიებადი კაპიტალი</b>	<b>567,319</b>	<b>567,319</b>	<b>533,280</b>	<b>534,449</b>
არამაკონტროლებელი წილები	13,650	13,650	7,529	4,545
<b>მთლიანი კაპიტალი</b>	<b>580,969</b>	<b>580,969</b>	<b>540,809</b>	<b>538,994</b>
<b>მთლიანი კაპიტალიზაცია</b>	<b>844,890</b>	<b>844,890</b>	<b>853,602</b>	<b>842,617</b>

მიღებული სესხები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის 263,921 ათასი ლარი (31/12/2021: 312,793 ათასი ლარი) რაც მთლიანი აქტივების 31%-ს წარმოადგენს. კომპანია სხვადასხვა წყაროსგან ფინანსდება:

('000 ლარი)	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
	არააუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.
<b>გრძელვადიანი სესხები:</b>			
საბანკო სესხები	190,167	216,544	180,115
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	56,429	27,435	69,129
სესხები მესამე მხარეებისგან		19,518	18,532

<sup>2</sup> დაკორექტირებულია იმ დაშვებით, რომ კომპანია უშვებს 40 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციებს და ფარავს იმავე ოდენობის სესხებს. ნაწილით ფარავს სესხებს, ნაწილით კი ახალი ფულია (სესხების რეფინანსირებისა და ობლიგაციების მიზნობრიობის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შეთავაზების მიზეზები და მოზიდული სახსრების გამოყენება). კაპიტალის მუხლები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დატოვებულია უცვლელად 2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობისა, რამდენადაც პროსპექტის მომზადების თარიღისთვის აღნიშნული განახლებული მონაცემები არ არის ხელმისაწვდომი/შუქდებულია მათი შეფასება.

<b>სულ გრძელვადიანი სესხები</b>	<b>246,596</b>	<b>263,497</b>	<b>267,776</b>
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>			
საბანკო სესხების მიმდინარე ნაწილი	5,646	4,702	35,032
დაკავშირებული მხარეების სესხების მიმდინარე ნაწილი	-	43,087	32
მესამე მხარეების სესხების მიმდინარე ნაწილი	11,679	1,507	783
<b>სულ მოკლევადიანი სესხები</b>	<b>17,325</b>	<b>49,296</b>	<b>35,847</b>
<b>სულ სესხები</b>	<b>263,921</b>	<b>312,793</b>	<b>303,623</b>

მიღებული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მსესხებლების მიხედვით:

გამსესხებელი	ოდენობა	ვალუტა	გრაფიკის ტიპი	საპროცენტო განაკვეთი	დარჩენილი ვადა დაფარვამდე	გირაოს ტიპი
თიბისი ბანკი	18,062	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	156 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	2,213	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	156 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	22,616	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	156 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	34,589	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+9%	156 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	1,007	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	USD Libor 6m+8.5%	84 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	5,891	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	USD Libor 6m+8.5%	84 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	4,698	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	USD Libor 6m+8.5%	84 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	51,947	ევრო	ამორტიზებადი	Euribor 6m+7.5%	156 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	3,380	ევრო	ამორტიზებადი	Euribor 6m+7.5%	156 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	11,237	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ+5.25%	156 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	795	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ+5.25%	156 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	23,468	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ+5.25%	156 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	3,160	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ+6%	84 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	11,439	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ+6%	84 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	20,468	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ+5.25%	84 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ლიზინგი	164	ევრო	ამორტიზებადი	11%	36 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ლიზინგი	175	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	9%	12 თვე	უძრავი ქონება
Caspian Finance Limited (Malta)	4,011	აშშ დოლარი	ბულეტი	0%	60 თვე	უგირავნო
Caspian Finance Limited (Malta)	427	აშშ დოლარი	ბულეტი	Libor 12m+0.75%	120 თვე	უგირავნო
Caspian Finance Limited (Malta)	8,192	აშშ დოლარი	ბულეტი	Libor 12m+0.75%	60 თვე	უგირავნო
Caspian Finance Limited (Malta)	3,611	აშშ დოლარი	ბულეტი	4%	60 თვე	უგირავნო
საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი (GCF)	12,109	აშშ დოლარი	ბულეტი	9.00%	36 თვე	უძრავი ქონება
სილქ ბანკი	1,994	ლარი	ამორტიზებადი	12.00%	180 თვე	უძრავი ქონება
სილქ ბანკი	1,101	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	12.00%	180 თვე	უძრავი ქონება
სილქ ბანკი	2,274	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	9%	180 თვე	უძრავი ქონება
შპს ეილამედი	507	აშშ დოლარი	ბულეტი	15%	24 თვე	უგირავნო
შპს ეილამედი	77	ლარი	ბულეტი	14%	60 თვე	უგირავნო

შპს მესხეთი	109	ლარი	ბულეტი	16%	48 თვე	უგირავნო
შპს ივერია ჯგუფი	5,567	ლარი	ბულეტი	14%	60 თვე	უგირავნო
შპს მესხეთი	783	ლარი	ბულეტი	13.60%	მოთხოვნამ დე	უგირავნო
კომოდონ ჰოლდინგ ლიმიტედი (მალტა)	47,503	აშშ დოლარი	ბულეტი	4%	24 თვე	უგირავნო
სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი	49	აშშ დოლარი	ბულეტი	10%	60 თვე	უგირავნო
<b>სულ:</b>	<b>303,623</b>					

მიღებული სესხები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მსესხებლების მიხედვით:

გამსესხებელი	ოდენობა	ვალუტა	გრაფიკის ტიპი	საპროცენტო განაკვეთი	დარჩენი ლი ვადა დაფარვამ დე	გირაოს ტიპი
თიბისი ბანკი	16,059	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	2,748	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.7%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	2,013	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	1,340	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.2%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	20,178	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	3,399	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.2%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	30,158	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+9%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	2,960	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+9.45%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	929	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.5%	72 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	5,154	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.5%	72 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	4,110	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.5%	72 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	1,045	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.83%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	42,762	ევრო	ამორტიზებადი	Euribor 6m+7.5%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	3,438	ევრო	ამორტიზებადი	Euribor 6m+7.5%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	3,134	ევრო	ამორტიზებადი	7.5% inc Euribor	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	2,193	ევრო	ამორტიზებადი	7.5% inc Euribor	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	716	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.25%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	21,553	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.25%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	3,773	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.75%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	10,579	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.25%	144 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	2,820	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 6%	72 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	10,215	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 6%	72 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	18,386	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.25%	72 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	4,449	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.75%	72 თვე	უძრავი ქონება
პაშა ბანკი	7,135	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+6.5%	84 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ლიზინგი	141	ევრო	ამორტიზებადი	10.50%	24 თვე	უძრავი ქონება
სილქ ბანკი	2,214	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	9%	168 თვე	უძრავი ქონება
სილქ ბანკი	1,994	ლარი	ამორტიზებადი	12.00%	168 თვე	უძრავი ქონება
Caspian Finance Limited (Malta)	3,792	აშშ დოლარი	ბულეტი	0%	48 თვე	უგირავნო
Caspian Finance Limited (Malta)	407	აშშ დოლარი	ბულეტი	Libor 12m+0.75%	108 თვე	უგირავნო
Caspian Finance Limited (Malta)	3,476	აშშ დოლარი	ბულეტი	4%	48 თვე	უგირავნო
საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი (GCF)	12,521	აშშ დოლარი	ბულეტი	9.00%	24 თვე	უძრავი ქონება
უზრუნვლყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	1,040	აშშ დოლარი	ბულეტი	12.00%	168 თვე	უძრავი ქონება
კომოდონ ჰოლდინგ ლიმიტედი (მალტა)	43,133	აშშ დოლარი	ბულეტი	4%	12 თვე	უგირავნო

კომოდონ ჰოლდინგ ლიმიტედი (მალტა)	6,332	ევრო	ბულეტი	Libor 12m+0.75%	48 თვე	უგირავნო
შპს მესხეთი	143	ლარი	ბულეტი	16%	48 თვე	უგირავნო
შპს მესხეთი	853	ლარი	ბულეტი	13.60%	მოთხოვნ ამდე	უგირავნო
შპს ეილამედი	511	აშშ დოლარი	ბულეტი	15%	12 თვე	უგირავნო
შპს ივერია ჯგუფი	6,856	ლარი	ბულეტი	14%	48 თვე	უგირავნო
Caspian Finance Limited (Malta)	8,134	აშშ დოლარი	ბულეტი	Libor 12m+0.75%	48 თვე	უგირავნო
<b>სულ:</b>	<b>312,793</b>					

მიღებული სესხები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მსესხებლების მიხედვით:

გამსესხებელი	ოდენობა	ვალუტა	გრაფიკის ტიპი	საპროცენტო განაკვეთი	დარჩენილი ვადა დაფარვამდე	გირაოს ტიპი
თიბისი ბანკი	12,696	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	132 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	994	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.77%	132 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	11,219	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	132 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	25,790	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+9%	132 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	2,582	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+9.45%	60 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	2,612	ევრო	ამორტიზებადი	Euribor 6m+7.5%	132 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	32,756	ევრო	ამორტიზებადი	Euribor 6m+7.5%	132 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	5,646	ევრო	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.5%	12 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	10,347	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.25%	60 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	21,538	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.25%	60 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	10,215	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 6%	60 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	18,278	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.25%	60 თვე	უძრავი ქონება
თიბისი ბანკი	2,821	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 6%	60 თვე	უძრავი ქონება
პაშა ბანკი	5,884	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+6%	72 თვე	უძრავი ქონება
საქართველოს ბანკი	5,148	ევრო	ამორტიზებადი	Euribor 6m+7.5%	132 თვე	უძრავი ქონება
საქართველოს ბანკი	3,801	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+7.85%	132 თვე	უძრავი ქონება
საქართველოს ბანკი	1,200	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+8.5%	132 თვე	უძრავი ქონება
საქართველოს ბანკი	4,640	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.75%	132 თვე	უძრავი ქონება
საქართველოს ბანკი	4,557	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 5.75%	60 თვე	უძრავი ქონება
საქართველოს ბანკი	8,048	ლარი	ამორტიზებადი	რეფ + 3%	60 თვე	უძრავი ქონება
საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი (GCF)	11,679	აშშ დოლარი	ბულეტი	9.00%	6 თვე	უძრავი ქონება
სილე ბანკი	1,852	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	9.00%	156 თვე	უძრავი ქონება
სილე ბანკი	881	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	12.00%	156 თვე	უძრავი ქონება
სილე ბანკი	1,904	ლარი	ამორტიზებადი	12.00%	156 თვე	უძრავი ქონება
სილე ბანკი	405	აშშ დოლარი	ამორტიზებადი	Libor 6m+9.5%	72 თვე	უძრავი ქონება
კომოდონ ჰოლდინგ ლიმიტედი (მალტა)	34,934	აშშ დოლარი	ბულეტი	3.5%	96 თვე	უგირავნო
კომოდონ ჰოლდინგ ლიმიტედი (მალტა)	5,251	ევრო	ბულეტი	Libor 12m+0.75%	36 თვე	უგირავნო
Caspian Finance Limited (Malta)	1,648	აშშ დოლარი	ბულეტი	Libor 12m+0.75%	96 თვე	უგირავნო
Caspian Finance Limited (Malta)	6,272	აშშ დოლარი	ბულეტი	Libor 12m+0.75%	96 თვე	უგირავნო



Caspian Finance Limited (Malta)	327	აშშ დოლარი	ბულეტი	3.5%	36 თვე	უგირავნო
Caspian Finance Limited (Malta)	3,308	აშშ დოლარი	ბულეტი	0%	96 თვე	უგირავნო
შპს ივერია ჯგუფი	4,689	ლარი	ბულეტი	14%	36 თვე	უგირავნო
<b>სულ:</b>	<b>263,921</b>					

### სესხების ჩაშლა Green Box და Yellow Box-სთვის

'000 ლარი	31-დეკ-22	30-სექ-22	31-დეკ-21	31-დეკ-20
Green Box (ფინ. ინსტიტუტები)	184,887	187,517	216,246	217,305
Green Box	46,457	50,878	67,323	64,278
Yellow Box	32,577	41,426	29,224	22,040
<b>სულ</b>	<b>263,921</b>	<b>279,821</b>	<b>312,793</b>	<b>303,623</b>

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-20				
ვალუტა / ვადიანობა	0-1	1-3	3+	
ევრო	0	164	55,327	
აშშ დოლარი	0	60,119	108,741	
ლარი	958	0	78,314	
<b>სულ</b>	<b>958</b>	<b>60,283</b>	<b>242,382</b>	

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	
<b>სულ</b>	<b>43,644</b>	<b>12,662</b>	<b>256,487</b>	

31-დეკ-22				
ვალუტა / ვადიანობა	0-1	1-3	3+	
ევრო	5,646	5,251	40,516	
აშშ დოლარი	11,679	327	113,466	
ლარი	0	4,689	82,347	

<b>სულ</b>	<b>17,325</b>	<b>10,267</b>	<b>236,329</b>
------------	---------------	---------------	----------------

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

	<b>31-დეკ-22</b>	<b>31-დეკ-21</b>	<b>31-დეკ-20</b>
ლარი	16.0%	13.4%	15.70%
აშშ დოლარი	9.3%	7.8%	6.4%
ევრო	10.1%	7.0%	7.9%

### მენეჯმენტის განხილვა

აღსანიშნია, რომ სტუმარმასპინძლობისა და სამორინეების სექტორს კოვიდ 19-ით გამოწვეული შეზღუდვები ყველაზე მძაფრად შეეხო. 2020 და 2021 წლების ფინანსურ შედეგებზე პანდემიით გამოწვეულმა ლოქდაუნმა მნიშვნელოვნად უარყოფითი გავლენა იქონია. აქედან გამომდინარე, კომპანიის მენეჯმენტი საოპერაციო შედეგების შეფასების დროს შესადარის პერიოდად კოვიდ-პანდემიამდელ 2019 წელს იყენებს. მოცემული საოპერაციო მიმოხილვა არის ჯგუფის ცალკე მდგომი (standalone) შედეგები.

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

<i>000 ლარი</i>	<b>2022 9 თვე</b>	<b>2019 9 თვე</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>სრული შემოსავალი</b>	<b>226,277</b>	<b>165,757</b>	<b>174,571</b>	<b>102,510</b>	<b>222,820</b>
სასტუმროების შემოსავალი	61,255	52,464	55,443	18,319	68,033
<i>ოთახის შემოსავალი</i>	<i>31,638</i>	<i>32,700</i>	<i>29,434</i>	<i>8,834</i>	<i>41,547</i>
<i>სხვა შემოსავალი</i>	<i>29,615</i>	<i>19,763</i>	<i>26,009</i>	<i>9,485</i>	<i>26,486</i>
კაზინოების შემოსავალი	138,028	102,473	97,811	34,713	136,675
<i>GGR მაგიდები</i>	<i>91,183</i>	<i>66,138</i>	<i>68,298</i>	<i>23,197</i>	<i>89,858</i>
<i>GGR სლოტები</i>	<i>37,637</i>	<i>30,457</i>	<i>23,505</i>	<i>8,621</i>	<i>38,645</i>
<i>სხვა</i>	<i>8,026</i>	<i>5,877</i>	<i>6,108</i>	<i>2,898</i>	<i>8,774</i>
სხვა შემოსავალი	26,994	10,821	21,317	49,478	18,112
<b>სრული EBITDA</b>	<b>60,565</b>	<b>26,713</b>	<b>37,819</b>	<b>23,469</b>	<b>38,803</b>
სასტუმროების EBITDA	17,703	13,522	11,668	(4,249)	16,948
კაზინოების EBITDA	47,626	21,332	33,087	173	29,161
სხვა	(4,764)	(8,141)	(6,936)	27,544	(7,306)
<b>EBITDA მარჟა</b>	<b>27%</b>	<b>16%</b>	<b>22%</b>	<b>23%</b>	<b>17%</b>
სასტუმროების EBITDA მარჟა	29%	26%	21%	-23%	25%
კაზინოების EBITDA მარჟა	35%	21%	34%	0%	21%
სხვა	-18%	-75%	-33%	56%	-40%

\*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 პერიოდზე, სრული შემოსავლის საშუალოდ 27% სასტუმროების შემოსავლებზე მოდიოდა, 61% - კაზინოს, ხოლო 12% კი - სხვა შემოსავალზე.

2020 წლის შემოსავლების 48% სხვა შემოსავალზე მოდიოდა, რაც ძირითადად აქტივების გასხვისებასთან იყო დაკავშირებული. აღნიშნულმა დადებითი გავლენა მოახდინა კოვიდ-ლოქდაუნებით შემცირებულ შემოსავალზე. 2019 წელს, ჯგუფმა თბილისში (საქართველო), სანაპიროს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის დიდი ნაწილი (მთლიანი ფართობი 20,314 კვ.მ.), საბალანსო ღირებულებით 30,309 ათასი ლარი, მის დაკავშირებული მხარის კომპანიაზე (სს სილქნეტი) 29,461 ათასი ლარის ანაზღაურების სანაცვლოდ გაყიდა. მიწის საბაზრო ღირებულება დადგინდა დამოუკიდებელი შემფასებლის (შპს კოლიერს ჯორჯიას) მიერ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, ჯგუფს ქონდა წვდომა 9,960 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით დამატებით პირობით ანაზღაურებაზე, იმ შემთხვევაში თუ "განვითარების მარეგულირებელი გეგმა" (რაც გულისხმობს მიწის ნაკვეთზე 60,000 კვ.მ. მთლიან სამშენებლო ფართს) წარმატებით დამტკიცდებოდა მუნიციპალური უფლებამოსილი ორგანოების მხრიდან. 2019 წლის 31 დეკემბერს, "განვითარების მარეგულირებელი გეგმის" დამტკიცება არ ექვემდებარებოდა ჯგუფის კონტროლს და არც ეჭვგარეშე იყო, მასადაამე, შესაბამისი შემოსავალი არ ყოფილა აღიარებული 2019 წლის განმავლობაში. 2020 წელს უფლებამოსილი მუნიციპალური ორგანოებისგან მოხდა გეგმის დამტკიცება. შედეგად, ჯგუფმა კონტრაქტისგან მიიღო 30,912 ათასი ლარის ოდენობით დამატებითი ანაზღაურება (9,790 ათასი აშშ დოლარი) და აღიარა დაკავშირებული შემოსავალი მოგებაში ან ზარალში 2020 წელს.

2021 წელს შემოსავალი 70%-ით გაიზარდა წინა წელთან შედარებით, რაც 2019 წლის დაახლოებით 78%-იან ნიშნულს წარმოადგენს. სასტუმროების შემოსავალი ამ პერიოდზე დაახლოებით 203%-ით გაიზარდა, რაც შედარებით გააქტიურებული ტურისტული მიმოსვლის და შედარებით შემსუბუქებული კოვიდ-რეგულაციების შედეგი იყო. კაზინოების შემოსავალი ამავე პერიოდზე 182%-ით გაიზარდა. აღსანიშნავია, რომ კომპანიის თბილისისა და ბათუმის კაზინოები ერთ-ერთი პირველები იყვნენ, რომელთაც ოპერაციები განაახლეს ლოქდაუნის შემდგომ.

ხაზგასასმელია, რომ კომპანიის 2022 წლის 9 თვის შედეგები საგრძნობლად არის გაუმჯობესებული, 2019 წლის ამავე პერიოდის შედეგებთან შედარებითაც კი. ჯამური შემოსავალი, 2022 წლის 9 თვეში, 2019 წლის ამავე პერიოდის მაჩვენებელს 39%-ით აღემატება. სასტუმროს შემოსავალი 18%-ით არის გაზრდილი. აღნიშნულს ორი მნიშვნელოვანი ფაქტორი განაპირობებდა - მიუხედავად შედარებით მცირე ოთახების დაკავებულობის მაჩვენებლისა, მომსახურების საფასურის ზრდის ხარჯზე სასტუმროების შემოსავლები გაუმჯობესებულია. აქვე ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ 2022 წელს წინანდლის რადისონი და პარკ ჰოტელი ორივე სრულად ოპერირებადი გახდა, 2019 წლისგან განსხვავებით.

მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი კაზინოების შემოსავალიც - 2022 წლის 9 თვის ზრდა 2019 წელთან შედარებით 36%ა.

2020 წელს შემოსავალთან ერთად, მნიშვნელოვნად შემცირდა კომპანიის EBITDA-ც. წინა წლის პერიოდთან შედარებით კლებამ 40% შეადგინა. აღსანიშნავია, რომ 2021 წელს აღნიშნული მაჩვენებელი 61%-ით გაიზარდა და, მიუხედავად უფრო მცირე შემოსავლისა, თითქმის გაუტოლდა 2019 წლის მაჩვენებელს (EBITDA 2021: 37,818

ათასი; 2019: 38,804 ათასი). 2021 წლის EBITDA მარჯა 22% იყო, რაც გაუმჯობესებული მაჩვენებელია 2019 წლის მონაცემთან შედარებით - 17%. 2022 წელს კომპანიის მომგებიანობა კიდევ უფრო გაიზარდა, EBITDA 9 თვეში 60,565 ათას ლარს გაუტოლდა, რაც 2019 წლის 9 თვის მაჩვენებელს 152%-ით აღემატებოდა.

კაზინოების EBITDA ამავე პერიოდში 191%-ით გაიზარდა, EBITDA მარჯა კი 35%-ს გაუტოლდა. მარჯის გაუმჯობესება ნაწილობრივ საოპერაციო ხარჯების ბაზის შემცირებამ გამოიწვია, ნაწილობრივ კი პოსტ-პანდემიურმა შეღავათმა თბილისის კაზინოს ლიცენზიის გადასახადში, რასაც ერთჯერადი ეფექტი ქონდა 2022 წლის პირველ ნახევარში. სასტუმრო ბიზნესის EBITDA 2022 წლის 9 თვეში 2019 წლის იმავე მაჩვენებელთან შედარებით გაორმაგებულია, EBITDA მარჯა კი 21%-იდან 29%-მდე არის გაზრდილი.

კომპანიის ღია სავალუტო პოზიცია პერიოდების მიხედვით შემდეგნაირად გამოიყურებოდა:

<i>000 ლარი</i>	დენომინირებულ ი აშშ დოლარში 30-Sep-22	დენომინირებულ ი აშშ დოლარში 31-Dec-21	დენომინირებულ ი აშშ დოლარში 31-Dec-20	დენომინირებულ ი აშშ დოლარში 31-Dec-19
სასესხო მოთხოვნები	261,841	268,023	265,039	218,403
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	3,359	533	1,549	5,096
ფული და ფულის ექვივალენტი	21,847	13,330	9,134	11,581
მიღებული სესხები	(196,743)	(172,456)	(169,034)	(142,659)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(7,376)	(3,709)	(8,068)	(9,484)
ფუთ ოფციონის ვალდებულება	(42,700)	(42,436)	(40,804)	(31,820)
<b>წმინდა სავალუტო პოზიცია</b>	<b>40,227</b>	<b>63,285</b>	<b>57,816</b>	<b>51,117</b>

კომპანიის ლიკვიდობის პროფილი პერიოდების მიხედვით მოცემულია ქვემოთ:

<i>30 სექტემბერი 2022 (000 ლარი)</i>	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
მიღებული სესხები	49,748	37,702	120,637	145,723
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,901	1,475	-	-
ფუთ ოფციონის ვალდებულება	-	-	42,700	-
	<b>55,649</b>	<b>39,177</b>	<b>163,337</b>	<b>145,723</b>

<i>31 დეკემბერი 2021 (000 ლარი)</i>	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	-	-
კრედიტთან დაკავშირებული ვალდებულებები	-	-	-	-
ფუთ ოფციონის ვალდებულება	-	-	63,696	-
	<b>94,343</b>	<b>54,217</b>	<b>217,611</b>	<b>193,438</b>

31 დეკემბერი 2020 (000 ლარი)	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
სასესხო მოთხოვნები	55,248	140,480	123,547	79,605
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	10,372	-	1,011	-
ფული და ფულის ექვივალენტი	-	-	-	-
მიღებული სესხები	-	-	-	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	-	50,403	-
	<b>65,620</b>	<b>140,480</b>	<b>174,961</b>	<b>79,605</b>

31 დეკემბერი 2019 (000 ლარი)	1 წლამდე	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
სასესხო მოთხოვნები	57,555	114,881	86,317	97,206
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	14,758	-	-	-
ფული და ფულის ექვივალენტი	57,354	-	-	-
მიღებული სესხები	-	-	-	-
	<b>129,667</b>	<b>114,881</b>	<b>86,317</b>	<b>97,206</b>

### 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)	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული

შემოსავალი	186,301	96,109	144,738	56,672	187,378
სხვა შემოსავალი	8,943	3,932	7,795	40,615	13,670
საოპერაციო ხარჯები	(58,703)	(33,643)	(59,607)	(30,234)	(82,470)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	(64,724)	(31,334)	(51,606)	(35,662)	(71,538)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(18,636)	(24,351)	(29,408)	(26,492)	(27,835)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების სასესხო მოთხოვნების	-	-	(374)	(350)	(1,299)
გაუფასურების ზარალი სხვა ხარჯები	(11,252)	(6,691)	(2,250)	(4,307)	(3,029)
<b>საოპერაციო საქმიანობების შედეგები</b>	<b>41,929</b>	<b>4,023</b>	<b>9,288</b>	<b>242</b>	<b>14,877</b>
საპროცენტო შემოსავალი	13,356	14,256	19,655	18,932	17,515
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსავალი/(ზარალი)	1,393	4,073	3,032	2,414	(745)
საპროცენტო ხარჯი	(19,138)	(21,442)	(29,515)	(22,441)	(23,343)
<b>წმინდა ფინანსური ხარჯები</b>	<b>(4,389)</b>	<b>(3,113)</b>	<b>(6,828)</b>	<b>(1,095)</b>	<b>(6,573)</b>
<b>მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე</b>	<b>37,540</b>	<b>910</b>	<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>8,304</b>
მოგების გადასახადი	-	-	-	-	899
<b>მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში</b>	<b>37,540</b>	<b>910</b>	<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>9,203</b>
<b>მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი), რომელიც უკავშირდება:</b>					
კომპანიის მესაკუთრეებს	31,419	(1,278)	463	1,830	7,503
არამაკონტროლებელ წილებს	6,121	2,188	1,997	(2,683)	1,700

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 გამოიმუშავებს ჯგუფისთვის მნიშვნელოვან შემოსავალს, ან გ) რომლებსთვისაც ძირითადი შემოსავლის გამოიმუშავების 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“.

"ყვითელი კალათის" კატეგორიაში მოხვდა ის საოპერაციო სეგმენტები და ჯგუფის საწარმოები რომლებიც ა) ფლობენ აქტივებს მომავალი განვითარებისთვის; და ბ) არ გამოიმუშავენ 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.

2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით კომპანიამ შემოსავლის სახით მიიღო 195,244 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 95%-ით არის გაზრდილი (30/09/2021: 100,041 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა გამოწვეულია იმით, რომ კომპანიამ და მისმა შვილობილებმა 2022 წელს სრულად ადადგინეს ოპერირება კოვიდ პანდემიის შეზღუდვების შემდეგ.

## შემოსავლის ჩაშლა

ცხრილში მოცემულია ჯგუფის შემოსავლები საოპერაციო სეგმენტების მიხედვით:

შემოსავალი, '000 ლარი	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
<b>შემოსავალი კაზინოს საქმიანობიდან</b>	<b>128,820</b>	<b>53,242</b>	<b>81,460</b>	<b>30,622</b>	<b>121,391</b>
შემოსავალი კაზინოს „ლაივ“ თამაშებიდან	91,183	41,538	57,955	21,870	82,246
შემოსავალი „სლოტ“ აპარატებიდან	37,637	11,704	23,505	8,618	38,645
სხვა შემოსავალი	-	-	-	134	500
<b>შემოსავალი სასტუმროს და კომპლექსი „რესპუბლიკას“ საქმიანობიდან</b>	<b>56,423</b>	<b>37,570</b>	<b>56,964</b>	<b>18,553</b>	<b>59,376</b>
საკვების და სასმლის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	24,487	15,607	24,850	9,968	20,942
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	27,428	19,039	27,744	6,856	33,731
სასტუმროს სხვა შემოსავალი	4,508	2,924	4,370	1,729	4,703
<b>სხვა შემოსავალი</b>	<b>1,058</b>	<b>5,296</b>	<b>6,314</b>	<b>7,497</b>	<b>6,611</b>
<b>სულ</b>	<b>186,301</b>	<b>96,109</b>	<b>144,738</b>	<b>56,672</b>	<b>187,378</b>

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, რომელიც ძირითადად საკასო პრინციპზე არის დაფუძნებული, ჯგუფს არ აქვს არანაირი არსებითი სახელშეკრულებო აქტივები და/ან სახელშეკრულებო ვალდებულებები. სხვა შემოსავალი მოიცავს შემოსავალს მრავალი სხვა საქმიანობიდან, როგორებიცაა: კლუბების, რესტორნების, საღონისძიებო დარბაზების, მუზეუმების

ფუნქციონირებიდან და საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი. კაზინოს საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის წყარო ძირითადად უკავშირდება კაზინოს თამაშებს, როგორებიც არის: პოკერი, ბაკარა, ბლექ 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.

2022 წელს კაზინოებიდან მიღებული შემოსავალი მთლიანი შემოსავლების 69% იყო, ხოლო სასტუმროებისა და კომპლექს „რესპუბლიკას“ საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლები 29%. 2019 წელს დაახლოებით იგივე წილები ჰქონდა კაზინოსა და სასტუმროს შემოსავლებს - 65% და 32%. (30/09/2021: 56% და 38%).

სხვა შემოსავალი, '000 ლარი	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
სხვა შემოსავალი	8,943	3,932	7,795	40,615	13,670

სხვა შემოსავალი მოიცავს კაზინოს მომსახურების საკომისიოდან მიღებულ შემოსავალს, ქონების გაყიდვიდან მიღებულ შემოსავალს, ქონების გადასახადის აღდგენიდან მიღებულ შემოსავალსა და სხვა შემოსავლებს. სხვა შემოსავლებმა 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით შეადგინა 8,943 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 127%-ით არის გაზრდილი (30/09/2021: 3,932 ათასი ლარი). სხვა შემოსავალში ასევე შედის დამატებითი მომსახურების გაწევის შედეგად მიღებული შემოსავალი, როგორც არის სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურება.

2019 წელს ჯგუფმა თბილისში, სანაპიროს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის დიდი ნაწილი (მთლიანი ფართობი 20,314 კვ.მ.), საბალანსო ღირებულებით 30,309 ათასი ლარი, მის დაკავშირებული მხარის კომპანიაზე 29,461 ათასი ლარის ფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ გაყიდა. შესაბამისი შემოსავალი კომპანიამ 2020 წელს მიიღო. 2021 წელს აქტივების გაყიდვიდან მიღებული ფულადი სახსრები მკვეთრად ნაკლები - 2,987 ათასი ლარი იყო. ასევე, ამავე წელს, თითქმის 2.5-ჯერ გაიზარდა დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები. შედეგად, 2021 წელს კომპანიას საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ჰქონდა 21,962 ათასი ლარი. 2019 წელს საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებულმა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა 13,098 ათასი ლარი. ეს განაპირობა ერთი მხრივ დაკავშირებულ მხარეზე 21,748 ლარის ოდენობით გაცემულმა სესხებმა, ასევე ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შეძენაზე გაწეულმა მაღალმა ხარჯებმა (34,377 ათასი ლარი).

### ფინანსური შემოსავალი

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი მოიცავს საპროცენტო შემოსავალს საბანკო ნაშთებსა და სასესხო მოთხოვნებზე, ასევე უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეულ ამონაგებს. 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით საპროცენტო შემოსავალი იყო 13,356 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 6%-ით არის შემცირებული (30/09/2021: 14,256 ათასი ლარი.)

'000 ლარი	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
საპროცენტო შემოსავალი	13,356	14,256	19,655	18,932	17,515



ქვემოთ მოცემული ანალიზის მიზნებისთვის, მოცემულია ცალკე მდგომი აქტივების შემოსავლები (Standalone). სხვადასხვა კომპანიები, მაგალითად, სასტუმრო რადისონ ბლუ თბილისი და კაზინო ივერია თბილისი ერთმანეთს უწყვეტ 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“.

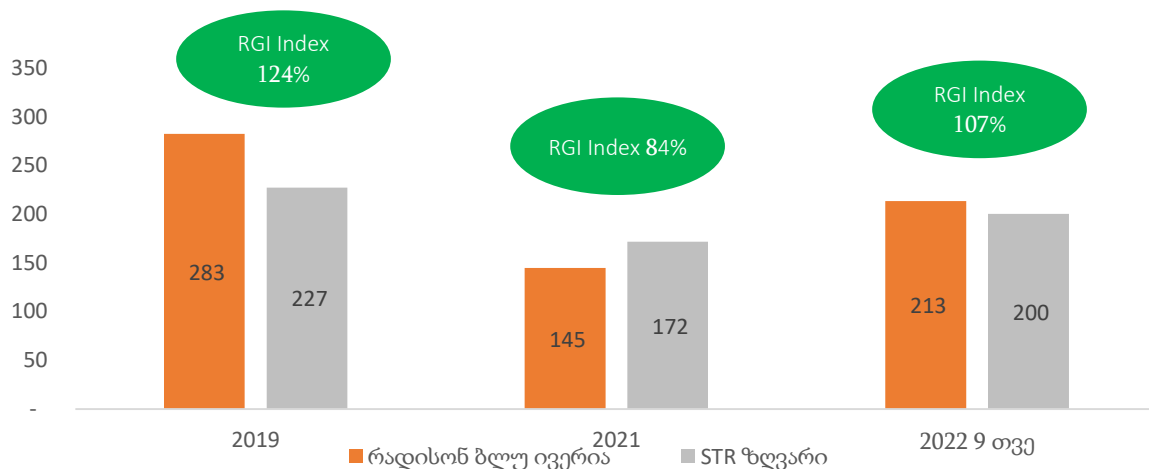
## სასტუმროს შემოსავლები

### რადისონ ბლუ თბილისი

‘000 ლარი	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
ოთახის შემოსავალი	15,261	9,278	13,127	3,945	25,677
სხვა შემოსავლები	15,700	7,796	11,411	4,448	16,998
<b>სულ</b>	<b>30,961</b>	<b>17,074</b>	<b>24,538</b>	<b>8,393</b>	<b>42,675</b>

2020 წელს კოვიდ-19-ით გამოწვეული პანდემიისა და ლოქდაუნის შედეგად, თბილისის სასტუმროს შემოსავლები მკვეთრად შემცირდა - 42,675 ათასი ლარიდან 8,393 ლარამდე. 2021 წელს შედარებით შემსუბუქდა დაწესებული შეზღუდვები და შემოსავალიც 3-ჯერ გაიზარდა, თუმცა ეს მაჩვენებელი 2019 წლის ანალოგიური პერიოდის მაჩვენებლის დაახლოებით 95% იყო. განსაკუთრებული ზრდა დაფიქსირდა 2022 წლის 9 თვეში, შემოსავალი წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 81%-ით გაიზარდა და 2019 წლის იგივე პერიოდის მაჩვენებლის 95% შეადგინა. (30.09/2019: 32,725 ათასი ლარი) აღსანიშნავია, რომ ისტორიულად სასტუმროს შემოსავლები კონკურენტებთან შედარებით უკეთეს ნიშნულზეა:

### RevPar შედარება კონკურენტებთან



წყარო: Deloitte/STR, კომპანიის ინფორმაცია

\*RGI Index - შემოსავლების გენერირების ინდექსი

რადისონ ბლუ თბილისის შემოსავლები ძირითადად გენერირდება ოთახის შემოსავლებიდან, რომლის წილი 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით მთლიან შემოსავლებში იყო 49% და შეადგინა 15,261 ათასი ლარი, რაც 64%-ით მეტია წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით (30/09/2021: 9,278 ათასი ლარი).

შემოსავლებს ახასიათებს მცირედი სეზონურობა. წლის პირველ კვარტალში შემოსავლები შედარებით დაბალია (მთლიანი შემოსავლების 23%) (30/09/2021: 11% წილი). შემოსავლების ძირითად ნაწილი გენერირდება ზაფხულის თვეებსა და მაისში. ჯამურად ზაფხულის თვეებსა და მაისში მთლიანი 9 თვის შემოსავლების 54% დაგენერირდა (30/09/2021: 67.9%). გამომდინარე იქიდან, რომ რადისონ თბილისი ბიზნეს ვიზიტებზეა 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 და აღწევს პანდემიამდელ ნიშნულს. სხვა შემოსავლები მოიცავს რესტორნისა და სხვა სერვისების შემოსავალს, რომელსაც სასტუმრო სთავაზობს კლიენტებს. 2022 წლის 9 თვის განმავლობაში მან 15,598 ათასი ლარი შეადგინა, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 100%-ით არის გაზრდილი (30/09/2021: 7,796 ათასი ლარი).

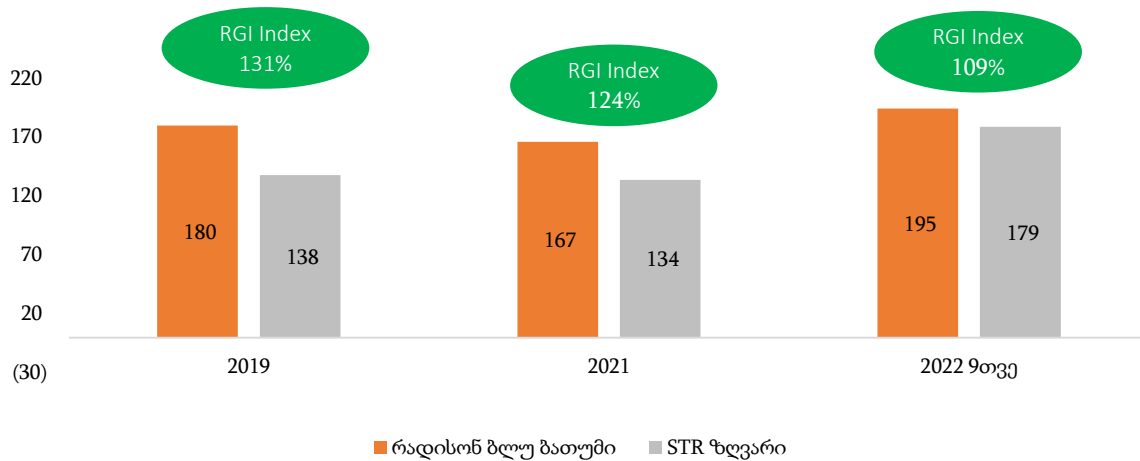
### რადისონ ბლუ ბათუმი

'000 ლარი	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
ოთახის შემოსავალი	10,659	7,629	10,039	2,863	11,063
სხვა შემოსავლები	5,335	3,170	4,444	1,424	4,034
<b>სულ</b>	<b>15,994</b>	<b>10,799</b>	<b>14,483</b>	<b>4,287</b>	<b>15,097</b>

2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით რადისონ ბათუმის შემოსავლების 67%-ს წარმოადგენს ოთახის შემოსავლები და შეადგენს 10,659 ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 40%-ით (30/09/2021: 7,629 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 23%). შემოსავლების ძირითადი ნაწილი სწორედ ზაფხულის თვეებში გენერირდება. ჯამურად ზაფხულის თვეებში 9 თვის ოთახის შემოსავლების 53.4% დაგენერირდა (30/09/2021: 62.0%). აღსანიშნავია, რომ რადისონ ბლუ ბათუმის 2022 წლის 9 თვის მონაცემებმა 33%-ით გადააჭარბა 2019 წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს. (30.09/2019: 12,019 ათასი ლარი) ტურიზმისა და ეკონომიკის აღდგენა დადებითად მოქმედებს რადისონ ბლუ ბათუმის საოპერაციო შედეგებზე. აღსანიშნავია, რომ ისტორიულად სასტუმროს შემოსავლები კონკურენტებთან შედარებით უკეთეს ნიშნულზეა:

### RevPar შედარება კონკურენტებთან



წყარო: Deloitte/STR, კომპანიის ინფორმაცია

RGI Index - შემოსავლების გენერირების ინდექსი

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. 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით სხვა შემოსავლებმა ჯამურად შეადგინა 5,335 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 68%-ით არის გაზრდილი (30/09/2021: 3,170 ათასი ლარი), ხოლო 2019 წლის სრულ წელსაც გადააჭარბა და 31%-ით არის გაზრდილი (31/12/2019: 4,034 ათასი ლარი).

### რადისონ ქოლექშენ წინანდალი

'000 ლარი	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
ოთახის შემოსავალი	5,718	4,602	6,268	2,027	5,041
სხვა შემოსავლები	8,582	7,752	10,154	3,612	5,220
<b>სულ</b>	<b>14,300</b>	<b>12,354</b>	<b>16,422</b>	<b>5,639</b>	<b>10,261</b>

რადისონ ქოლექშენ წინანდლის შემოსავლები ძირითადად გენერირდება ოთახისა და რესტორნის შემოსავლებით. ოთახის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლები მცირედით აღემატება რესტორანს და მისი წილი 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით არის 40% (რესტორნის წილი 35%). გამომდინარე იქიდან, რომ სასტუმრო

2019 წელს გაიხსნა, ის ახლაც აღმავლობის ფაზაშია და მაქსიმალური დატვირთულობისთვის ჯერ არ მიუღწევია. 2022 წელი სასტუმროს დაარსების დღიდან ყველაზე შემოსავლიანია.

2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით ოთახის შემოსავლები მთლიანი შემოსავლების 40% იყო და შეადგინა 5,718 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 24%-ით, ხოლო 2019 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 86%-ით მეტია (30.09.2021: 4,602 ათასი ლარი; 30.09/2019: 7,719 ათასი ლარი). შემოსავლებსაც ახასიათებს მცირე სეზონურობა. წლის პირველ კვარტალში შემოსავლები შედარებით დაბალია (მთლიანი შემოსავლების 16%). 2021 წლის 9 თვის მდგომარეობით შესაბამისი წილი იყო 20%. შემოსავლების ძირითადი ნაწილი გენერირდება ზაფხულსა და შემოდგომაზე, რადგან რადისონ ქოლექშენ წინანდალი მდებარეობს კახეთის რეგიონში, სადაც მთავარი სეზონი შემოდგომაზეა. 2022 წლის 9 თვეში შემოსავლებით ყველაზე მაღალი თვე იყო სექტემბერი 1,014 ათასი ლარით (30/09/2021: 723 ათასი ლარი). როგორც აღვნიშნეთ, სასტუმრო ახალი დაარსებულია და საოპერაციო შედეგები წლიდან წლამდე უმჯობესდება.

## სამორინების შემოსავლები

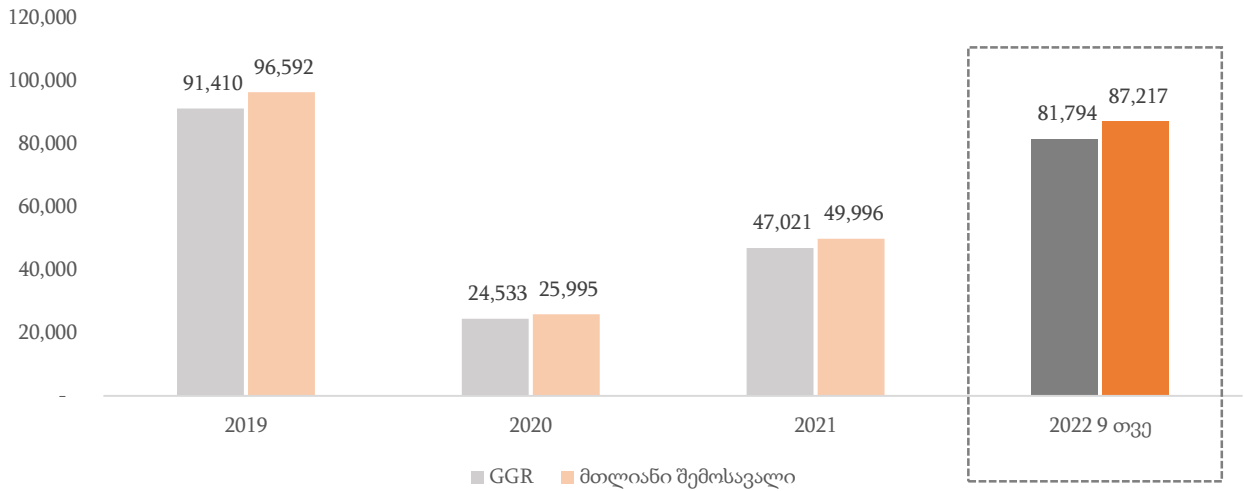
### კაზინო ივერია თბილისი

	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
საშუალო მაგიდების რაოდენობა	22	7	11	8	30
<b>’000 ლარი</b>					
მთლიანი სათამაშო შემოსავალი (Total GGR)	81,794	23,449	47,021	24,533	91,410
წვრილმანი გასამრჯელო (Tips)	6,131	1,288	3,400	1,462	6,098
<b>მთლიანი შემოსავალი</b>	<b>87,925</b>	<b>24,737</b>	<b>50,421</b>	<b>25,995</b>	<b>97,504</b>

ივერია თბილისის მთლიანი შემოსავალი შედგება მთლიანი სათამაშო შემოსავლისა (GGR) და წვრილმანი გასამრჯელოსგან (tips). წვრილმანი გასამრჯელო 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით იყო მთლიანი შემოსავლის 7% (31/12/2019: 6%). კაზინო ივერია თბილისის მთლიანმა შემოსავლებმა 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით შეადგინა 87,925 ათასი ლარი, რაც 2019 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 18.8%-ით არის გაზრდილი (30/09/2019: 74,002 ათასი ლარი). 2022 წლის 9 თვის მთლიანმა სათამაშო შემოსავალმა კი 2019 წლის ანალოგიური პერიოდის მაჩვენებელს 18%-ით გადააჭარბა (30/09/2019: 69,287 ათასი ლარი).

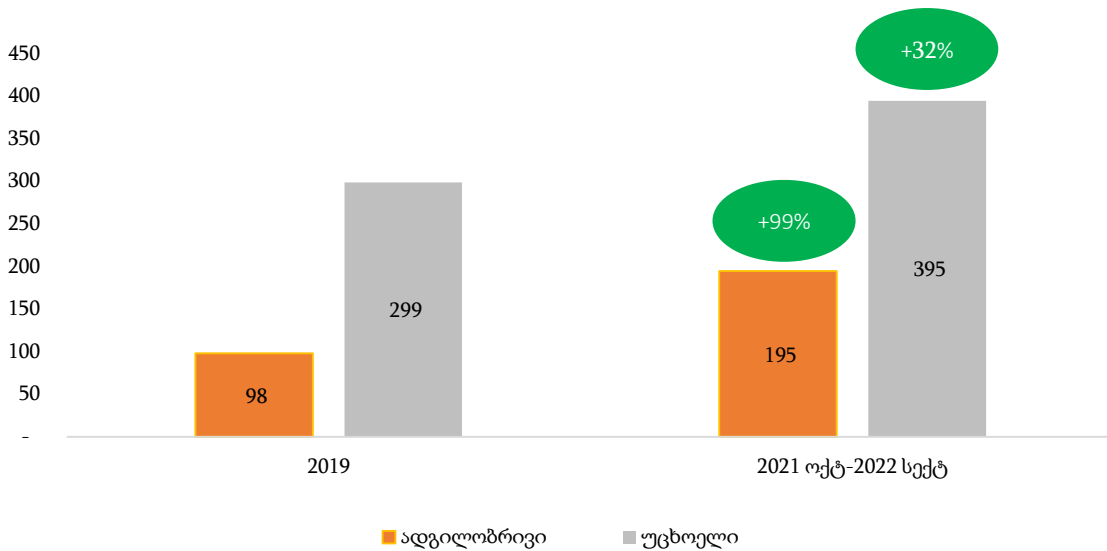
გამომდინარე იქიდან, რომ 2021 წლის დასაწყისში კოვიდ პანდემიით გამოწვეული შეზღუდვების გამო კაზინოს ოპერირება შეჩერებული იყო, 2022 წლის 9 თვე 2021 სრული წლის შედეგებს 73%-ით აღემატება (31/12/2021: 50,421 ათასი ლარი). აღსანიშნია, რომ ტურიზმისა და ეკონომიკის აღდგენა კომპანიის შემოსავლებზე დადებითად აისახება, რადგან კაზინოს ვიზიტორების დიდი ნაწილი მოდის საერთაშორისო ვიზიტორებზე, რომლებიც ასევე სარგებლობენ სასტუმროს სერვისებით.

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



მიუხედავად იმისა, რომ ვიზიტორთა რაოდენობა ჯერ კიდევ ჩამორჩება 2019 წლის მაჩვენებელს, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, მთლიანი სათამაშო შემოსავალი (GGR) გაიზარდა, რაც თავის მხრივ, თითოეული მოთამაშის მიერ დაგენერირებული GGR-ის ზრდითაა განპირობებული. აღსანიშნავია, რომ ახალი უცხოელი ვიზიტორები უფრო მეტს ხარჯავენ, რის შედეგადაც გაზრდილია GGR თითო ვიზიტზეც. უცხოელი ვიზიტორების მსგავსად გაზრდილია ხარჯვა კაზინოს ადგილობრივი ვიზიტორების მიერ. ამასთან, ახალი ბაზრებიდან ვიზიტორთა ნაკადის ზრდას ასევე ხელს უწყობს საერთაშორისო ფრენების მატება. აღნიშნულის ილუსტრაცია იხილეთ ქვემოთ მოცემულ გრაფიკზე:

**საშუალო GGR ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების მიხედვით**



წყარო: კომპანიის ინფორმაცია

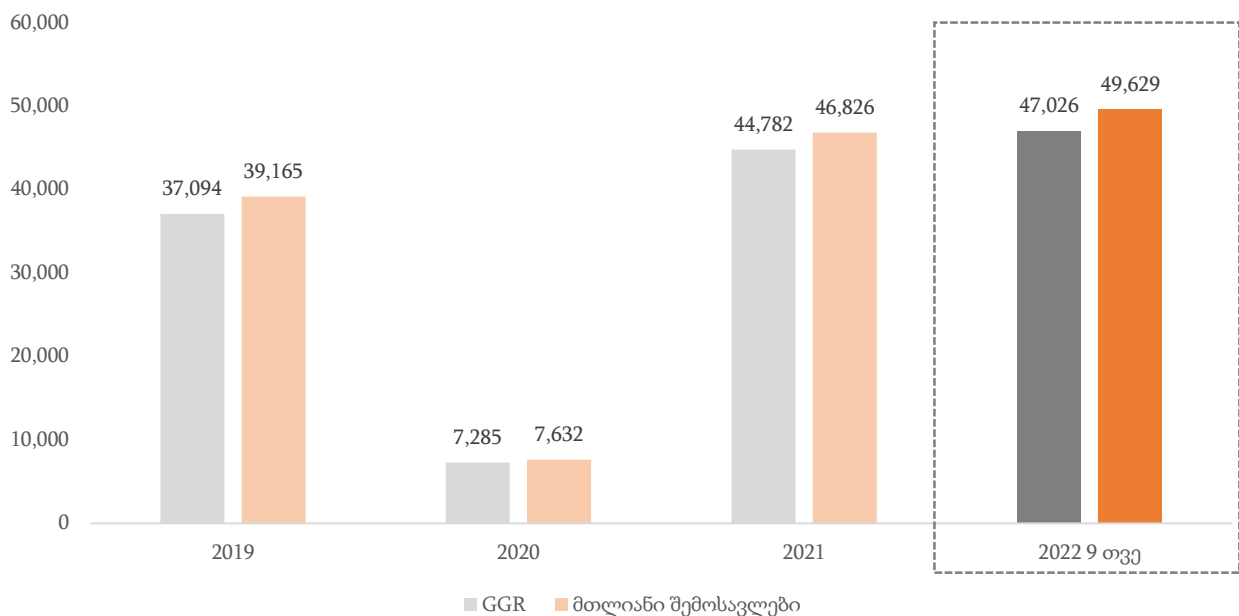
## კაზინო ივერია ბათუმი

	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
მაგიდების რაოდენობა	19	11	13	4	16
<b>'000 ლარი</b>					
მთლიანი სათამაშო შემოსავალი (Total GGR)	47,026	29,794	44,782	7,285	37,094
წვრილმანი გასამრჯელო (Tips % of GGR)	3,078	1,360	2,608	689	2,073
<b>მთლიანი შემოსავალი</b>	<b>50,104</b>	<b>31,154</b>	<b>47,390</b>	<b>7,974</b>	<b>39,167</b>

კაზინო ივერია ბათუმის მთლიანმა შემოსავლებმა 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით შეადგინა 50,104 ათასი ლარი, რაც 2021 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით 61%-ით არის გაზრდილი (30/09/2021: 31,154 ათასი ლარი), 2019 წლის იმავე პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 76%-ით (30/09/2019: 28,470 ათასი ლარი), ხოლო 2019-ის სრულ წელთან შედარებით 28%-ით (31/12/2019: 39,167 ათასი ლარი). ამასთან, 2022 წლის 9 თვის მთლიანმა სათამაშო შემოსავალმა 2019 წლის იმავე პერიოდის მაჩვენებელს 72%-ით გადააჭარბა (31/12/2019: 27,309 ათასი ლარი).

პანდემიის შემდეგ კაზინოს ოპერირება განახლდა 2021 წლიდან და 2019 წლის მონაცემებს ამავე წელს გადააჭარბა. 2021 წელს მთლიანმა შემოსავლებმა შეადგინა 47,390 ათასი ლარი. მთლიანი სათამაშო შემოსავალი 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით იყო 47,026 ათასი ლარი, ხოლო წვრილმანი გასამრჯელო 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით იყო მთლიანი შემოსავლის 6% (31/12/2021: 5.5%).

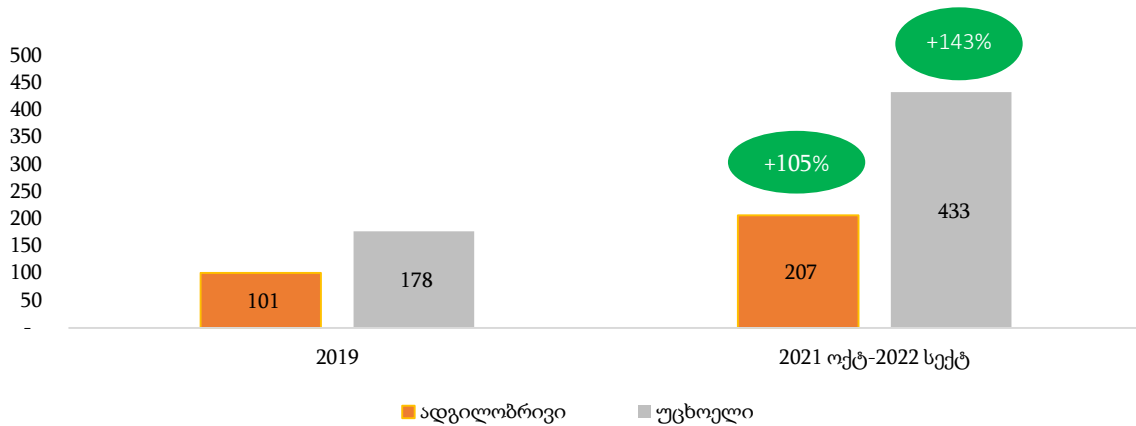
### კაზინო ივერია ბათუმის მთლიანი სათამაშო შემოსავალი (GGR) და მთლიანი შემოსავლები



მიუხედავად იმისა, რომ ვიზიტორთა რაოდენობა ჯერ კიდევ ჩამორჩება 2019 წლის მაჩვენებელს, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, მთლიანი სათამაშო შემოსავალი (GGR) გაიზარდა, რაც თავის მხრივ, თითოეული მოთამაშის მიერ დაგეგნირებული GGR-ის ზრდითაა განპირობებული. აღსანიშნავია, რომ ახალი უცხოელი ვიზიტორები

უფრო მეტს ხარჯავენ, რის შედეგადაც გაზრდილია GGR თითო ვიზიტზეც, მიუხედავად იმისა, რომ მათი ბათუმში დაყოვნების საშუალო დრო 2019 წლის ნიშნულზე დაბალია. უცხოელი ვიზიტორების მსგავსად გაზრდილია ხარჯვა კაზინოს ადგილობრივი ვიზიტორების მიერ. ამასთან, ახალი ბაზრებიდან ვიზიტორთა ნაკადის ზრდას ხელს უწყობს საერთაშორისო ფრენების მატება ბათუმისა და ქუთაისის მიმართულებით. აღნიშნულის ილუსტრაცია იხილეთ ქვემოთ მოცემულ გრაფიკზე:

**საშუალო GGR ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების მიხედვით**

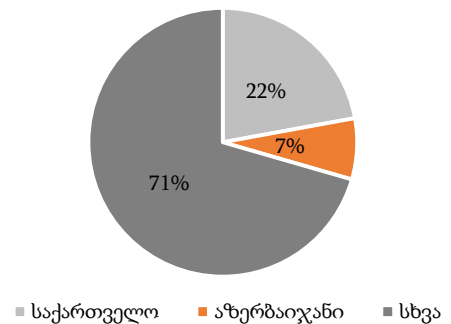
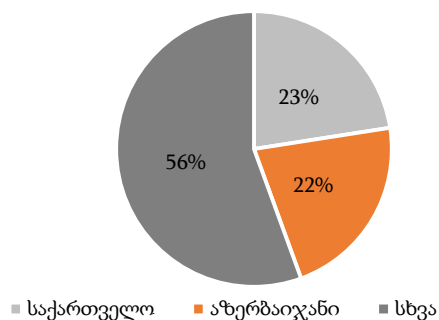


წყარო: კომპანიის ინფორმაცია

პანდემიამდე აზერბაიჯანელი ვიზიტორების წილი კაზინო ივერია თბილისის ჯამური ვიზიტორების ერთ-ერთ ყველაზე მსხვილ ნაწილს შეადგენდა. პანდემიის შემდეგ აზერბაიჯანის საზღვრები კვლავ ჩაკეტილი რჩება, რის შედეგადაც, ვიზიტორების წილი აზერბაიჯანიდან მნიშვნელოვნადაა შემცირებული კომპანიის ჯამურ ვიზიტორებში. 2022 წლის შედეგების უხეში შეფასებით, აზერბაიჯანიდან ვიზიტორების რაოდენობის შემცირება GGR-ის 10 მლნ ლარიანი შემცირების ექვივალენტია. სავარაუდოა, რომ მომავალში, საზღვრების გახსნის შედეგად ამ ბაზრიდან ვიზიტების რაოდენობა დაუბრუნდება ისტორიულ მაჩვენებლებს, რაც კომპანიისთვის შემოსავლის ზრდის დამატებითი პოტენციალია.

კაზინო ივერია თბილისის GGR ვიზიტორების ეროვნების მიხედვით, 2019

კაზინო ივერია თბილისის GGR ვიზიტორების ეროვნების მიხედვით, ოქტ. 2021 - სექტ. 2022



წყარო: კომპანიის ინფორმაცია

წყარო: კომპანიის ინფორმაცია

## საოპერაციო ხარჯები

საოპერაციო საქმიანობაზე გაწეული ხარჯები 2022 წლის 30 სექტემბერის მდგომარეობით 75%-ით გაიზარდა წინა წლის იმავე პერიოდთან შედარებით და შეადგინა 80,860 ათასი ლარი (30/09/2021: 46,46,803 ათასი ლარი). ამ ხარჯების დეტალური ჩაშლა მოცემულია ცხრილში:

'000 ლარი	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
მომხმარებლებთან დაკავშირებული ხარჯები*	12,507	3,930	9,911	4,912	17,339
მარაგების მოხმარება	8,444	5,236	7,784	2,926	6,441
კომუნალური ხარჯები	4,703	3,489	5,488	2,671	3,419
კვარტალური სანებართვო მოსაკრებლის ხარჯები**	6,643	2,382	4,555	2,909	11,845
სასტუმროს მარაგები	2,658	1,980	3,594	1,911	3,542
საიჯარო ხარჯები	3,470	2,178	3,216	2,089	6,630
მარკეტინგის ხარჯები	5,338	2,975	2,870	2,054	5,168
საბანკო და სხვა საკომისიოები	2,111	1,593	2,830	824	3,203
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	3,230	277	2,802	938	4,520
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურების საფასური	552	646	2,259	1,158	3,431
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	1,407	857	2,141	1,556	3,485
კონტრაქტორების მომსახურების საფასური	1,162	799	1,648	715	-
როიალტის საფასური	1,677	1,112	1,530	-	-
უსაფრთხოების ხარჯები	577	229	855	791	1,413
სასტუმროს მართვის საფასური***	-	-	-	516	5,405
სხვა საოპერაციო ხარჯები	4,224	5,958	8,124	4,264	6,629
<b>სულ</b>	<b>58,703</b>	<b>33,643</b>	<b>59,607</b>	<b>30,234</b>	<b>82,470</b>

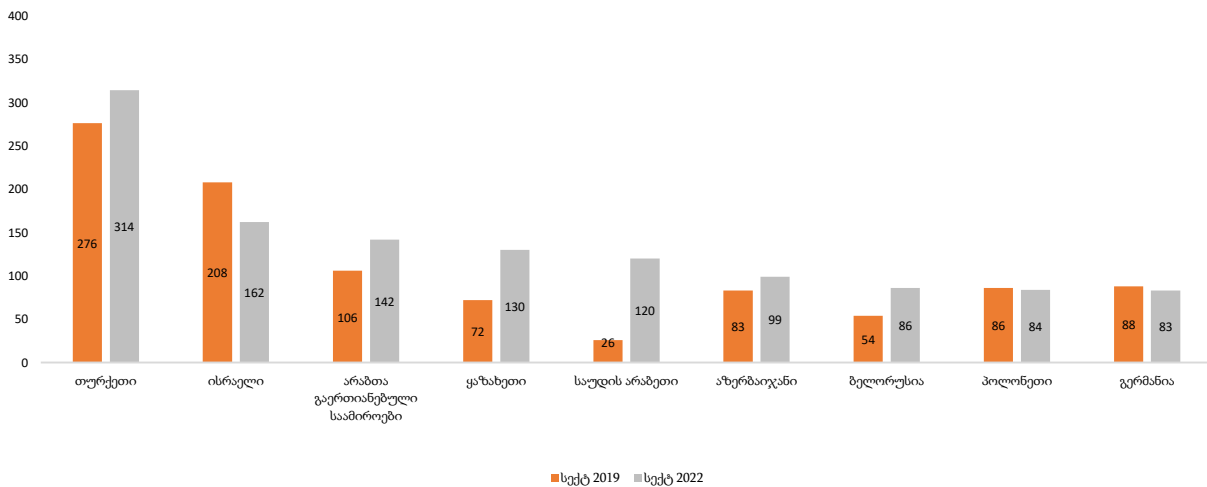
\* მომხმარებლებთან დაკავშირებული ხარჯი წარმოადგენს კაზინოს მომხმარებლებზე მიწოდებულ უფასო მომსახურებას და საქონელს, მაგალითად: წასახემსებელი, სასმელი, სიგარეტი, საჭმელი, სასტუმროს ოთახები რადისონ ბლუ თბილისსა და ბათუმში, თვითმფრინავის ბილეთები და ა.შ.

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

\*\*\* სასტუმროს კონკრეტული საქმიანობების მართვის მიზნით, ჯგუფის საწარმოები ყოველწლიურად უხდიან მართვის მომსახურების საფასურს "Rezidor Hotels"-ს. მართვის საფასური არის ცვალებადი და განისაზღვრება სასტუმროს საოპერაციო შედეგების მიხედვით. 2020 წლამდე სასტუმროებს მართავდა "რადისონ სასტუმროები" სხვადასხვა "საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულებების" ფარგლებში; 2020 წლის 20 მარტს, შპს "წინანდლის მამულებმა" "Radisson Hotel Aps Danmark"-თან "საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება" გააფორმა და მიიღო სასტუმროს "რადისონ ქოლექშენ სასტუმროს" ბრენდის სახელით ოპერირების ლიცენზია. სალიცენზიო ხელშეკრულების ვადა არის 2035 წლის 31 დეკემბერი. 2021 წელს, თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების "საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულება" ასევე იქნა შეწყვეტილი და გაფორმა საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება "Radisson Hotel Aps Danmark"-თან. საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, სასტუმროს საქმიანობასთან დაკავშირებული "საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულება" იქნა შეწყვეტილი და წინანდლის, თბილისისა და ბათუმის სასტუმროები ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ "რადისონ ქოლექშენის" ბრენდის ფარგლებში იმართება.



**საოპერაციო საქმიანობაზე გაწეულ ხარჯებში** ყველაზე დიდი წილი აქვს მომხმარებელთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რომელიც 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით არის 12,507 ათასი ლარი და წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 3.2-ჯერ (30/09/2021: 3,930 ათასი ლარი). ეს განპირობებულია ერთი მხრივ იმით, რომ 2022 წელს სასტუმროების ფუნქციონირება სრულად აღდგა 2021 წლისგან განსხვავებით. ასევე უცხოელი ტურისტების მატებამ ქვეყანაში და საერთაშორისო ფრენების აღდგენამ განაპირობა სასტუმროსა და კაზინოს ვიზიტორების რაოდენობის ზრდა, ამან კი თავის მხრივ გავლენა იქონია საოპერაციო ხარჯების მატებაზე. მომხმარებელთან დაკავშირებული ხარჯების წილი მთლიან საოპერაციო ხარჯებში არის 21% (30/09/2021: 12%). საერთაშორისო ფრენების შედარება 2019 წლისა და 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით მოცემულია ცხრილში:



**კვარტალური სანებართვო მოსაკრებლის ხარჯებმა** 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით შეადგინა 6,643 ათასი ლარი და წინა წელს ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით გაზრდილია 179%-ით (30/09/2021: 2,382 ათასი ლარი), რაც განპირობებულია საკანონმდებლო ცვლილებებით და პანდემიის დროს არსებული შეღავათებით, რომლებიც სახელმწიფომ დააწესა (მოსაკრებლების ერთჯერადი შემცირება).

**მარკეტინგის ხარჯები** 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით არის 5,338 ათასი ლარი, რაც 2021 წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 79%-ით მეტია (30/09/2021: 2,975 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“.

	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	64,724	31,334	51,606	35,662	71,538

ჯგუფის საოპერაციო ხარჯია ასევე დასაქმებულებზე გაცემული ხელფასები და სხვა გასამრჯელოები, რომელმაც 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით 64,724 ათასი ლარი შეადგინა და წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 2-ჯერ არის გაზრდილი (30/09/2021: 31,334 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა

ნაწილობრივ განპირობებულია 2022 წელს წინა წელთან შედარებით სრულმასშტაბიანი ოპერაციების აღდგენით.

**ხარჯები სეგმენტების მიხედვით (ელიმინაციამდე)**

პირდაპირი ხარჯები და გასვლები	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
სასტუმროები	(38,814)	(27,581)	(37,667)	(18,933)	(39,842)
სამორინეები	(90,083)	(34,171)	(64,368)	(34,242)	(104,696)
Green Box-ის სხვა კომპანიების დანახარჯები	(14,880)	(9,842)	(8,283)	(7,974)	(7,372)
Yellow Box-ის სხვა კომპანიების დანახარჯები	(1,579)	(2,529)	(2,418)	(308)	(458)
<b>სულ პირდაპირი ხარჯები</b>	<b>(145,356)</b>	<b>(74,123)</b>	<b>(112,736)</b>	<b>(61,457)</b>	<b>(153,368)</b>
<b>ზედნადები ხარჯები</b>					
სასტუმროები	(4,738)	(3,129)	(6,108)	(3,635)	(11,243)
სამორინეები	(319)	(178)	(356)	(298)	(2,818)
Green Box-ის სხვა კომპანიების დანახარჯები	(11,479)	(3,702)	(2,918)	(5,698)	(9,113)
Yellow Box-ის სხვა კომპანიების დანახარჯები	(3,820)	(3,401)	(14,634)	(7,954)	(8,485)
<b>სულ ზედნადები ხარჯები</b>	<b>(20,356)</b>	<b>(10,410)</b>	<b>(24,016)</b>	<b>(17,585)</b>	<b>(31,659)</b>
<b>სულ პირდაპირი და ზედნადები ხარჯები</b>	<b>(165,712)</b>	<b>(84,533)</b>	<b>(136,752)</b>	<b>(79,042)</b>	<b>(184,027)</b>

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

ისტორიულ პერიოდზე კომპანიის საოპერაციო ხარჯების 83% პირდაპირ, ხოლო დარჩენილი 17% 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 65% სამორინეებიდან არის, პირდაპირი დანახარჯებიც შესაბამისად ამ სეგმენტში ყველაზე მეტია. 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით მთლიანი პირდაპირი დანახარჯების 62% სწორედ სამორინეების ბიზნესზე მოდის და შეადგენს 90,083 ათას ლარს, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 2.6-ჯერ გაზრდილია. მთლიანად პირდაპირი ხარჯები 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით იყო 145,356 ათასი ლარი (30/09/2021: 74,123 ათასი ლარი) წ/წ +96%).

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 2022 წლის 9 თვეში წინა წელთან შედარებით 96%-ით არის გაზრდილი და შეადგენს 20,356 ათას ლარს (30/09/21: 10,410 ათასი ლარი). აღნიშნული ზრდა ძირითადად საოპერაციო და სახელფასო ხარჯების მკვეთრმა ზრდამ გამოიწვია.

**ფინანსური ხარჯები** მოიცავს საპროცენტო ხარჯს ფინანსურ ვალდებულებებზე და უცხოურ ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეულ ზარალს ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე. 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით საპროცენტო ხარჯმა შეადგინა 19,138 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით 11%-ით არის შემცირებული (30/09/2021: 21,442 ათასი ლარი).

**ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების მიმოხილვა**

('000 ლარი)	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>					
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე	37,540	910	2,460	(853)	8,304
ცვთა და ამორტიზაცია	18,636	24,351	29,408	26,492	27,835
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი	-	-	374	350	1,299
ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა	-	(777)	(777)	(33,231)	2,970
წმინდა ფინანსური ხარჯები	4,389	3,113	6,828	1,095	6,573
ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ჩამოწერა	-	-	-	1,295	-
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებამდე</b>	<b>60,565</b>	<b>27,597</b>	<b>38,293</b>	<b>(4,852)</b>	<b>46,981</b>
წმინდა ზრდა მარაგებში	(1,973)	(1,001)	(1,134)	1,671	316
წმინდა ზრდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	908	9,823	7,279	203	(2,703)
წმინდა ზრდა გადახდილ ავანსებში და სხვა აქტივებში	(5,589)	(3,251)	(1,334)	3,131	995
წმინდა ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	3,667	10,494	8,108	(1,330)	(2,568)
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან/(გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში) მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე</b>	<b>57,578</b>	<b>43,663</b>	<b>51,212</b>	<b>(1,177)</b>	<b>43,021</b>
გადახდილი პროცენტი	(22,377)	(31,484)	(43,132)	(10,297)	(31,190)
<b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები</b>	<b>35,201</b>	<b>12,179</b>	<b>8,080</b>	<b>(11,474)</b>	<b>11,831</b>
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>					
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვიდან	-	2,987	2,987	30,912	29,461
დაკავშირებული მხარის სესხების გაცემა	(8,253)	(9,672)	(10,186)	(4,176)	(21,748)
გაცემული დაკავშირებული მხარის სესხების დაფარვა	10,659	7,052	7,116	-	12,207
მიღებული პროცენტი	1,443	841	841	-	1,359
ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივების და საინვესტიციო ქონების შეძენა	(10,165)	(15,258)	(22,720)	(24,750)	(34,377)
<b>საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები/(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული)</b>	<b>(6,316)</b>	<b>(14,051)</b>	<b>(21,962)</b>	<b>1,986</b>	<b>(13,098)</b>
<b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>					
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	-	-	-	-	48
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	18,230	25,900	34,587	18,978	234,457
სესხების დაფარვა	(23,880)	-	(1,821)	(23,975)	(227,960)
არამაკონტროლებელი წილის შეძენა	-	-	-	(1,670)	-
გადახდილი დივიდენდები	-	-	-	-	(4,781)
<b>საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები/(საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)</b>	<b>(5,650)</b>	<b>25,900</b>	<b>32,766</b>	<b>(6,667)</b>	<b>1,764</b>

წმინდა მატეზა/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	23,235	24,028	18,884	(16,155)	497
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს	34,413	16,221	16,221	30,600	30,568
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	432	(486)	(692)	1,776	(465)
<b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს</b>	<b>58,081</b>	<b>39,762</b>	<b>34,413</b>	<b>16,221</b>	<b>30,600</b>

**ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან**

2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები გაიზარდა 2.9-ჯერ და შეადგინა 35,201 ათასი ლარი (30/09/2021: 12,179 ათასი ლარი), რაც ძირითადად 2022 წელს გაზრდილი შემოსავლიანობითა და მომგებიანობით იყო გამოწვეული. კერძოდ, მოგება დაბეგვრამდე აღნიშნულ პერიოდზე 37,540 ათასი ლარი იყო, რაც 2021 წლის 9 თვესთან შედარებით დაახლოებით 40-ჯერ იყო გაზრდილი (30/09/2021: 910 ათასი ლარი).

2021 წელს წმინდა ფულადმა ნაკადებმა საოპერაციო საქმიანობიდან შეადგინა 8,080 ათასი ლარი. 2020 წელს აღნიშნული ფულადი სახსრები იყო უარყოფითი 11,474 ათასი ლარი. სხვაობა ერთი მხრივ განპირობებულია უფრო მაღალი მომგებიანობით. 2021 წელს წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან, პროცენტის გადახდამდე, 51,212 ათასი ლარი იყო, ხოლო 2020 წელს უარყოფითი 1,177 ათასი ლარით. აღნიშნული სხვაობა, დიდ წილად 2021 წელს დაახლოებით 4-ჯერ მაღალი გადახდილი პროცენტით გაიქვითა.

2019 წელს ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტის გადახდამდე იყო 43,021 ათასი ლარი. წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობაში კი 2019 წელს იყო 11,831 ათასი ლარი, რაც განპირობებულია 31,190 ათას ლარიანი გადახდილი პროცენტით.

**ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან**

2022 წელს საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებულმა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა 6,316 ათასი ლარი, რაც წინა წლის ანალოგიურ პერიოდთან შედარებით შემცირებულია 56%-ით (30/09/2021 14,051 ათასი ლარი). 2022 წელს დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები ჩაიფარა 10,659 ათასი ლარის ოდენობით (30/09/2021: 7,052). ასევე, ამავე პერიოდზე 33%-ით შემცირდა ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შეძენაზე გაწეული ხარჯები - 10,659 ათას ლარამდე. 2022 წლის გაზრდილი საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები ძირითადად აღნიშნული ცვლილებებით იყო გამოწვეული.

2019 წელს ჯგუფმა თბილისში, სანაპიროს ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის დიდი ნაწილი (მთლიანი ფართობი 20,314 კვ.მ.), საბალანსო ღირებულებით 30,309 ათასი ლარი, მის დაკავშირებული მხარის კომპანიაზე 29,461 ათასი ლარის ფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ გაყიდა. შესაბამისი შემოსავალი კომპანიამ 2020 წელს მიიღო. 2021 წელს აქტივების გაყიდვიდან მიღებული ფულადი სახსრები მკვეთრად ნაკლები - 2,987 ათასი ლარი იყო. ასევე, ამავე წელს, თითქმის 2.5-ჯერ გაიზარდა დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები. შედეგად, 2021 წელს კომპანიას საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ჰქონდა 21,962 ათასი ლარი. 2019 წელს საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებულმა ფულადმა ნაკადებმა შეადგინა 13,098 ათასი ლარი. ეს განპირობა ერთი მხრივ დაკავშირებულ მხარეზე 21,748 ლარის ოდენობით გაცემულმა სესხებმა, ასევე ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შეძენაზე გაწეულმა მაღალმა ხარჯებმა (34,377 ათასი ლარი).

**ფულადი სახსრები საფინანსო საქმიანობიდან**

2022 წლის 9 თვეში კომპანიამ 30%-ით ნაკლები შემოსულობა მიიღო სესხების აღებიდან. ასევე, ჩაიფარა 23,880 ათასი ლარის ოდენობით სესხი. შედეგად, კომპანიის საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებულმა სახსრებმა 5,650 ათასი ლარი შეადგინა. 2021 წელს კომპანიის მიერ აღებული სესხებიდან მიღებულმა შემოსულობებმა 34,587 ლარი შეადგინა, რაც წინა წელთან შედარებით 82%-ით მეტი იყო. მეორე მხრივ, კომპანიამ მკვეთრად ნაკლები სესხის დაფარვა მოახდინა ამავე პერიოდში. 2019 წელს საფინანსო საქმიანობიდან მიღებულმა სახსრებმა შეადგინა 1,764 ათასი ლარი. აღნიშნულ წელს მცირედით გაიზარდა საწესდებო კაპიტალი (48 ათასი ლარი) და კომპანიამ გასცა დივიდენდები 4,781 ათასი ლარის ოდენობით.

## 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-2020	31-დეკ-2021	30-სექ-2022	ობლიგაციების გამოშვების შემდგომ**	ლიმიტი, 2022	აკმაყოფილებს კი/არა
<b>მსესხებლებთან არსებული ფინანსური კოვენანტები</b>							
1	DSCR - კონკრეტული ჯგუფი	N/A	1.67	2.15	1.95	>1.20	კი
2	სასტუმრო - თბილისი, ბათუმი	N/A	1.14	1.05	1.30	>1.20	არა
3	სასტუმრო წინანდალი	N/A	(0.69)	(0.19)	-	>1.20	არა
4	კაზინო	N/A	3.81	5.39	2.45	>1.20	კი
5	ICR - კონკრეტული ჯგუფი	N/A	1.67	2.29	2.02	>2.50	არა
6	სასტუმრო - თბილისი, ბათუმი	N/A	1.14	1.11	1.37	>2.50	არა
7	სასტუმრო წინანდალი	N/A	(0.69)	(0.21)	-	>2.50	არა
8	კაზინო	N/A	3.81	5.70	2.51	>2.50	კი
9	სესხი / EBITDA - კონკრეტული ჯგუფი	N/A	5.30	2.78	3.68		
10	სესხი / EBITDA - სასტუმროები	N/A	10.85	6.20	3.89	<4.50	არა
11	სესხი / EBITDA - კაზინო	N/A	1.90	1.05	3.57	<4.50	კი
<b>ობლიგაციების ფინანსური კოვენანტი</b>							
12	წმინდა სესხი / დაზუსტებული EBITDA	N/A	3.91	1.67	2.46	<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.

**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 პრობები“ 5 თავი (თ)(ი).

*\* 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 ჰოსფიტალითი - 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 ესარჯი 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 რესტრუქტურისაცია. 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 სამორინებისთვის 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 დათქმებები. 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“).

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**

სამორინეების სექტორი რეგულირდება შემდეგი კანონებითა და ნორმატიული აქტებით:

<b>კანონის/რეგულაციის დასახელება</b>	<b>თარიღი</b>
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 თამაშოების მოწყობის შესახებ“	25/03/2005
საქართველოს კანონი „სათამაშო ბიზნესის მოსაკრებლის შესახებ“	29/12/2006
ბრძანება №611-№1013 „ აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშოების 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 კანონი „რეკლამის შესახებ“	18/02/1998
საქართველოს კანონი „მაუწყებლობის შესახებ“	23/12/2004
საქართველოს კანონი „პერსონალურ მონაცემთა დაცვის შესახებ“	28/12/2011
საქართველოს კანონი „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“	22/06/199
დადგენილება N370 „სახანძრო უსაფრთხოების წესებისა და პირობების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის“ დამტკიცების თაობაზე	23/07/2015
ბრძანება N54 „ აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშოების მოწყობის ნებართვის მფლობელის მიერ თამაშოების 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 საადრიცხო 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

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 „სამორინეს 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, 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.
- ახალციხის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე – 100 000 ლარი;

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 და სათამაშო აპარატი;
- წამახალისებელი გათამაშების საპრიზო ფონდი;
- სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობილი თამაშობა (გარდა წამახალისებელი გათამაშებისა);
- ლატარიის რეალიზებული ბილეთების ჯამურ ღირებულებასა და საპრიზო ფონდს შორის სხვაობა;
- აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშობის მოწყობის ნებართვით ორგანიზებული ობიექტის გარეთ განთავსებული, სისტემურ-ელექტრონული ფორმით მოწყობილი აზარტული ან/და მომგებიანი თამაშობის სალარო.

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 აზარტული თამაშობის ან/და ტოტალიზატორის მოწყობა;
- 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 აზრის განთავსება. ეს აზრს არ უნდა აღემატებოდეს 10 კვ.მ-ს.

2022 წლის 16 დეკემბერს გაიცა დადგენილება (ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება N33), რომლის თანახმადაც ქალაქ ბათუმში მაგიდისა და სათამაშო აპარატების მოსაკრებლები შეიცვალა. მოსაკრებლები გაუტოლდა დაწესებულ ზედა ზღვრებს და ქალაქ თბილისში დადგენილ განაკვეთებს. აღნიშნული დადგენილება ამოქმედდება 2023 წლის 1-ლი იანვრიდან.

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 (ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე), რომლებიც მიღებული იქნა 2017 წელს და ძალაშია 2019 წლიდან, მოითხოვს უსაფრთხოების უფრო მკაცრ წესებს მშენებლებისთვის და ხარისხის უფრო მკაცრ სტანდარტებს სამშენებლო პროდუქციის მწარმოებლებისგან/იმპორტიორებისგან.
- 2019 წლის დასაწყისში ქალაქის მერიამ გამოაცხადა, რომ აიკრძალება K2 კოეფიციენტის გაყიდვა. ამგვარად, მშენებლობის მოცულობა შეიზღუდება საწყის პროექტში მითითებული მაჩვენებლის მიხედვით და გაუქმდება აქამდე არსებული პრაქტიკა, რომელიც გულისხმობდა იმას რომ გარკვეული

- 2019 წლის მარტში ქალაქის მერიამ მიიღო თბილისის განაშენიანების გენერალური გეგმა, რომელიც განსაზღვრავს თბილისის საზღვრებში განსახორციელებელი მშენებლობების საერთო პარამეტრებსა და შეზღუდვებს.

### **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.

ობლიგაციების ემისიის შედეგად, კომპანია „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით („ფასიანი ქაღალდების შესახებ კანონი“) გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და საჯარო ობლიგაციების ემიტენტი, რის საფუძველზეც მასზე გავრცელდება 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 გადაწყვეტილებათაუწარმოებს, 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/გასხვისება, 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, სადად 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 ყოფილიყო.

#### **მმართველი ორგანოს შემადგენლობა**

##### **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 წესდების თანახმად, პარტნიორები უფლებამოსილი 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/გახვისება, რომელის 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 თავისფლდებიან 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 ფასანი ქაღალდებისა და საქონლის მდგომარეობის შემოწმება პირადად, ცალკეული წევრების ან მოწვეული სპერტების 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, სადად 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 - „ესარჯი 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 (Ernst&Young)-ში უფროს აუდიტორად მუშაობდა. იგი ფლობს Grenoble Ecole de Management-ის ბიზნესის ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხს. მამუკა, ასევე, არის ჯგუფის კომპანიების სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი.

მამუკა შურღაია დაინიშნა/დარეგისტრირდა შპს „ესარჯი 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 თბილისი ბანკში, სადაც უძრავი ქონებისა და სტუმარმასპინძლობის სექტორებს ფარავდა. მას აქვს თბილისის თავისუფალი უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხი.

ნონა ონიანი დაინიშნა შპს „ესარჯი ინვესტმენტის“ ფინანსურ დირექტორად 2022 წლის 1 ივნისიდან. მისი შრომითი ხელშეკრულება ფორმალურად მოქმედებს 2023 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 2023 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 ჰოსფიტალიტის“ აღმასრულებელი დირექტორი**

იორდი ქიუტი სილქ ჰოსფიტალიტის 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 ქიუტი დაინიშნა შპს “ სილქ ჰოსფიტალიტის“ 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, მისი 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 მუშობაზე.

### **დავით რაფავა - „სილქ ჰოსფიტალიტის“ ფინანსური დირექტორი**

დავით რაფავა სილქ ჰოსფიტალიტის 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 რაფაგა 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 „ესარჯი რიალ ისთეით“-ის და სს „სილქნეტის“ სამეთვალყურეო საბჭოების თავმჯდომარე. მას აქვს ბიზნესის განვითარების 25 წელზე მეტი ხნის გამოცდილება. იგი არის საფრანგეთის საპატიო ლეგიონის წევრი,

წინანდლის კლასიკური მუსიკის ფესტივალის იდეის ავტორი და დამფუძნებელი, National Geographic საქართველოს გამგეობის თავმჯდომარე.

გიორგი რამიშვილი შპს „ესარჯი 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.

### **გიორგი მარრი - სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე**

გიორგი მარრი არის შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე. გიორგი მარრმა დაამთავრა ESM თბილისის ბიზნეს ადმინისტრირების ბაკალავრის ხარისხით, Berufsakademie Mosbach (გერმანია) ბიზნეს ადმინისტრირების დიპლომით (Diplom Betriebswirt) და INSEAD ბიზნესის ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხით.

გიორგი მარრი შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“-ის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილედ და წევრად დარეგისტრირდა 2022 წლის 5 დეკემბრიდან 3 წლის ვადით. მის ძირითად საქმიანობაში შედის სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომების გაძღოლა თავმჯდომარის არყოფნის პერიოდში და კომპანიის წესდებით გათვალისწინებული ფუნქციების განხორციელება, მათ შორის, სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებში მონაწილეობის მიღება.

### **ალექსი თოფურია - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი**

ალექსი თოფურია სილქ როუდ ჯგუფს შემოუერთდა 1990-იანი წლების ბოლოს. იგი არის სილქ როუდ ჯგუფის ერთ-ერთი აქციონერი, შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ და სს „სილქნეტის“ სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი. ასევე საფეხბურთო კლუბ „ლოკომოტივის“ მნიშვნელოვანი წილის მფლობელი ბენეფიციარი მესაკუთრე.

ალექსი თოფურია შპს „ესარჯი 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 ბუღალტერიასა და ფინანსებში ლონდონის ეკონომიკის სკოლისგან (London School of Economics). დევიდ ბორგერი არის შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ და სს „სილქნეტის“ სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი.

დევიდ ბორგერი შპს „ესარჯი 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 „ესარჯი 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 ნოიმანი - სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი**

ვოლფგანგ ნოიმანი 2022 წლიდან არის ესარჯი 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 „ესარჯი 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 „ესარჯი რიალ ისთეითის“ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი. ვასილ კენკიშვილი სხვადასხვა დროს მუშაობდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროში, საქართველოს პარლამენტსა და საქართველოს რკინიგზაში.

ვასილ კენკიშვილი შპს „ესარჯი 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.

**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), გიორგი მარრი (კომიტეტის მდივანი), ვოლფგანგ ნოიმანი (სამ. საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი) და დევიდ ფრანც ბორგერი.

რისკების და აუდიტის კომიტეტის ფუნქციებში შედის დაეხმაროს სამეთვალყურეო საბჭოს მისი სახედამხედველო ფუნქციების გამხორციელებაში 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), გიორგი მარრი (კომიტეტის მდივანი), ბერნა ულმანი, ვასილ კენკიშვილი და დევიდ ფრანც ბორგერი.

კომპანიის გარემოს დაცვის, სოციალური, მმართველობის და კომპენსაციის კომიტეტის ფუნქციებში შედის დაეხმაროს სამეთვალყურეო საბჭოს მისი სახედამხედველო 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 გაკორტრება/ლიკვიდაციის შემთხვევა
მამუკა შურღაია	1. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, 12.2014 – დღემდე; 2. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, 01.2018 - დღემდე; 3. დირექტორი, 09.2019 - დღემდე; 4. დირექტორი, 06.2014.	1.სს „სილქ ბანკი“ (სილქ ბანკი) (ს/ნ 201955027) 2. სს „სილქნეტი“ (ს/ნ 204566978) 3. შპს „სილქ როლდ გრუპ ჰოლდინგი“ (ს/ნ 404579354); 4. „ჰელვეცია პეტროლეუმ (მალტა) ლიმიტედი“	არა

		(რეგისტრაციის # C38469)	
<b>ვასილ კენკიშვილი</b>	<p>1. დირექტორი, 07.2014;</p> <p>2. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე - 06.2011 – 06.2018; სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე/თანათავმჯდომარე - 06.2018 - დღემდე;</p> <p>3. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე - 02.2020 დღემდე; სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი - 04.2017-დან;</p> <p>4. გამგეობის წევრი, 04.2012 - დღემდე;</p> <p>5. დირექტორი, 09.2019 - დღემდე;</p> <p>6. დირექტორი, 06.2022 - დღემდე.</p> <p>7. დირექტორი და დამფუძნებელი, 03.2010 (სილქ როულდ ჯგუფთან არადაკავშირებული)</p>	<p>1. „სილქ როულდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ (რეგისტრაციის # C41521);</p> <p>2. სს „სილქ ბანკი“ (სილქ ბანკი) (ს/ნ 201955027)</p> <p>3. სს „სილქნეტი“ (ს/ნ 204566978)</p> <p>4. ააიპ „ენჯი საქართველო“ (ს/ნ 404940310);</p> <p>5. შპს „სილქ როულდ გრუპ ჰოლდინგი“ (ს/ნ 404579354)</p> <p>6. შპს „სილქნეტი ჰოლდინგი“ (ს/ნ 404569285)</p> <p>7. შპს „ფი.ელ.ეს“ (ს/ნ 404858427)</p>	არა
<b>გიორგი მარრი</b>	<p>1. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი, 12.2014 – 07.2019;</p> <p>2. გამგეობის წევრი, 02.2017 - დღემდე;</p> <p>3. დირექტორი, 06.2014 - დღემდე.</p>	<p>1. სს „სილქ ბანკი“ (სილქ ბანკი) (ს/ნ 201955027);</p> <p>2. ააიპ „წინანდლის ფესტივალი“ (ს/ნ 431177022);</p> <p>3. „პრომეთეუს ჰოლდინგს (მალტა) ლიმიტედი“ (რეგისტრაციის #C 41770)</p>	არა
<b>გიორგი რამიშვილი</b>	1. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე 07.2010 - დღემდე;	1. სს „სილქნეტი“ (ს/ნ 204566978)	არა

	<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>2. ააიპ „<b>ენჯი საქართველო</b>“ (ს/ნ 404940310)</p> <p>3. ააიპ „<b>წინანდლის ფესტივალი</b>“ (ს/ნ 431177022)</p> <p>4. ააიპ „<b>დაჭრილ მებრძოლთა თანადგომის ფონდი</b>“ (ს/ნ 402093051)</p>	
დევიდ ფრანც ბორგერი	<p>1. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: 12.2014 – 06.2018; სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე: 06.2018 – 02.2019;</p> <p>სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: 02.2019 - დღემდე.</p> <p>2. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი: 08.2016 - დღემდე;</p> <p>3. გამგეობის წევრი, 02.2017 - დღემდე;</p> <p>4. დირექტორი, 12.2016 - დღემდე;</p> <p>5. დირექტორი და დამფუძნებელი, 07.2005 - დღემდე;</p>	<p>1.სს „<b>სილქ ბანკი</b>“ (სილქ ბანკი) (ს/ნ 201955027)</p> <p>2. სს „<b>სილქნეტი</b>“ (ს/ნ 204566978)</p> <p>3. ააიპ „<b>წინანდლის ფესტივალი</b>“ (ს/ნ 431177022)</p> <p>4. შპს „<b>ესარეს ჯორჯია ფანდ</b>“ (ს/ნ 404524895)</p> <p>5. „<b>Silk Road Services GmbH</b>“ (HRB 158221)</p>	არა
ალექსი თოფურია	<p>1. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი 07.2010 - დღემდე;</p> <p>2. გამგეობის წევრი, 02.2017 - დღემდე;</p> <p>3. გამგეობის წევრი, 07.2018 - დღემდე;</p> <p>4. დირექტორი, 01.2023 - დღემდე.</p>	<p>1.სს „<b>სილქნეტი</b>“ (ს/ნ 204566978)</p> <p>2. ააიპ „<b>წინანდლის ფესტივალი</b>“ (ს/ნ 431177022)</p> <p>3. ააიპ „<b>დაჭრილ მებრძოლთა თანადგომის ფონდი</b>“ (ს/ნ 402093051)</p> <p>4. სს „<b>სილქ ჰოლდინგი</b>“ (ს/ნ 405496404)</p>	არა
ბერნა ულმანი	სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი	Akis Real Estate Investment Trust, SEV Education, Health Foundation	არა

ვოლფგანგ ნოიმანი	1. სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი 2. არა-აღმასრულებელი დირექტორი, საკონსულტაციო საბჭოს წევრი; 3. სამ. საბჭოს თავმჯდომარე; 4. არა-აღმასრულებელი დირექტორი 5. სამ. საბჭოს თავმჯდომარე 6. გლობალური უძრავი ქონების საინვესტიციო მენეჯმენტის წევრი	1.Sustanibale Hospitality Alliance; 2. Guestline 3.Angama 4.Grivalia Hospitality 5. Hotel School The Hague 6. Invesco Real Estate	არა
------------------	---	--	-----

### ინტერესთა კონფლიქტი

პროსპექტის სარეგისტრაციო დოკუმენტის ქვეთავში - „მმართველი ორგანოს შემადგენლობა“ აღწერილ სამეთვალყურეო საბჭოსა და აღმასრულებელი მენეჯმენტის წევრებს შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

### 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 ნასამართლევი 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 ორგანოსა (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**

„ობლიგაციების“ ემისიის შედეგად კომპანია გახდება ანგარიშვალდებული საწარმო და მასზე გავრცელდება საქართველოს ეროვნული ბანკის 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 2023 წლის საანგარიშო წლისთვის. 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**

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ემიტენტის წილის 95.5%-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-ს ბენეფიციარი მფლობელები:**

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
გიორგი რამიშვილი	61.90%
ალექსი თოფურია	28.58%
დევიდ ბორგერი	9.52%

**Nephrite Holdings Limited-ის ბენეფიციარი მფლობელები:**

მესაკუთრე	წილი კაპიტალში
ერკინ ტატიშვი	100%

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ემიტენტის საბოლოო ბენეფიციარი მესაკუთრეები არიან გიორგი რამიშვილი (36.51%), ერკინ ტატიშვი (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 ესარჯი რიალ ისთეითში. დარჩენილი 4.5%-ის ბენეფიციარ მესაკუთრეებს წარმოადგენენ უმნიშვნელო წილის მფლობელი პარტნიორები - კომპანიის ძირითადი მმართველი გუნდის წევრები. გიორგი რამიშვილი არის კომპანიის დამფუძნებელი და მაკონტროლებელი წილის მფლობელი. ჰოლდინგურ სტრუქტურაში არცერთ კომპანიის მფლობელს განსხვავებული ხმის უფლება არ აქვს.

### 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.

უმადლესი 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	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
ხელფასები და სხვა გასამრჯელო	3,772	6,279	5,415	5,928

2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულმა ხელფასებმა და სხვა გასამრჯელომ შეადგინა 3,772 ათასი ლარი.

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება პერიოდის ბოლოს			დაუფარავი ნაშთი		
	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
<b>სხვა შემოსავალი</b>						
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	3,249	5,619	5,146		2,943	3,022
<b>საოპერაციო ხარჯები</b>						
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	(189)	(2,965)	(3,541)		(1,410)	(1,278)
<b>საინვესტიციო ქონების გაყიდვა:</b>						
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	30,912		-	90
ერთობლივი საწარმო	-	-	-		-	5,283
<b>გაცემული სესხები</b>						
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	(9,292)	(4,176)	263,393	267,670	253,905
მშობელი კომპანია	-	(894)	-		10,315	17,040
<b>მიღებული სესხები</b>						
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	(3,081)	55,108	(21,057)	(21,658)
მშობელი კომპანია	-	(6,758)	(12,754)	1,753	(49,465)	(47,503)

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.

'000 ლარი	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
<b>საპროცენტო შემოსავალი გაცემულ სესხებზე</b>			
საპროცენტო შემოსავალი	13,052	19,443	18,847
<b>საპროცენტო ხარჯი მიღებულ სესხებზე</b>			
საპროცენტო ხარჯი	19,138	3,250	3,999

2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით 13,052 ათასი ლარის ოდენობით საპროცენტო შემოსავალი დაერიცხა დაკავშირებულ მხარებზე გაცემულ სესხებს (31/12/2021: 19,443 ათასი ლარი). დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებსა და კრედიტებზე დარიცხულმა პროცენტმა 2022 წლის 9 თვეში შეადგინა 19,138 ათასი ლარი (31/12/2021: 3,250 ათასი ლარი).

საბალანსო უწყისი

კონსოლიდირებული საბალანსო უწყისი (000' ლარი)	30-სექ-2022	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020
	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
<b>აქტივები</b>			
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>			
ძირითადი საშუალებები	258,931	267,193	274,840
საინვესტიციო ქონება	313,383	309,771	303,748
არამატერიალური აქტივები	6,917	5,619	2,584
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	308	308	560
სასესხო მოთხოვნები	221,513	237,275	267,650
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>	<b>801,052</b>	<b>820,166</b>	<b>849,382</b>
<b>მიმდინარე აქტივები</b>			
მარაგები	6,634	4,873	3,739
სასესხო მოთხოვნები	46,879	40,710	3,295
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7,809	8,966	16,445
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	58,081	34,413	16,221
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	12,923	7,747	6,413
<b>მიმდინარე აქტივები</b>	<b>132,325</b>	<b>96,709</b>	<b>46,113</b>
<b>სულ აქტივები</b>	<b>933,378</b>	<b>916,875</b>	<b>895,495</b>
<b>კაპიტალი</b>			
საწესდებო კაპიტალი	671,140	671,140	671,140
დაგროვილი ზარალები	(103,821)	(137,860)	(136,691)
<b>კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნილებადი კაპიტალი</b>	<b>567,319</b>	<b>533,280</b>	<b>534,449</b>
არამაკონტროლებელი წილები	13,650	7,529	4,545
<b>სულ კაპიტალი</b>	<b>580,969</b>	<b>540,809</b>	<b>538,994</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>			
სესხები და კრედიტები	228,288	263,497	267,776
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	5,094	504	1,011
ფუტ-ოფციონის ვალდებულება	42,700	42,436	40,804
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>	<b>276,083</b>	<b>306,437</b>	<b>309,591</b>
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>			
სესხები და კრედიტები	51,533	49,296	35,847
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	24,792	20,333	11,063
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>	<b>76,326</b>	<b>69,629</b>	<b>46,910</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>	<b>352,408</b>	<b>376,066</b>	<b>356,501</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>	<b>933,378</b>	<b>916,875</b>	<b>895,495</b>

მოგება-ზარალის უწყისი

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
შემოსავალი	186,301	96,109	144,738	56,672	187,378
სხვა შემოსავალი	8,943	3,932	7,795	40,615	13,670
საოპერაციო ხარჯები	(58,703)	(33,643)	(59,607)	(30,234)	(82,470)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა	(64,724)	(31,334)	(51,606)	(35,662)	(71,538)
გასამრჯელოები	(18,636)	(24,351)	(29,408)	(26,492)	(27,835)
ცვეთა და ამორტიზაცია	-	-	(374)	(350)	(1,299)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების სასესხო მოთხოვნების	-	-	(374)	(350)	(1,299)
გაუფასურების ზარალი სხვა ხარჯები	(11,252)	(6,691)	(2,250)	(4,307)	(3,029)
<b>საოპერაციო საქმიანობების შედეგები</b>	<b>41,929</b>	<b>4,023</b>	<b>9,288</b>	<b>242</b>	<b>14,877</b>
საპროცენტო შემოსავალი	13,356	14,256	19,655	18,932	17,515
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსავალი/(ზარალი)	1,393	4,073	3,032	2,414	(745)
საპროცენტო ხარჯი	(19,138)	(21,442)	(29,515)	(22,441)	(23,343)
<b>წმინდა ფინანსური ხარჯები</b>	<b>(4,389)</b>	<b>(3,113)</b>	<b>(6,828)</b>	<b>(1,095)</b>	<b>(6,573)</b>
<b>მოგება/(ზარალი მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე</b>	<b>37,540</b>	<b>910</b>	<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>8,304</b>
მოგების გადასახადი	-	-	-	-	899
<b>მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში</b>	<b>37,540</b>	<b>910</b>	<b>2,460</b>	<b>(853)</b>	<b>9,203</b>
<b>მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი), რომელიც უკავშირდება:</b>					
კომპანიის მესაკუთრეებს	(31,419)	1,278	463	1,830	7,503
არამაკონტროლებელ წილებს	(6,121)	(2,189)	1,997	(2,683)	1,700

**ფულადი სახსრების მოძრაობა**

('000 ლარი)	30-ივნ-2022	30-ივნ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>					
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე	37,540	910	2,460	(853)	8,304
ცვთა და ამორტიზაცია	18,636	24,351	29,408	26,492	27,835
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი	-	-	374	350	1,299
ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა	-	(777)	(777)	(33,231)	2,970
წმინდა ფინანსური ხარჯები	4,389	3,113	6,828	1,095	6,573
ძირითადი საშუალებებისა და საინვესტიციო ქონების ჩამოწერა	-	-	-	1,295	-
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებამდე</b>	<b>60,565</b>	<b>27,597</b>	<b>38,293</b>	<b>(4,852)</b>	<b>46,981</b>
წმინდა ზრდა მარაგებში	(1,973)	(1,001)	(1,134)	1,671	316
წმინდა ზრდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	908	9,823	7,279	203	(2,703)
წმინდა ზრდა გადახდილ ავანსებში და სხვა აქტივებში	(5,589)	(3,251)	(1,334)	3,131	995
წმინდა ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	3,667	10,494	8,108	(1,330)	(2,568)
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან/(გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში) მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე</b>	<b>57,578</b>	<b>43,663</b>	<b>51,212</b>	<b>(1,177)</b>	<b>43,021</b>
გადახდილი პროცენტი	(22,377)	(31,484)	(43,132)	(10,297)	(31,190)
<b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული/(გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები</b>	<b>35,201</b>	<b>12,179</b>	<b>8,080</b>	<b>(11,474)</b>	<b>11,831</b>
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>					
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვიდან დაკავშირებული მხარის სესხების გაცემა	-	2,987	2,987	30,912	29,461
გაცემული დაკავშირებული მხარის სესხების დაფარვა	(8,253)	(9,672)	(10,186)	(4,176)	(21,748)
მიღებული პროცენტი	10,659	7,052	7,116	-	12,207
ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივების და საინვესტიციო ქონების შექმნა	1,443	841	841	-	1,359
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები/(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული)	<b>(6,316)</b>	<b>(14,051)</b>	<b>(21,962)</b>	<b>1,986</b>	<b>(13,098)</b>
<b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან</b>					
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	-	-	-	-	48
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	18,230	25,900	34,587	18,978	234,457
სესხების დაფარვა	(23,880)	-	(1,821)	(23,975)	(227,960)
არამაკონტროლებელი წილის შექმნა	-	-	-	(1,670)	-
გადახდილი დივიდენდები	-	-	-	-	(4,781)
<b>საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები/(საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)</b>	<b>(5,650)</b>	<b>25,900</b>	<b>32,766</b>	<b>(6,667)</b>	<b>1,764</b>
<b>წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში</b>	<b>23,235</b>	<b>24,028</b>	<b>18,884</b>	<b>(16,155)</b>	<b>497</b>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს	34,413	16,221	16,221	30,600	30,568
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	432	(486)	(692)	1,776	(465)
<b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს</b>	<b>58,081</b>	<b>39,762</b>	<b>34,413</b>	<b>16,221</b>	<b>30,600</b>

## 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.

საზოგადოებას დივიდენდი ბოლო 3 წლის განმავლობაში არ გაუნაწილებია, მიუხედავად იმისა, რომ საზოგადოების ფინანსური მდგომარეობა ამის საშუალებას იძლეოდა.

## 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 მშენებრი, 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 ცენტრ პლაზა	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 ლიმონი 2009	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

ემიტენტსა და მის შვილობილ კომპანიებს დამფუძნებელი კომპანიების მიმართ აქვთ ვალდებულებები და მოთხოვნები. იგეგმება ამ მოთხოვნების და ვალდებულებების ერთმანეთში გაქვითვა 90 მილიონ დოლარამდე ოდენობით. მიმდინარე ეტაპზე კომპანია ელოდება წინასწარ გადაწყვეტილებას საგადასახადო ორგანოსგან, რისი მიღების შემდგომაც დასრულდება ტრანზაქცია. ნახსენებ გაქვითვას არ ექნება გავლენა Green Box-ის კოვენანტის დათვლაზე ვინაიდან გაქვითული ვალდებულებები სუბორდინირებულია და არ გაითვალისწინება ფინანსურ დათქმებში.

### საწესდებო კაპიტალი

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 [npr.gov.ge](http://npr.gov.ge). NAPR სისტემაში ძებნის განაცხადის ნომერი: B22151755 )
- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (განაცხადის ნომერი: B23018272)
- 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) 2022 წლის 30 სექტემბრის მდგომარეობით 56,000 ათასი ლარი იყო (30/09/2021: 47,638 ათასი ლარი), რაც საკმარისია კომპანიის მიმდინარე ოპერაციების დასაფინანსებლად

## შეთავაზების განხორციელებაში ჩართული ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერესის აღწერა

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 1 (სს „გალტ ენდ თაგარტი“), ემიტენტის აუდიტორი და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

ემიტენტი და განთავსების აგენტი 2 (შპს „თიბისი კაპიტალი“), ემიტენტის აუდიტორი და პროსპექტის მომზადებაში ჩართული მესამე მხარეები ან ექსპერტები არ არიან დაკავშირებული მხარეები და მათ შორის არ არსებობს ინტერესთა კონფლიქტი.

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 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. 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 რეგისტრატორის შესახებ წარმოდგენილია ობლიგაციის შეთავაზების პირობების დოკუმენტში.

## ობლიგაციების გამოშვების პირობები

„ემიტენტის“ პარტნიორებმა 2023 წლის 20 მარტს მიიღეს გადაწყვეტილება ჯამური 40,000,000 (ორმოცი მილიონი) აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულების ობლიგაციების ორ ტრანშად გამოშვებისა და საჯარო შეთავაზების შესახებ (თითოეული ემისია ჯამური 20,000,000 (ოცი მილიონი) აშშ დოლარამდე ნომინალური ღირებულებით) (შემდგომში „ობლიგაციები“, რომელი ტერმინიც მოიცავს „დამატებით ობლიგაციებს“, როგორც განსაზღვრულია „პირობების“ მე-16 პუნქტით („*მეორე 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 „ნომინალურ მფლობელებს“ (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 „ნომინალურ მფლობელს“ 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 არამატერიალიზებული ფორმით, ელექტრონული ჩანაწერის სახით. 1 (ერთი) „ობლიგაციის“ ნომინალური ღირებულებაა: 1,000 (ათასი) აშშ დოლარი.

(ბ) საკუთრების უფლება: საკუთრების უფლება „ობლიგაციებზე“ დასტურდება რეგისტრაციით: (i) ფასიანი ქაღალდების რეესტრში (შემდგომში „ფასიანი ქაღალდების რეესტრი“), რომლის წარმოებასაც უზრუნველყოფს „ემიტენტი“ „პირობების დოკუმენტში“ მითითებული რეგისტრატორის (შემდგომში „რეგისტრატორი“) მეშვეობით „ემიტენტსა“ და „რეგისტრატორს“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულების დებულებების შესაბამისად; ან/და (ii) სხვა რეესტრებში/ჩანაწერებში, რომლებსაც აწარმოებს „ობლიგაციების“ ნებისმიერი „ნომინალური მფლობელი“. „ფასიანი ქაღალდების რეესტრი“ და ზემო (ii) ქვეპუნქტში მითითებული სხვა რეესტრები/ჩანაწერები შემდგომში ერთობლივად მოიხსენიება, როგორც „რეესტრი“.

(გ) უზრუნველყოფა:

(i) „ემიტენტის“ მიერ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ან/და მათგან გამომდინარე ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად, „თავდები კომპანიები“ კისრულობენ ვალდებულებას, სოლიდარულ თავდებებად დაუდგენ „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“ ვალდებული 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“ შექმნით 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, „პროსპექტისა“ 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 „რეესტრის“ 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 „პროსპექტის“ დოკუმენტში). საჯარო შეთავაზების დაწყებამდე, „ობლიგაციებით“ დაინტერესების მიზნით, „განთავსების აგენტებს“ ან/და მათ უფლებამოსილ შუამავალს/შუამავლებს უფლება აქვთ, გააგზავნონ 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.

პოტენციური ინვესტორებისათვის „ობლიგაციების“ შეთავაზების პროცესში „ობლიგაციების“ ნომინალურ ღირებულებაზე დასარიცხი პროცენტის (კუპონის) საბოლოო განაკვეთი ფიქსირებულია („book-building“). ასეთი საბოლოო საპროცენტო განაკვეთი ექცევა წინასწარ პროსპექტში მითითებული საპროცენტო განაკვეთის ფარგლებში და აისახება საბოლოო „პროსპექტში“. ამასთან, წინასწარ პროსპექტში მითითებულ 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 განთავსონ 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“ ნომინალური მფლობელობის ანგარიშზე, რომელიც გახსნილია „განთავსების აგენტებთან“. ასეთ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ მიწოდება განხორციელდება „რეგისტრატორთან“ ან სხვა უფლებამოსილ „ნომინალურ მფლობელთან“ არსებულ „ხელმოწერი ინვესტორის“ ანგარიშზე.

„ობლიგაციების“ განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერები“ უფლებამოსილი არიან, ფლობდნენ „ობლიგაციებს“ სხვა „ნომინალურ მფლობელთან“ გახსნილ ანგარიშ(ებ)ზე ან „რეგისტრატორთან“ 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 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 დარეგისტრირდება შესაბამის „რეესტრში“ „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 („ობლიგაციის 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 აგენტისათვის“ 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“. გამონაკლის შემთხვევებში, „განთავსების აგენტებს“ შეუძლიათ თავიანთი შეხედულებისამებრ დართონ ნება „ხელმოწერი ინვესტორს“ „ობლიგაციების“ შესასყიდი თანხები, ნაცვლად „განთავსების აგენტთან“ გახსნილი „ხელმოწერი ინვესტორის“ საბროკერო ანგარიშისა, მიმართოს „ემიტენტის“ ნომინალური მფლობელობის ანგარიშზე, რომელიც გახსნილია „განთავსების აგენტთან“. ასეთ შემთხვევაში, „ობლიგაციების“ მიწოდება განხორციელდება „რეგისტრატორთან“ ან სხვა უფლებამოსილ „ნომინალურ მფლობელთან“ არსებულ „ხელმოწერი ინვესტორის“ ანგარიშზე.

„ობლიგაციების“ განთავსების შემდეგ „ობლიგაციონერებს“ შეუძლიათ ფლობდნენ „ობლიგაციებს“ სხვა „ნომინალურ მფლობელთან“ გახსნილ ანგარიშ(ებ)ზე ან „რეგისტრატორთან“ 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 „ნომინალური მფლობელი“ „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 ხელშეკრულების“ ან/და კანონმდებლობით) იმოქმედოს მისი სახელით ამგვარი „ობლიგაციონერების“ ან/და „ნომინალური მფლობელების“ მფლობელობაში არსებულ „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სამართალწარმოებისას.

(ბ) თითოეული „ობლიგაციონერი“ ან/და „ნომინალური მფლობელი“ 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 „ნომინალური მფლობელიც“, არ ასრულებს ამგვარ მოთხოვნას.

(გ) „ობლიგაციონერი“ ან/და „ნომინალური მფლობელი“ 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 „ნომინალური მფლობელი“ უფლებამოსილია, დაიწყოს წარმოება უშუალოდ/პირდაპირ „ემიტენტის“ ან „თავდები კომპანიის(ებ)ის“ წინააღმდეგ.

### 5. დათქმები

(ა) შეზღუდვა აქტივების უფლებრივად დატვირთვისთან 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“, „ხელშეკრულებით“ 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, 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) ზემოთქმულის მიუხედავად, ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილი“ უფლებამოსილია „ემიტენტთან“ ან სხვა „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილთან“ (რომელიც ამ პუნქტში აღწერილი ტრანზაქციის შედეგად ჩათვლება „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) წინამდებარე „პირობების“ მე-5(გ) ქვეპუნქტი („შერწყმა“) 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 „ნომინალური მფლობელის“ მეშვეობით), „ემიტენტი“ ვალდებულია „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მიაწოდოს „დამოუკიდებელი შემფასებლის“ წერილობითი დასკვნა იმის შესახებ, რომ გარიგება განხორციელდა „სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით“.
- (ii) წინამდებარე 5(დ) ქვეპუნქტი („განკარგვა“) 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.

**(ე) 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“), კომპანიათაშორის 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 „გამლილი ხელის“ პრინციპის დაცვით;
- (ე) ნებისმიერი სადაზღვევო ხელშეკრულება „აფილირებულ პირთან“, რომელიც დადებულია „ემიტენტის“ ან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ საქმიანობის ან აქტივების დასაზღვევად „გამლილი 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);

**(ვ) 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) 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“ სასარგებლოდ ან/და მისი 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“ ნებისმიერი აქცია/წილი ან კაპიტალი; 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, და „ნებადართული დავალიანებისა“, რომელიც „ემიტენტის“ მიერ აღებულია „პირობების“ მე-5(თ)(ii)(ე) ქვეპუნქტის შესაბამისად (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 2022 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ, აჭარბებს შემდეგის ჯამს:

„ჯგუფის“ კონსოლიდირებული წმინდა მოგების (რომელიც დაანგარიშებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად) 75% პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს და სრულდება უკანასკნელი წინმსწრები საანგარიშო წლის ან 6-თვიანი საანგარიშო პერიოდის ბოლო დღეს; და

„ემიტენტის“ მიერ 2022 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ აქციების/წილის გამოშვებიდან ან გაყიდვიდან და 2022 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ „ემიტენტის“ ნებისმიერი „დავალიანების“ მისივე კაპიტალში ან ამგვარი კაპიტალისთვის კონვერტაციიდან ან გაცვლიდან მიღებული ჯამური წმინდა შემოსავლების 100%.

(i) ზემოთ მითითებული დებულებებით არ იკრძალება შემდეგი:

(ა) დივიდენდის ნებისმიერი გაცემის შესახებ განცხადება ან გაცემა ფულადი სახით ან სხვაგვარად, ან კაპიტალთან მიმართებით ნებისმიერი სხვაგვარი განაწილება, ან სესხის გაცემა, შემდეგი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების“ მიერ მათი აქციონერებისათვის/პარტნიორებისათვის: (1) „GHM“; (2) „ლიმონი 2009“; და (3) „წინანდლის მამულები“, 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“, იმ პირობით, რომ ამგვარი „ინვესტიცია“ 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 „ეფპე 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) და (xii) შპს „ესარეს ჯორჯია ფანდ“ (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 404524895), იმ პირობით, რომ ამგვარი სესხების ჯამური ძირითადი თანხა, „პირობების“ მე-5(ზ)(ii)(დ) და მე-5(ზ)(ii)(ე) 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



ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, იმ პირობით, რომ ამგვარი გადახდების ჯამური თანხა, „პირობების“ მე-5(ზ)(ii)(გ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სესხების ჯამურ ძირითად თანხასთან და „პირობების“ მე-5(ზ)(ii)(ე) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადახდების ჯამურ თანხასთან ერთობლიობაში, არ აღემატება 6,000,000 აშშ დოლარს (ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში) წელიწადში;

- (ე) „ემიტენტის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი პარტნიორის მიმართ განხორციელებული გადახდები 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) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გადახდების ჯამურ თანხასთან ერთობლიობაში, არ აღემატება 6,000,000 აშშ დოლარს (ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში) წელიწადში;
- (ვ) „MOC“-ის, სს „სასტუმრო მედეა +“-ის (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 245591408), „GHM“-ისა და „NH“-ის კაპიტალის შემცირება „ემიტენტის“ მიერ ამ უკანასკნელთა წინაშე არსებული „დავალიანების“ გამოსაქვითად 90,000,000 აშშ დოლარამდე (ან მის ეკვივალენტი სხვა ვალუტაში) ოდენობით; და
- (ზ) „ემიტენტის“ კაპიტალის შემცირება „ემიტენტის“ პარტნიორის მიერ „ემიტენტის“ წინაშე არსებული „დავალიანების“ გამოსაქვითად 90,000,000 აშშ დოლარამდე (ან მის ეკვივალენტს სხვა ვალუტაში) ოდენობით.

(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“ აღების მომენტში (და მას შემდეგ, რაც მხედველობაში მივიღებთ ახალ „დავალიანებას“), „ემიტენტისა“ წლიური აუდიტებული 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 (შემდეგში „წმინდა დავალიანებისა და დაზუსტებული EBITDA-ს თანაფარდობა“).
- (ii) **Error! Reference source not found.**(თ)(i) ქვეპუნქტში მოცემული შეზღუდვა არ ვრცელდება ნებისმიერი შემდეგი „დავალიანების“ აღებაზე (ერთობლივად, „**ნებადართული დავალიანება**“):
  - (ა) „ემიტენტისა“ და მისი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების“ „გამოშვების 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, „ემიტენტსა“ და მის ნებისმიერ 100%-იან „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილს“ შორის და „ემიტენტსა“ და შემდეგ „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილებს“ შორის, რომლებშიც „ემიტენტი“ ფლობს წილის საკონტროლო პაკეტს: (1) „ლიმონი 2009“, (2) „GHM“ და (3) „წინანდლის მამულები“; და
- (ე) „ემიტენტის“ მიერ „დავალიანების“ აღება ან დაფინანსების სხვა ფორმით მიღება „ემიტენტის“ ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი პარტნიორისგან, რაც „ჯგუფისა“ და „შეზღუდვების გარეშე შვილობილების“ ოპერაციების ფინანსირების მიზნით გახდა ხელმისაწვდომი, იმ პირობით, რომ ამგვარი „დავალიანება“, გადახდის უფლების თვალსაზრისით, 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“ აუდირებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება (რომელიც მომზადებულია „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად);
  - (ბ) ყოველი ფინანსური წლის მეორე კვარტლის დასრულების შემდეგ, მაგრამ არაუგვიანეს 15 აგვისტოსი, გამოაქვეყნოს „ემიტენტის“ 6 თვის არააუდირებული 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 „ნომინალური მფლობელების“ 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 „ნომინალური მფლობელები“ 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 მზღვევლებთან, 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 „შეზღუდვებს 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 „გამომშვების 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**

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 „გამომშვების 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.

თუ სარგებლის გამოანგარიშება ხდება „საპროცენტო პერიოდზე“ (როგორც ეს ტერმინი განსაზღვრულია ქვემოთ) ნაკლები პერიოდისათვის, შესაბამისი დარიცხული (დასარიცხი) სარგებლის დაანგარიშება მოხდება 365-დღიანი წელიწადის საფუძველზე.

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 მიზნით: „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 „ნომინალური მფლობელებისთვის“ 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 „ნომინალური მფლობელებისთვის“ 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. „ემიტენტი“ 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 იმ „ობლიგაციონერების“ ან/და „ნომინალური მფლობელების“ სასარგებლოდ, რომლებიც შესაბამისი გადახდის თარიღამდე 3 (სამი) „სამუშაო დღით“ ადრე „სამუშაო დღის“ ბოლოს (18.00 სთ-ის მდგომარეობით) რეგისტრირებულები არიან „რეესტრში“ (შემდგომში „სააღრიცხვო თარიღი“). გადახდა განხორციელდება საბანკო გადარიცხვის გზით აშშ დოლარში „სააღრიცხვო თარიღზე“ „რეესტრში“ რეგისტრირებული „ობლიგაციონერების“ ან/და „ნომინალური მფლობელების“ საბანკო ანგარიშებზე. „რეესტრში“ რეგისტრირებულმა „ობლიგაციონერებმა“ ან/და „ნომინალურმა მფლობელებმა“ უნდა უზრუნველყონ „რეგისტრატორისათვის“ განახლებული, სრული და სწორი ინფორმაციის მიწოდება მათი საბანკო ანგარიშების შესახებ, რომლებზეც მოხდება „ობლიგაციებთან“ დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გადახდა. „ემიტენტი“, „რეგისტრატორი“ და „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ (რომელიც განსაზღვრულია „პირობების დოკუმენტში“) არ არიან პასუხისმგებელი ნებისმიერი გადასახდელი თანხის გადაუხდელობაზე, თუ „ობლიგაციონერი“ ან/და „ნომინალური მფლობელი“ (გარემოებების გათვალისწინებით) „რეგისტრატორს“ დროულად არ მიაწვდის თავისი საბანკო ანგარიშების შესახებ ინფორმაციას ან თუ „ემიტენტის“ ან „რეგისტრატორის“ მოთხოვნის მიუხედავად, ისინი „სააღრიცხვო თარიღისათვის“ ვერ უზრუნველყოფენ ამგვარი ინფორმაციის განახლებას.
- (ii) თუ „ობლიგაციონერის“ ან/და „ნომინალური მფლობელის“ ზემო ქვეპუნქტში მითითებული საბანკო ანგარიში არ არის გახსნილი „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“, განხორციელებული გადახდიდან (გადარიცხვიდან) შესაძლოა დაიკეთოს საბანკო მომსახურების საკომისიო. თუ „ობლიგაციონერის“ ან/და „ნომინალური მფლობელის“ (რომლებზეც მითითებულია ზემო ქვეპუნქტში) საბანკო ანგარიში არ არის აშშ დოლარში, „ობლიგაციონერისათვის“ ან/და „ნომინალური მფლობელისათვის“ (გარემოებების

გათვალისწინებით) გადახდა განხორციელდება შესაბამისი ვალუტის კონვერტაციის საკომისიოს გამოკლებით.

(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 „ნომინალური მფლობელისათვის“ ამგვარ თარიღზე გადასახდელად ხელმისაწვდომი თანხების შესაბამისი პროპორციული წილის გადახდას.

(iv) „ემიტენტის“ ან/და „რეგისტრატორის“ მოთხოვნით, „სააღრიცხვო თარიღიდან“ შესაბამისი გადახდის თარიღამდე „ობლიგაციებით“ მეორადი ვაჭრობა შესაძლოა აიკრძალოს ან შეიზღუდოს.

#### (ბ) აგენტების დანიშვნა:

„კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტები“ და „რეგისტრატორი“, და მათი შესაბამისი საკონტაქტო ინფორმაცია, მითითებულია „პირობების დოკუმენტში“. „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტები“ და „რეგისტრატორი“ 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 „ნომინალური მფლობელის“ წინაშე ან მათ სასარგებლოდ. „ემიტენტი“ იტოვებს უფლებას, ნებისმიერ დროს და „ობლიგაციონერების წარმომადგენლის“ თანხმობით შეცვალოს ან შეწყვიტოს „კალკულაციისა და გადახდის აგენტთან“, „განთავსების აგენტებთან“ ან/და „რეგისტრატორთან“ ხელშეკრულება/მათი თანამდებობაზე ყოფნა და დანიშნოს დამატებითი ან სხვა „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“, „განთავსების აგენტები“ ან „რეგისტრატორი“, იმ პირობით, რომ „ემიტენტს“ მუდმივად უნდა ჰყავდეს (i) „კალკულაციისა და გადახდის აგენტი“ და (ii) „რეგისტრატორი“, 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) გაანგარიშება 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 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 (იმ პირობით, რომ „ობლიგაციონერების წარმომადგენელს“ მისთვის დამაკმაყოფილებელი ფორმით მიეცა ანაზღაურების გარანტია, შესაძლო ხარჯების წინასწარი ანაზღაურება და გათავისუფლდა 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 საშეღავათო 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) გადახდისუუნარობა 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 გადახდისუუნარობის საქმის წარმოება; ან (ii) ნებისმიერმა „პირმა“ „ემიტენტის“ ან მისი ნებისმიერი „შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილის“ წინააღმდეგ წარადგინა მოთხოვნა გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების დაწყების შესახებ და ამგვარ მოთხოვნაზე ამ „პირს“ არ ეთქვა უარი მოთხოვნის წარდგენიდან 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), გამოწვევა (შეღვათი), წარდგენა, ლიცენზია, ბრძანება, ჩანაწერი, რეგისტრაცია ან სხვა უფლებამოსილება, ან ხელი არ შეუწყო მათ მოპოვებას), რომლის განხორციელებაც, შესრულებაც ან მიღებაც 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 იმგვარი 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 „ნომინალური მფლობელების“) 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); (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 მინიჭებული 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 „პროსპექტში“, „სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებასა“ და „ხელშეკრულებაში“ მითითებული 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 „ნომინალური მფლობელი“ 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 დაქვემდებარება 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 „ნომინალური მფლობელი“ (დამოუკიდებლად ან სხვა „ობლიგაციონერთან“ ან/და „ნომინალურ მფლობელებთან“ 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 „ნომინალური მფლობელი“ უფლებამოსილია, დაიწყოს წარმოება სასამართლოში (დამოუკიდებლად ან სხვა „ობლიგაციონერთან“ ან/და „ნომინალურ მფლობელებთან“ 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“, „ნომინალური მფლობელების“ 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 „ნომინალურ მფლობელებს“ უნდა მიეწოდოს ან შეტყობინების გამოქვეყნებით (მათ შორის, შეუზღუდავად, „ემიტენტის“ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების გზით), ან „ობლიგაციონერების წარმომადგენლისთვის“ და „რეგისტრატორისთვის“ 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 ექვსის 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: საქარო 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;

**„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;

**„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, არა-მიმდინარე 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 შეძენასთან, ფონდების მოძიებასთან და „ჯგუფის“ ფასიანი ქაღალდების ლისტინგთან, 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“ „აფილირებული პირი“;*

**„დაფარვის თარიღი“** ნიშნავს თარიღს, როცა „ემიტენტმა“ უნდა გაანაღდოს „ობლიგაციები“ მათი ძირითად თანხასა და მათზე დარიცხულ და გადაუხდელ სარგებელთან ერთად და რომელიც განისაზღვრება „პირობების დოკუმენტით“;

**„ემიტენტი“** ნიშნავს შპს „ესარჯი რიალ ისთეის“, 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;

**„თავდები კომპანიები“** ნიშნავს „შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილებს“, შპს „სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრის“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 203825851) გარდა;

**„ინვესტიციები“** ნიშნავს, ნებისმიერ „პირთან“ მიმართებით, ამგვარი „პირის“ მიერ სხვა „პირებში“ („აფილირებული 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 შენატანების ან სხვა შესყიდვების ფორმით, ყოველივე იმასთან ერთად, რაც კლასიფიცირდება ან დაკლასიფიცირდებოდა ინვესტიციად „ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების“ შესაბამისად მომზადებულ ბალანსზე;

**„კონტროლი“**, როგორც ეს ტერმინი გამოყენებულია წინამდებარე „პირობებში“, ნიშნავს „პირის“ ხელმძღვანელობისა და პოლიტიკის მართვის უფლებამოსილებას კაპიტალის ფლობით, სახელშეკრულებო 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 შექმნილ ან შესაძენ აქტივებზე ან ქონებაზე უკვე არსებული „უზრუნველყოფის საშუალება“, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალება“ არ წარმოქმნიდა ამგვარი შექმნის მიზნებისათვის და იგი არ ვრცელდება ნებისმიერ სხვა აქტივზე ან ქონებაზე (გარდა ამგვარი შექმნილი აქტივებიდან ან ქონებიდან მიღებული შემოსავლისა);

(ე) „უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც გაიცა „ჯგუფის“ რომელიმე წევრის მიერ რაიმე ქონების შექმნისას ან შექმნასთან დაკავშირებით ამგვარი ქონების ნასყიდობის ფასის ან იმ „დავალიანების“ უზრუნველსაყოფად, რომელიც აღებულია მხოლოდ ამ ქონების შექმნისა და შექმნასთან დაკავშირებული ხარჯების დაფინანსების მიზნით, იმ პირობით, რომ ამგვარი „უზრუნველყოფის საშუალებით“ უზრუნველყოფილი „დავალიანების“ მაქსიმალური ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს ქონების ნასყიდობის ფასს, შექმნასთან დაკავშირებულ ხარჯებს ან/და მხოლოდ ქონების შექმნის 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;

**„ნომინალური მფლობელი“** ნიშნავს ფასიანი ქაღალდის ნომინალურ მფლობელს „ფასიანი ქაღალდების კანონით“ განსაზღვრული მნიშვნელობით;

**„ობლიგაციონერი“** ნიშნავს „ობლიგაციის“ რეგისტრირებულ მესაკუთრეს (როგორც აღნიშნული ტერმინი განსაზღვრულია „ფასიანი ქაღალდების კანონში“);

**„ობლიგაციონერების წარმომადგენელი“** ნიშნავს შპს „სუქნიძე და პარტნიორებს“;



„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 აუდირებული;

„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, 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;

„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 შექმნის 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 ოფერეთინგ კომპანი“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 445390817) („MOC“); (iii) სს „ახალი სასტუმრო“ (სააქციო საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 204487929) („NH“); (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) („GHM“); (vii) შპს „არგო მენეჯმენტი“ (შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 445391647); (viii) შპს „რივიერა ბიზ“ (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) („წინანდლის მამულები“); (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 ჰოსფითალითი“ (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;

„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 ანგარიშგების 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;

„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. მეორე ემისია

„ემიტენტი“ უფლებამოსილია, „ობლიგაციონერებისთვის“ შეტყობინების მიწოდების ან მათი თანხმობის მოპოვების გარეშე, წინამდებარე „პროსპექტის“ საფუძველზე და „ხელშეკრულების“ შესაბამისად, მეორე ემისიის ფარგლებში გამოუშვას და განათავსოს ობლიგაციები არსებითად ყველა თვალსაზრისით (გარდა, შეზღუდვის გარეშე, გამოშვების თარიღისა, 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 შექმნის 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).

## **„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 დაბეგვრილი საპროცენტო შემოსავალი არ ჩაითვლება მიმღები რეზიდენტი ფიზიკური პირის ერთობლივ შემოსავალში.

„ობლიგაციებზე“ დარიცხული პროცენტი გათავისუფლებულია წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადის დაკავებისგან და ის არ ჩაითვლება „ობლიგაციონერის“ ერთობლივ შემოსავალში, თუ „ობლიგაციები“ გამოშვებულია რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ 2023 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.

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.

საქართველოში მიღებული საპროცენტო შემოსავლის წყაროსთან დასაკავებელ საგადასახადო 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 დაბეგვრისგან საქართველოს რეზიდენტი და არარეზიდენტი ფიზიკური და არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის.

თუ ზემოხსენებული საგადასახადო შეღავათი არ ვრცელდება, „ობლიგაციის“ გასხვისებისას შესაძლოა წარმოიშვას შემდეგი საგადასახადო ვალდებულები:

**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 განაწილებით იბეგრება, თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი იურიდიული პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის გაანგარიშება, დეკლარაციის წარდგენა და გადახდა საგადასახადო ორგანოში თუ „ობლიგაციების“ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ეს კომპანია იქნება პასუხისმგებელი ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე. საქართველოში მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

**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 განაწილებით თუ ამგვარი რეალიზაცია საგადასახადო ვალდებულებას წარმოშობს, გამყიდველი არარეზიდენტი ფიზიკური პირი ვალდებული იქნება სწორად მოახდინოს გადასახადის გაანგარიშება, დეკლარაციის წარდგენა და გადახდა საგადასახადო ორგანოში თუ „ობლიგაციების“ რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოში მოქმედი საბროკერო კომპანიის საშუალებით, ეს კომპანია იქნება პასუხისმგებელი ამ გადასახადის წყაროსთან დაკავებაზე. საქართველოში მოგების გადასახადის გადახდაზე შესაძლოა გავლენა იქონიოს ორმაგი დაბეგვრის თავიდან აცილების შესახებ საერთაშორისო შეთანხმებამ, რომელიც საქართველოს აქვს გაფორმებული ქვეყანასთან, რომლის რეზიდენტიც არის გამყიდველი პირი.

გამონაკლისები შეიძლება გავრცელდეს ცალკეულ „ობლიგაციონერებზე“, თუ ისინი „ობლიგაციებს“ ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ვადით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

**რეზიდენტი იურიდიული პირი „ობლიგაციონერების“ მიერ „ობლიგაციების“ რეალიზაციით მიღებული ნამეტი შემოსავლის დაბეგვრა:**

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 დაბეგვრა:**

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

გამონაკლისები შეიძლება გავრცელდეს ცალკეულ „ობლიგაციონერებზე“, თუ ისინი „ობლიგაციებს“ ფლობენ ორ კალენდარულ წელზე მეტი ხნით და არ იყენებენ მათ ეკონომიკურ საქმიანობაში.

#### **ძირითადი თანხის გადახდის დაბეგვრა**

„ობლიგაციების“ გამოსყიდვისას „ობლიგაციონერების“ მიერ მიღებული ძირითადი თანხა არ ჩაითვლება დასაბეგრ შემოსავლად და არ დაექვემდებარება საქართველოში დაბეგვრას იმ პირობით, თუ გამოსყიდვის ფასი ვადის დადგომისას არ აღემატება თავდაპირველი გამოშვების ფასს.

#### **დამატებული ღირებულების გადასახადი**

„ობლიგაციების“ რეალიზაცია (მიწოდება) თავისუფლდება დამატებული ღირებულების გადასახადისგან საქართველოში.