

საქართველოს ეროვნული ბანკის

პირველ ვიცე-პრეზიდენტს

ქალბატონ ნათელა თურნავას

შპს „სილქ რიალ ისთეითის“

(ს/კ 404535240)

### განცხადება

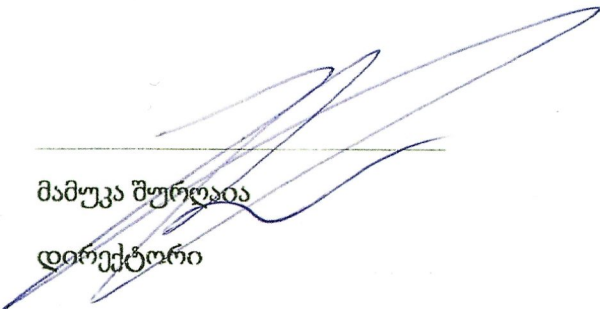
წინამდებარე განცხადებით ვადასტურებთ, რომ შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ (ს/კ 404535240) მიერ წარმოდგენილი 2024 წლის ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ნახევარი წლის ანგარიშები, კერძოდ შუალედური ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება მომზადებულია მოქმედი კანონმდებლობის, მათ შორის ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და არის სრული, სწორი და სამართლიანი.

ღრმა პატივისცემით,



გიორგი რამიშვილი

სამეთვალყურეო საბჭოს თავჯდომარე



მამუკა შურაძია

დირექტორი

შპს „სილქ რიალ ისთეით“

2024 წლის 30 ივნისს დასრულებული ექვსი თვის  
შუალედური ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

## სარჩევი

შუალედური ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	1
შუალედური მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	2
შუალედური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	3
შუალედური ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	4
შუალედური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	5

**შპს „სილქ რიალ ისთეით“**  
 ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება 2024 წლის 30 ივნისისთვის

'000 ლარი	შენიშვნა	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2023
<b>აქტივები</b>			
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	3	816,421	793,512
სასესხო მოთხოვნები	4	315,079	266,373
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>		<b>1,131,500</b>	<b>780,262</b>
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		1,232	1
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	5	32,816	11,751
<b>მოკლევადიანი აქტივები</b>		<b>34,048</b>	<b>11,752</b>
<b>სულ აქტივები</b>		<b>1,165,548</b>	<b>1,071,637</b>
<b>კაპიტალი</b>			
საწესდებო კაპიტალი		594,644	492,242
გაუნაწილებელი მოგება		299,103	376,460
<b>სულ კაპიტალი</b>	6	<b>893,747</b>	<b>868,702</b>
<b>ვალდებულებები</b>			
სესხები და კრედიტები	7	252,100	185,206
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>		<b>252,100</b>	<b>185,206</b>
სესხები და კრედიტები	7	2,827	2,728
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		16,874	15,001
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>		<b>19,701</b>	<b>17,729</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>		<b>271,801</b>	<b>202,935</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>		<b>1,165,548</b>	<b>1,071,637</b>

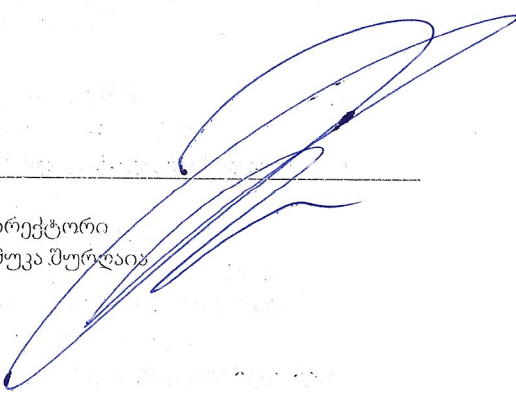
დირექტორი  
 მამუკა შურღაია

**შპს „სილქ რიალ ისთეით“**  
 ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება 2024 წლის 30 ივნისისთვის

'000 ლარი	შენიშვნა	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2023
<b>აქტივები</b>			
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	3	816,421	793,512
სასესხო მოთხოვნები	4	315,079	266,373
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>		<b>1,131,500</b>	<b>780,262</b>
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		1,232	1
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	5	32,816	11,751
<b>მოკლევადიანი აქტივები</b>		<b>34,048</b>	<b>11,752</b>
<b>სულ აქტივები</b>		<b>1,165,548</b>	<b>1,071,637</b>
<b>კაპიტალი</b>			
საწესდებო კაპიტალი		594,644	492,242
გაუნაწილებელი მოგება		299,103	376,460
<b>სულ კაპიტალი</b>	6	<b>893,747</b>	<b>868,702</b>
<b>ვალდებულებები</b>			
სესხები და კრედიტები	7	252,100	185,206
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>		<b>252,100</b>	<b>185,206</b>
სესხები და კრედიტები	7	2,827	2,728
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		16,874	15,001
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>		<b>19,701</b>	<b>17,729</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>		<b>271,801</b>	<b>202,935</b>
<b>სულ კაპიტალი და ვალდებულებები</b>		<b>1,165,548</b>	<b>1,071,637</b>

\_\_\_\_\_

დირექტორი  
 მამუკა შურღია



ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია შუალედური ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 5 - 12 გვერდებზე.

'000 ლარი	6 თვე 2024	6 თვე 2023
საოპერაციო ხარჯები	(391)	(1,145)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	(334)	(339)
სხვა ხარჯები	(3)	(11)
<b>საოპერაციო საქმიანობების შედეგები</b>	<b>(728)</b>	<b>(1,495)</b>
საპროცენტო შემოსავალი	11,085	5,645
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/ შემოსულობა	5,238	(286)
საპროცენტო ხარჯი	(12,050)	(8,951)
<b>წმინდა ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი</b>	<b>4,273</b>	<b>(3,592)</b>
<b>მოგება(ზარალი), მოგების გადასახადით დაბეგრამდე</b>	<b>3,545</b>	<b>(5,087)</b>
მოგების გადასახადი	-	-
<b>მოგება(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი 6 თვის განმავლობაში</b>	<b>3,545</b>	<b>(5,087)</b>

წინამდებარე შუალედური ფინანსური ინდივიდუალური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 15 აგვისტოს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერს:

დირექტორი  
მამუკა შურღაია

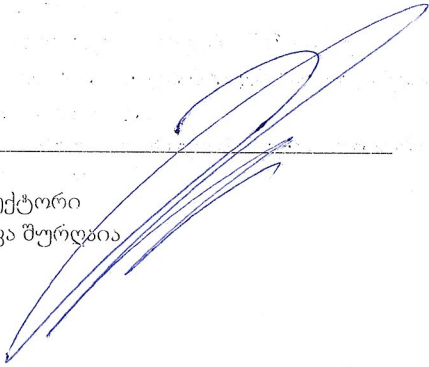
შპს „სილქ რიალ ისთეით“

2024 წლის შუალედური მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება

'000 ლარი	6 თვე 2024	6 თვე 2023
საოპერაციო ხარჯები	(391)	(1,145)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	(334)	(339)
სხვა ხარჯები	(3)	(11)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები	(728)	(1,495)
საპროცენტო შემოსავალი	11,085	5,645
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/ შემოსულობა	5,238	(286)
საპროცენტო ხარჯი	(12,050)	(8,951)
წმინდა ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი	4,273	(3,592)
მოგება(ზარალი), მოგების გადასახადით დაბეგრამდე	3,545	(5,087)
მოგების გადასახადი	-	-
მოგება(ზარალი) და მილიანი სრული შემოსავალი 6 თვის განმავლობაში	3,545	(5,087)

წინამდებარე შუალედური ფინანსური ინდივიდუალური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2024 წლის 15 აგვისტოს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერს:

დირექტორი  
მამუკა შურდია



შუალედური მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია შუალედური ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია გვერდებზე 5 - 12.

**შპს „სილქ რიალ ისთეით“**  
2024 წლის შუალედური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალები	სულ კაპიტალი
<b>ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს</b>		<b>671,140</b>	<b>78,120</b>	<b>749,262</b>
<b>მთლიანი სრული შემოსავალი</b> ზარალი და მთლიანი სრული 6 თვის შემოსავალი		-	(5,087)	(5,087)
კაპიტალის შემცირება	6	(206,846)	-	(206,846)
<b>ნაშთი 2023 წლის 30 ივნისს</b>		<b>464,294</b>	<b>73,033</b>	<b>537,327</b>
<b>ნაშთი 2024 წლის 1 იანვარს</b>		<b>492,242</b>	<b>376,460</b>	<b>868,702</b>
<b>მთლიანი სრული შემოსავალი</b> მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი 6 თვის განმავლობაში		-	3,545	<b>3,545</b>
<b>სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან</b> სხვა ოპერაციები მშობელ კომპანიასთან		80,902	(80,902)	-
შენატანი სააქციო კაპიტალში	6	21,500	-	<b>21,500</b>
<b>ნაშთი 2024 წლის 30 ივნისს</b>		<b>594,644</b>	<b>299,103</b>	<b>893,747</b>

დირექტორი  
მამუკა შურღია

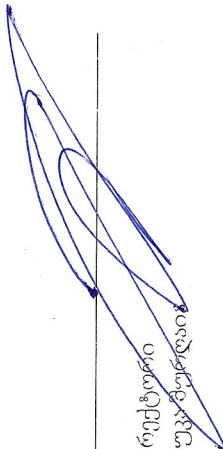
შუალედური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს შუალედური ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია გვერდებზე 5 - 12.



შპს „სილქ რიალ ესთეი“  
 2024 წლის მუალედური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალები	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2023 წლის 1 იანვარს		671,140	78,120	749,262
მთლიანი სრული შემოსავალი ზარალი და მთლიანი სრული 6 თვის შემოსავალი		-	(5,087)	(5,087)
კაპიტალის შემცირება	6	(206,846)	-	(206,846)
ნაშთი 2023 წლის 30 ივნისს		464,294	73,033	537,327
ნაშთი 2024 წლის 1 იანვარს		492,242	376,460	868,702
მთლიანი სრული შემოსავალი მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი 6 თვის განმავლობაში		-	3,545	3,545
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან სხვა ოპერაციები წმობელ კომპანიასთან		80,902	(80,902)	-
შენატანი საექციო კაპიტალში	6	21,500	-	21,500
ნაშთი 2024 წლის 30 ივნისს		594,644	299,103	893,747

დირექტორი  
 მამუკა მურდიაი



შუალედური საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს შუალედური ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განყოფილ ნაწილს და მოცემულია გვერდებზე 5 - 12.

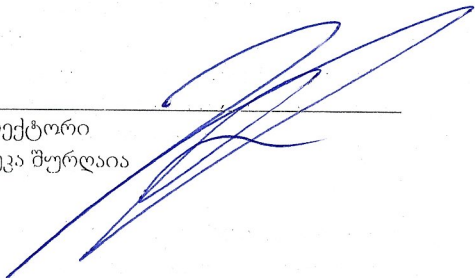
'000 ლარი	შენიშვნა	6 თვე 2024	6 თვე 2023
<b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან</b>			
მოგება, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		3,545	(5,087)
<i>კორექტირებები:</i>			
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(4,273)	3,592
<b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე</b>		<b>(728)</b>	<b>(1,495)</b>
გადახდილი პროცენტი		(4,864)	(7,060)
<b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>		<b>(5,591)</b>	<b>(8,555)</b>
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან</b>			
განხორციელებული ინვესტიციები		(21,293)	(8,509)
დაკავშირებული მხარის სესხების გაცემა		(30,718)	(59,651)
დაკავშირებული მხარის გაცემული სესხების დაფარვა		-	130
მიღებული პროცენტი		246	360
<b>(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)/საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>		<b>(51,764)</b>	<b>(67,670)</b>
<b>ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან</b>			
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები		59,084	74,626
სესხების დაფარვა		(1,509)	(16,579)
ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული შემოსულობა		-	49,697
<b>(საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)/საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები</b>		<b>79,075</b>	<b>107,744</b>
<b>ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა</b>		<b>21,719</b>	<b>31,519</b>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		11,751	23,903
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(654)	568
<b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს</b>	5	<b>32,816</b>	<b>55,990</b>

დირექტორი  
მამუკა შურღაია

**შპს „სილქ რიალ ისთეით“**  
2024 წლის შუალედური ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	6 თვე 2024	6 თვე 2023
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან მოგება, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე კორექტირებები:			
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(4,273)	3,592
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე გადახდილი პროცენტი		(728)	(1,495)
		(4,864)	(7,060)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(5,591)	(8,555)
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან განხორციელებული ინვესტიციები დაკავშირებული მხარის სესხების გაცემა დაკავშირებული მხარის გაცემული სესხების დაფარვა მიღებული პროცენტი			
		(21,293)	(8,509)
		(30,718)	(59,651)
		-	130
		246	360
(საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)/საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(51,764)	(67,670)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან სესხებიდან მიღებული შემოსულობები სესხების დაფარვა			
		59,084	74,626
		(1,509)	(16,579)
ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული შემოსულობა (საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)/საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		-	49,697
		79,075	107,744
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		21,719	31,519
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		11,751	23,903
		(654)	568
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	5	32,816	55,990

დირექტორი  
მამუკა შურღია



შუალედური ფულადი ნაკადების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია შუალედური ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია გვერდებზე 5 - 12.

## 1. ანგარიშვალდებული საწარმო

### (a) ორგანიზაცია და ოპერაციები

კომპანია წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და იურიდიული პირის სახით 2017 წლის 7 აპრილს დარეგისტრირდა.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რესპუბლიკის მოედანი, ხოლო კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია 404535240.

ესარჯი რიალ ისთეით“-ის ძირითადი საქმიანობაა შვილობილი საწარმოებისთვის ჰოლდინგურ საწარმოდ მოქმედება. შვილობილი საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა:

- თბილისსა და ბათუმში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროების და წინანდალში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ქოლექშენ ბრენდის სასტუმროს ფლობა და მართვა (ერთად წოდებული "სასტუმროები")
- საქართველოში, წინანდალში "პარკ ჰოტელ წინანდალის" ფლობა და მართვა;
- თბილისსა და ბათუმში კაზინოების მართვა (ერთად წოდებული "კაზინოები"). კაზინოები თბილისსა და ბათუმში რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროებში მდებარეობს.
- კომპლექს „რესპუბლიკის“ ფლობა და მართვა;
- საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში მდებარე უძრავი ქონების განვითარება და მართვა.

2023 წლის 13 აპრილს კომპანიამ გამოუშვა 20 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების ობლიგაციები 9.00%-იანი კუპონის განაკვეთით (წლიური, ბრუტო), დაფარვის ვადით 2026 წლის 13 აპრილამდე (3 წელი). 2023 წლის 25 მაისიდან კომპანიის ობლიგაცია დაშვებულ იქნა საქართველოს საფონდო ბირჟის ა კატეგორიის ლისტინგში და სავაჭრო სისტემაში.

კომპანიის მესაკუთრეები არიან შემდეგი საწარმოები:

სახელი	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2023
შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი"	95%	95%
Amphidon Holding (Malta) Limited	5%	5%
<b>სულ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას ახალი ბენეფიციარი მფლობელი ჰყავს - იერკინ ტატიშვი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (36.51%) კომპანიაში.

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ - ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო.

## 2. აღრიცხვის საფუძველი

### შესაბამისობა

წინამდებარე შუალედური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს“-ები) სრულ შესაბამისობაში.

კომპანიის ბუღალტრული სააღრიცხვო პოლიტიკა ჯგუფის (შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“-ის და მისი შვილობილების) ფინანსური ანგარიშგებასან შესაბამისობაშია ბოლო გამოშვებულ წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებებში გამოყენებულ სტანდარტებთან და სააღრიცხვო პოლიტიკასთან. შუალედური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია IAS-34 სტანდარტის შესაბამისად.

**სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა**

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს კომპანიის სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე შუალედური ფინანსური ანგარიშგება. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასეულამდე.

**3. ინვესტიციები**

**(a) შვილობილი კომპანიები**

საწარმო	ძირითადი საქმიანობა	რეგისტრაციის თარიღი	საკუთრების პროცენტულობა 2024 წლის 30 ივნისისთვის	საკუთრების პროცენტულობა 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	საკუთრების სახეობა
შპს "ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი"	თბილისი რედისონ ბლუ ივერია სასტუმროს მართვა	9 აგვისტო 2010 წელი	96%	96%	პირდაპირი
შპს "არგო მენეჯმენტი"	ბათუმი რედისონ ბლუ სასტუმროს მართვა	30 ნოემბერი 2010 წელი	96%	96%	არაპირდაპირი, შპს "ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის" საშუალებით
შპს "რივიერა ზიზ"	კლუბის მართვა	18 მაისი 2012 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "სილქ როუდ სერვისი"	ჯგუფის კომპანიებისთვის შესყიდვების გაერთიანება	31 დეკემბერი 2015 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „დეველოპმენტ სოლუშენს“	უმრავი ქონების განვითარების მომსახურება	10 ივლისი 2006 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "დეველოპმენტ სოლუშენს მედეა"	არა-აქტიური კომპანია	7 სექტემბერი 2009 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს „დეველოპმენტ სოლუშენს“-ის საშუალებით
შპს "წინანდლის სავანე"	ჰოლდინგური საწარმო	17 თებერვალი 2016 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "წინანდლის მამულები"	წინანდალი რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს მართვა	27 ივნისი 2008 წელი	100%	67%	არაპირდაპირი, შპს "წინანდლის სავანეს" საშუალებით
შპს "წინანდალი"	მუზეუმის მართვა	3 ოქტომბერი 2005 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ქართული ღვინის ინსტიტუტი"	ღვინის დეველპმენტი და ტრენინგის მომსახურება	26 დეკემბერი 2011 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "წინანდალი"-ს საშუალებით
შპს "ესარჯი ინვესტმენტს"	ჯგუფისთვის კორპორატიული მომსახურების მიწოდებელი	27 მაისი 2011 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „ლიმონი 2009“	კაზინოების მართვა	11 აგვისტო 2009 წელი	88%	88%	პირდაპირი
შპს "მედეა ოფერეითინგ კომპანი"	ბათუმი რედისონ ბლუ სასტუმროს და დაკავშირებული	5 ნოემბერი 2010 წელი	100%	100%	პირდაპირი

**შპს „სილქ რიალ ისთეით“**

2024 წლის შუალედური ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საწარმო	ძირითადი საქმიანობა	რეგისტრაციის თარიღი	საკუთრების პროცენტულობა 2024 წლის 30 ივნისისთვის	საკუთრების პროცენტულობა 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	საკუთრების სახეობა
შპს "ევ ტელეკომი"	კაზინოს ფლობა	2 ოქტომბერი 2006 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "რივიერა"	უძრავი ქონების განვითარება	12 ივლისი 2012 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ბათუმი რივიერა"	უძრავი ქონების განვითარება	30 მაისი 2018 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "რივიერა"-ს
შპს "ცენტრ პლაზა"	უძრავი ქონების განვითარება	14 ივლისი 2005 წელი	100%	100%	საშუალებით
შპს "კლუბი სავანე"	დამის კლუბის მართვა	11 აპრილი 2018 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "წინანდლის ვილები"	უძრავი ქონების განვითარება	19 თებერვალი 2016 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "ცენტრ პლაზა"-ს საშუალებით
სს "ახალი სასტუმრო"	უძრავი ქონების განვითარება	30 სექტემბერი 2005 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი"	სასტუმროს ფლობა	27 აგვისტო 1997 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "მისაქციელი"	უძრავი ქონების განვითარება	7 აგვისტო 2008 წელი	100%	100%	პირდაპირი 2022 წლიდან
შპს "ახალი ოფისი"	უძრავი ქონების განვითარება	7 აგვისტო 2008 წელი	100%	100%	პირდაპირი 2022 წლიდან
შპს "ივერია ცენტრი"	უძრავი ქონების განვითარება	6 აგვისტო 2013 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "ახალი ოფისი"-ს საშუალებით
შპს "რესტორანი წინანდალი"	უძრავი ქონების განვითარება	2 აპრილი 2018 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "ივერია ცენტრი"-ს საშუალებით
სს "სასტუმრო მედეა+"	უძრავი ქონების განვითარება	17 აპრილი 2007 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "აჭარა ინვესტმენტს"	უძრავი ქონების განვითარება	30 აგვისტო 2017 წელი	100%	100%	პირდაპირი
სს "აჭარის კურორტები"	უძრავი ქონების განვითარება	3 იანვარი 2006 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "აჭარა ინვესტმენტს"-ის საშუალებით
შპს "აჭარა რიალ ისთეით"	უძრავი ქონების განვითარება	23 აგვისტო 2006 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "აჭარა რიალ ისთეითის" და სს "აჭარის კურორტების" საშუალებით
შპს "ბობოყვათი"	უძრავი ქონების განვითარება	23 მარტი 2007 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "აჭარის კურორტების" საშუალებით
შპს "ქობულეთის კურორტები"	უძრავი ქონების განვითარება	17 აპრილი 2007 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, სს "აჭარის კურორტების" საშუალებით
შპს "სილქ როუდ გრუპ თრეველი"	სტუმართმოყვარეობის სექტორი	4 სექტემბერი 2009 წელი	51%	51%	პირდაპირი
სს "სასტუმრო ტელეგრაფი"	სტუმართმოყვარეობის სექტორი	5 თებერვალი 2020 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი"-ს საშუალებით
შპს "ლიმონი რიალ ისთეითი"	უძრავი ქონების განვითარება	21 აპრილი 2017 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "Green-cape Botanico"	უძრავი ქონების განვითარება	18 აგვისტო 2020 წელი	51%	51%	ერთობლივი საწარმო

**შპს „სილქ რიალ ისთეით“**

2024 წლის შუალედური ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საწარმო	ძირითადი საქმიანობა	რეგისტრაციის თარიღი	საკუთრების პროცენტულობა 2024 წლის 30 ივნისისთვის	საკუთრების პროცენტულობა 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის	საკუთრების სახეობა
	ჯგუფისთვის სასტუმროების მართვის მომსახურების				
შპს სილქ ჰოსფიტალითი *	მიმწოდებელი	26 მარტი 2021 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "წინანდლის კურორტი"(ა)	"პარკ ჰოტელ წინანდალის" მართვა	1 მარტი 2018 წელი	51%	51%	პირდაპირი
შპს „უნიფარმი“	უძრავი ქონების განვითარება	10 ივლისი 1996 წელი	100%	50%	არაპირდაპირი, შპს „ცენტრ პლაზას“ საშუალებით
შპს „Silk Play“	უძრავი ქონების განვითარება	19 ივნისი 2024 წელი	100%	0%	პირდაპირი
შპს „დეველოპმენტ სოლუშენს“	უძრავი ქონების განვითარება	27 მარტი 2024 წელი	100%	0%	პირდაპირი
შპს „Silk Entertainment“	უძრავი ქონების განვითარება	15 აპრილი 2024 წელი	100%	0%	პირდაპირი

**(b) შვილობილი კომპანიის შეძენა**

2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფმა შეიძინა შპს „უნიფარმის“ დამატებით 50%, 933 ათასი ლარის ოდენობით არაფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ.

2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფმა დაარსა შპს „Silk Play“, შპს „Silk Entertainment“ და შპს „Sakanela Development“, უძრავი ქონების, გასართობი კომპლექსის განვითარებისა და მართვისთვის შექმნილი შვილობილი კომპანიები.

2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფმა არამაკონტროლებელი აქციონერისგან შეიძინა 49% „შპს წინანდლის კურორტი“-ში, 1,150 ათასი აშშ დოლარის სანაცვლოდ, რომელიც უნდა იქნეს დაფარული 2025 წლის 30 დეკემბრამდე.

#### 4. სასესხო მოთხოვნები

სესხები გაცემულია დაკავშირებულ მხარეებზე. არცერთი სესხი არ არის უზრუნველყოფილი.

	<u>30 ივნისი 2024</u>	<u>31 დეკემბერი 2023</u>
გრძელვადიანი აქტივები		
დაკავშირებული მხარის სესხები	315,079	266,373
<b>სულ</b>	<b>315,079</b>	<b>266,373</b>

#### 5. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	<u>30 ივნისი 2023</u>	<u>31 დეკემბერი 2022</u>
ხელმისაწვდომი ფულადი სახსრები (ნაღდი ფული)	-	-
საბანკო ნაშთები	32,816	11,751
	<b>32,816</b>	<b>11,751</b>

საბანკო ნაშთები მოიცავს მიმდინარე ანგარიშებს და მოთხოვნამდე ანაზრებს, თავდაპირველი დაფარვის ვადებით 3 თვე ან ნაკლები.

#### 6. კაპიტალი და რეზერვები

##### (a) კაპიტალი

კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში.

'000 ლარი	<u>30 ივნისი 2024</u>	<u>31 დეკემბერი 2023</u>
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	492,242	671,140
კაპიტალის ზრდა	102,402	27,948
კაპიტალის შემცირება	-	(206,846)
	<b>594,644</b>	<b>492,242</b>

2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში, კომპანიის კაპიტალი გაიზარდა მესაკუთრეების გადაწყვეტილების საფუძველზე და კაპიტალის სადებეტო ოდენობა იქნა ურთიერთგადაფარული მშობელი კომპანიის მიმართ არსებულ დაუფარავ სესხებსა და კრედიტებთან. იხილეთ შენიშვნა 6 (b).

2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში, კომპანიის კაპიტალი გაიზარდა 21,500 ათასი ლარის ოდენობით ფულადი შენატანებით, რაც ძირითადად იქნა დაფარული ნაღდი ფულით 2024 წელს.

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

2024 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს განთავსებული კაპიტალი საქართველოს ახალი კანონმდებლობის მიხედვით



**(b) სხვა ოპერაციები მშობელ კომპანიასთან**

2023 წელს, კომპანიამ გააფორმა ხელშეკრულებები მშობელ კომპანიასთან 15,000 ათასი ევროს და 43,700 ათასი ლარის ოდენობით ფულადი სახსრების მიღებაზე, შემდეგი პირობებით: ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდა დაფარვის ვადის დადგომისას: 2080 წლის 31 დეკემბერი; 9% და 10%-იანი საპროცენტო განაკვეთები, შესაბამისად, და კომპანიის უპირობო უფლება გაახანგრძლივოს სესხების დაფარვის ვადა ყოველი თანმიმდევრული 50 წლის შემდეგ. მიუხედავად იმისა, რომ ინსტრუმენტები იურიდიულად სტრუქტურირებული იყო სასესხო ხელშეკრულებების საშუალებით, რადგან კომპანიას აქვს უპირობო უფლება განუსაზღვრელი ვადით გადაავადოს მისი გადახდები, გარიგების ჯამური ღირებულება 75,866 ათასი ლარის ოდენობით კლასიფიცირებულ იქნა კაპიტალის სახით.

2024 წელს, აქციონერმა კანონიერად გაზარდა კომპანიის კაპიტალი 80,902 ლარით და აღნიშნული სესხები შესაბამისი მათზე დარიცხული პროცენტებით სრულად იქნა ურთიერთგადაფარული კაპიტალის მოთხოვნასთან.

**(c) კაპიტალის მართვა**

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით, ჯგუფის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგის გზით, და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ჯგუფის საოპერაციო ფულადი ნაკადებით ფინანსდება. გარდა ამისა, კაპიტალის ნებისმიერ შემცირებამდე, ხელმძღვანელობა უზრუნველყოფს, რომ კომპანია შესაბამისობაში იყოს საკანონმდებლო ნორმებთან და შეინარჩუნოს საკმარისი კაპიტალის ბაზა. ამ ზომების გამოყენებით, ჯგუფი მოგების სტაბილურ ზრდას გეგმავს.

**7. სესხები და კრედიტები**

წინამდებარე შენიშვნაში განსაზღვრულია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტის სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით.

<b>'000 ლარი</b>	<b>30 ივნისი 2024</b>	<b>31 დეკემბერი 2023</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>		
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	141,178	79,112
გამოშვებული ობლიგაციები	110,922	106,094
	<b>252,100</b>	<b>185,206</b>
<b>მოკლევადიანი ვალდებულებები</b>		
დაკავშირებული მხარეების სესხების მიმდინარე წილი	-	-
ობლიგაციის მიმდინარე წილი	2,827	2,728
	<b>2,827</b>	<b>2,728</b>

2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში, კომპანიამ მიიღო 18 მილიონი ლარის და 5 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით სესხები მისი მშობელი კომპანიისგან დაფარვის ვადით 2030 წლის 31 დეკემბრამდე, არასაბაზრო პირობებით (6.6 % და 10% ნომინალური საპროცენტო განაკვეთები აშშ დოლარში და ლარში დენომინირებული სესხებისთვის, შესაბამისად). შედეგად, თავდაპირველი აღიარებისას, მშობელი კომპანიის სესხები იქნა დისკონტირებული 10%-იანი და 15%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით, შესაბამისად და 7,640 ათასი ლარის ოდენობით სხვაობა სესხების საბალანსო ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარებულ იქნა პირდაპირ კაპიტალში.

2023 წელს, კომპანიამ გამოუშვა 40 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების ობლიგაციები ორ ტრანშად. პირველ ტრანშს, 20 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით, აქვს 9.00%-იანი კუპონის განაკვეთი (წლიური, ბრუტო), დაფარვის ვადით 3 წელიწადი. მეორე ტრანშს, 20 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით, აქვს 9.25%-იანი კუპონის განაკვეთი (წლიური, ბრუტო), დაფარვის ვადით 3 წელიწადი. შედეგად, 2023 წელს შპს "სილქ რიალ ისთეითი" გახდა საქართველოს საფონდო ბირჟაზე საჯაროდ დალისტული კომპანია. ერთობლივი თავდებობის ხელშეკრულების მიხედვით, კომპანიის ძირითადი მოქმედი შვილობილი კომპანიები და საოპერაციო საქმიანობის აქტივების მფლობელი შვილობილი კომპანიები მოქმედებენ, როგორც თანაგარანტები, კომპანიის მიერ გამოშვებული ობლიგაციების უზრუნველსაყოფად.

## 8. დაკავშირებული მხარეები

### (a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2024 წლის 30 ივნისისთვის და წინამდებარე შუალედური ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანია არის შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი". შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგის" წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება საჯაროდ არის ხელმისაწვდომი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდის საშუალებით.

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია არის „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“. 2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას ახალი ბენეფიციარი აქციონერი ჰყავს, იერკინ ტატიშევი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (38.2%) კომპანიაში. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია ან ნებისმიერი სხვა შუალედური მშობელი კომპანია არ გამოსცემს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას.

### (b) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოების კატეგორიაში:

'000 ლარი	6 თვე 2023	6 თვე 2022
	ხელფასები და სხვა გასამრჯელო	334

### (c) ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ.

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 30 ივნისით დასრულებული პერიოდისთვის			
	პერიოდისთვის		დაუფარავი ნაშთი	
	2023	2022	30 ივნისი 2024	31 დეკემბერი 2023
სხვა შემოსავალი:* საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	-	-
საოპერაციო ხარჯები: საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	(390)	(104)	-	-
გაცემული სესხები:				

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 30 ივნისით დასრულებული პერიოდისთვის			
	დაუფარავი ნაშთი		30 ივნისი 2024	
	2023	2022	31 დეკემბერი 2023	
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები მშობელი კომპანია	11,085	5,645	315,079	266,373
<b>მიღებული სესხები:</b>				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები მშობელი კომპანია	(4,673)	(6,775)	(102,455)	(77,683)
	(2,427)	(423)	(38,723)	(1,429)

გარიგების ღირებულებები სესხებისთვის და გაყიდვების ოპერაციებისთვის ასახავს თავდაპირველ ფულად შემოსულობებს და არ ითვალისწინებს გარიგებების დაკმაყოფილებას. ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, გარდა სასესხო მოთხოვნებისა და სესხები და კრედიტებისა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 წლის განმავლობაში. არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

2024 წლის 6 თვის განმავლობაში, 11,085 ათასი ლარის ოდენობით (6 თვე 2023: 5,645 ათასი ლარი) საპროცენტო შემოსავალი დაერიცხა დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებს. 2024 წლის 6 თვის განმავლობაში, 7,100 ათასი ლარის ოდენობით (6 თვე 2023: 7,198 ათასი ლარი) საპროცენტო ხარჯი დაერიცხა დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებსა და კრედიტებს.

## 9. შემდგომი მოვლენები

2024 წელს, შპს „სილქ რიალ ისთეითმა“ გამოუშვა 7 მილიონი ევროს ღირებულების ობლიგაციები საქართველოს საფონდო ბირჟაზე, რომელსაც აქვს 7.00%-იანი კუპონის განაკვეთი (წლიური, ბრუტო), დაფარვის ვადით 1 წელი.

## შპს „სილქ რიალ ისთეითი“

### მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა

30 ივნისი 2024 წელი

#### 1. კომპანიის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

კომპანიის საქმიანობა ძირითადად ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, კომპანიაზე ძირითადად ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა მათ მიმართ გამოიყენება განსხვავებული ინტერპრეტაციები და ისინი განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს.

კომპანია წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და იურიდიულ პირად დარეგისტრირდა 2017 წლის 7 აპრილს. კომპანიის შვილობილი კომპანიები წარმოადგენენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის და სააქციო საზოგადოების კომპანიებს “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია: რესპუბლიკის მოედანი, მთაწმინდის რაიონი, თბილისი, საქართველო და კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია 404535240.

შპს სილქ რიალ ისთეითი -ის ძირითადი საქმიანობაა ჯგუფის საწარმოებისთვის ჰოლდინგურ საწარმოდ მოქმედება. ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა:

- თბილისსა და ბათუმში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროების და წინანდალში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ქოლექშენ ბრენდის სასტუმროს ფლობა და მართვა.
- წინანდალში (საქართველო) მდებარე, პარკ ჰოტელის ბრენდის სასტუმროს ფლობა და მართვა.
- თბილისსა და ბათუმში კაზინოების მართვა. კაზინოები თბილისსა და ბათუმში რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროებში მდებარეობს.
- კომპლექს „რესპუბლიკის“ - ის ფლობა და მართვა;
- საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში მდებარე უძრავი ქონების განვითარება და მართვა.

2023 წლის 6 თვეში კომპანიას ძირითადი საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე შემოსავალი არ ქონია, არც შესადარისი წინა პერიოდში.

#### 2. კომპანიის სამომავლო გეგმები

კომპანიის სამომავლო გეგმებს ძირითადად წარმოადგენს შვილობილი საწარმოების საოპერაციო საქმიანობის ეფექტიანობის ხელშეწყობას. 2024 წელს შვილობილი საწარმოების მთავარი ფოკუსი იქნება შემოსავლების დივერსიფიცირებასაცხოვრებელი და დასასვენებელი სახლების სექტორში შესვლით.

ახალი ინვესტიციების კუთხით 2023 წელს ჯგუფმა დაიწყო რუსთაველის გამზირზე სასტუმრო „ტელეგრაფის“ სარემონტო სამუშაოები, რომლის დასრულებაც იგეგმება 2024 წლის ბოლოს.

ასევე ჯგუფის მნიშვნელოვან გეგმას წარმოადგენს არსებული სასტუმროების, კაზინოების და რესტორნების საოპერაციო ხარჯების ოპტიმიზირება და მოგების მაჩვენებლის გაუმჯობესება.

### 3. კომპანიის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2024 წლის 6 თვეში კომპანიას კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

### 4. ინფორმაცია კომპანიის ფილიალების შესახებ

კომპანიას ფილიალები არ აქვს.

### 5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

*(i) ურთიერთობა მომწოდებლებთან და კლიენტებთან.* კომპანიის მტკიცე პროფესიული ურთიერთობა აკავშირებს კლიენტებთან და ხასიათდება კლიენტებზე მზრუნველი, ერთგული და მაღალი ხარისხის მომსახურებით

*(ii) ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან.* კომპანიის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად იმართება. კომპანიის ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტში დასაქმებულები არიან საგადასახადო კანონმდებლობაში გამოცდილი თანამშრომლები, რომლებიც, კომპანიაზე მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობაში გათვითცნობიერების მიზნით, რეგულარულად ესწრებიან საქართველოში მოქმედი წამყვანი აუდიტორული კომპანიების მიერ ჩატარებულ საგადასახადო ტრენინგებს.

### 6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

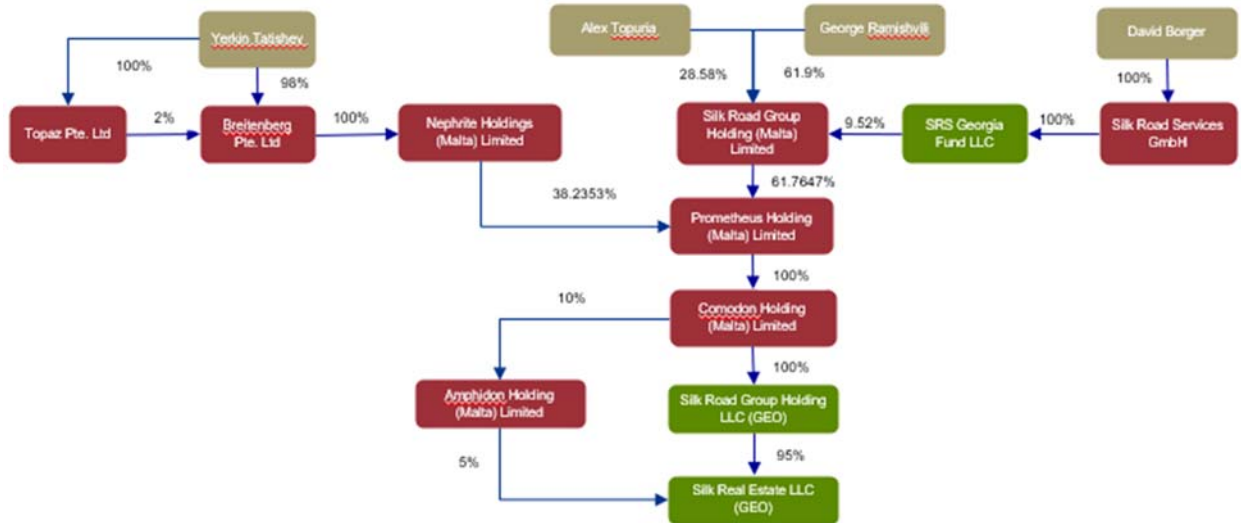
2024 წლის 6 თვეში კომპანიას საკუთარი აქციების შესყიდვა არ განუხორციელებია.

### 7. კორპორაციული მართვა

#### ჩვენი კორპორაციული სტრუქტურა.

2020 წლის აგვისტოში Prometheus Holding Limited-ის (კომპანიის მფლობელი კომპანია) 38.2% წილის შესყიდვის შემდეგ იერკინ ტატიშევი გახდა კომპანიის ბენეფიციარი აქციონერი 36.51%-იანი კაპიტალის წილის არაპირდაპირი მფლობელობით. იერკინ ტატიშევი არის Kusto Group-ის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე და დამფუძნებელი. Kusto Group-ი ([www.kustogroup.com](http://www.kustogroup.com)) არის სინგაპურში დაფუძნებული ინდუსტრიული ჰოლდინგი 1.5 მილიარდ აშშ დოლარზე მეტი წლიური ბრუნვით. იერკინ ტატიშევი დიდი ხნის განმავლობაში ახორციელებდა ინვესტიციებს საქართველოში სხვადასხვა პროექტში კომპანიასთან ერთად. იერკინ ტატიშევი კაპიტალის საკუთარ წილს კომპანიაში გრძელვადიან ფინანსურ ინვესტიციად მიიჩნევს. აღნიშნული აქციონერული ცვლილება გავლენას არ იქონიებს კომპანიის სტრატეგიაზე და სამეთვალყურეო საბჭოს ან აღმასრულებელი მენეჯმენტის დონეზე ცვლილებები არ არის მოსალოდნელი.

საბოლოო ბენეფიციარი აციონერები



შპს „სილქ რიალ ისთეით“ („კომპანია“) წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დარეგისტრირებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას, რომლის პარტნიორებს წარმოადგენენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ამფიდონ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ, C96531 (წილის 5%) და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი, 404579354 (წილის 95%).

კომპანიის წესდების ბოლო რედაქციის თანახმად, მისი მმართველი ორგანოებია საერთო კრება, სამეთვალყურეო საბჭო და დირექტორი. რამდენადაც კომპანია წარმოადგენს საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტ პირს, მასზე ვრცელდება „საჯარო ფასიანი ქაღალდების ემიტენტებისათვის კორპორაციული მართვის კოდექსი“ („კოდექსი“), რომელიც 2021 წლის 7 დეკემბერს დაამტკიცა საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტმა. კომპანია სრული პასუხისმგებლობით იაზრებს კოდექსით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს გამართული კორპორაციული მართვის ჩარჩოს უზრუნველყოფის თაობაზე პარტნიორთა და ინვესტორების უფლებების დაცვის მიზნით და შესაბამისად გულისყურით ეკიდება მმართველი ორგანოების დაკომპლექტების საკითხს, ისევე როგორც სათანადო პოლიტიკებისა და პროცედურების შემუშავების საჭიროებას.

კომპანიის წესდება ორიენტირებულია სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორის ფუნქციების იმგვარად დანაწილებაზე, რომ გამართული იყოს ეფექტიანი გადაწყვეტილების მიღების პროცესი.

საერთო კრების უფლებამოსილებათა შორისაა ისეთი გადაწყვეტილებების მიღება, როგორცაა დირექტორის თანამდებობაზე დანიშვნა და გათავისუფლება, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების არჩევა, ფინანსური ანგარიშის დამტკიცება, კომპანიის რეორგანიზაცია, წესდების ცვლილება და ა.შ.

დირექტორის საქმიანობის კონტროლის განხორციელების მიზნით კომპანიას ჰყავს სამეთვალყურეო საბჭო, რომელიც შედგება შვიდი წევრისაგან. კომპანიის საქმიანობის სფეროდან გამომდინარე, საბჭოს შემადგენლობა დაკომპლექტებულია სათანადო კვალიფიკაციის მქონე მაღალი პროფესიონალიზმით გამორჩეული წევრებისაგან. დაცულია კოდექსის მოთხოვნა საბჭოს წევრთა გამოცდილების/განათლების ნაწილში ფინანსურ, ეკონომიკურ და აუდიტორულ სფეროებში, ისევე როგორც დამოუკიდებელ წევრთა რაოდენობა და მრავალმხრივი კვალიფიკაცია. საბჭოს ორი წევრი, კერძოდ ბერნა ულმანი და ვოლფგანგ მატიას ნოიმანი, წარმოადგენენ დამოუკიდებელ წევრებს, ამასთანავე დაცულია კომიტეტების თავმჯდომარეების დამოუკიდებლობის წესი.

სამეთვალყურეო საბჭოსთან მოქმედებს აუდიტის და რისკის, ასევე ESG და კომპენსაციის კომიტეტები. ორივე კომიტეტს აქვს სათანადო წესით დამტკიცებული დებულება, რომელიც განსაზღვრავს კომიტეტის უფლებამოსილებებსა და კომპეტენციებს.

ESG და კომპენსაციის კომიტეტის ფუნქციები მოიცავს შემდეგს:

- კომპანიაში არსებული ანაზღაურების წესების (მათ შორის მმართველი ორგანოების) შემუშავება და გადახედვა;
- წლიური ანაზღაურების სტრატეგიის შემუშავება და დამტკიცება;
- კომპანიის მიერ ESG სტრატეგიების დადგენა და ბიზნესის სათანადო წესებთან შესაბამისობაში წარმოების ზედამხედველობა;
- ESG დაკავშირებული საკითხების ყოველწლიური გადახედვა, მათ შორის შესაბამისი პროცესების წარმართვისათვის პროცედურების შემუშავება.

აუდიტის და რისკის კომიტეტის უფლებამოსილებათა შორის აღსანიშნავია:

- განსაზღვროს შიდა აუდიტისა და ფინანსური ანგარიშგების პოლიტიკა;
- მონიტორინგი გაუწიოს ანგარიშგების შედგენის პროცესებს;
- მჭიდროდ ითანამშრომლოს საწარმოს შიდა და გარე აუდიტორებთან;
- განსაზღვროს კომპანიის რისკის სტრატეგიები და ზედამხედველობა გაუწიოს დირექტორს დამტკიცებული პოლიტიკების შესრულების ნაწილში;
- მიაწოდოს რეკომენდაციები სამეთვალყურეო საბჭოს კომპანიის რისკის მართვის ჩარჩოსთან მიმართებით.

კომპანიის წესდებითა და კომიტეტების დებულებებით მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელებისას, კომიტეტის წევრებს აქვთ სრული და შეუზღუდავი წვდომა როგორც დირექტორთან, ისე პარტნიორებთან და კომპანიის თანამშრომლებთან.

კომპანიის კორპორაციული მართვის სისტემა, ისევე როგორც სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა უნარების და გამოცდილების ფართო სპექტრი, გარანტორია გადაწყვეტილების მიღების პროცესში მათი დამოუკიდებლობის, მიუკერძოებლობისა და კეთილსინდისიერების.

კომპანიის ერთპიროვნული დირექტორია მამუკა შურღია. ის ხელმძღვანელობს კომპანიას და წარმოადგენს მას მესამე პირებთან ურთერთობაში. თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს წესდების, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით და კოდექსთან შესაბამისობაში. შიდა პროცესების წარმართვისას, დირექტორი მჭიდროდ თანამშრომლობს როგორც კომპანიის პარტნიორებთან, ისე სამეთვალყურეო საბჭოსთან. მას გააჩნია დავისრებული ფუნქციების განსახორციელებლად აუცილებელი დრო, რესურსი და სათანადო პროფესიული კვალიფიკაცია.

2023 წლის 20 ივნისს სამეთვალყურეო საბჭომ დაამტკიცა და მიიღო კომპანიის ეთიკის კოდექსი, რომელიც სხვა საკითხებს შორის, განიხილავს ინტერესთა კონფლიქტის, ძალაუფლების ბოროტად გამოყენების, კორუფციის, ინსაიდერული ვაჭრობის, ფულის გათეთრებისა და სხვა კანონსაწინააღმდეგო ქმედებების თავიდან აცილების საკითხებს. ეთიკის კოდექსი ასევე შეიცავს დებულებებს ჯანსაღი სამუშაო გარემოს, მმართველობითი (ESG), მათ შორის გარემოსდაცვითი საკითხების შესახებ. ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებაზე კონტროლს ახორციელებს სამეთვალყურეო საბჭო. იგეგმება არსებული ეთიკის კოდექსის, ისევე როგორც კომპანიაში მოქმედი სხვა პოლიტიკა-პროცედურების გადახედვა კანონით დადგენილი წესით.

კომპანია მიმდინარე წლის მანძილზე აქტიურად შეიმუშავებს სხვადასხვა პოლიტიკებსა და პროცედურებს, რომელთა დასამტკიცებლად სამეთვალყურეო საბჭოსათვის წარდგენა იგეგმება წესდებით განსაზღვრული წესით. შეიმუშავების და დამტკიცების ეტაპზეა კომპანიის რისკის მართვის ჩარჩო, მათ შორის ფინანსური რისკის, გარე რისკისა და კონკურენციის რისკის მართვის დოკუმენტები. მიმდინარე წელს დამტკიცდა ასევე სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ნომინირების, შეფასებისა და თვითშეფასების პოლიტიკა, ანაზღაურების და საბონუსე სისტემის პოლიტიკა.

კომპანიის ერთპიროვნული დირექტორია მამუკა შურღია. ის ხელმძღვანელობს კომპანიას და წარმოადგენს მას მესამე პირებთან ურთერთობაში. თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს წესდების, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით და კოდექსთან შესაბამისობაში. შიდა პროცესების წარმართვისას, დირექტორი მჭიდროდ თანამშრომლობს როგორც კომპანიის პარტნიორებთან, ისე სამეთვალყურეო საბჭოსთან. მას გააჩნია დაკისრებული ფუნქციების განსახორციელებლად აუცილებელი დრო, რესურსი და სათანადო პროფესიული კვალიფიკაცია.

2023 წლის 20 ივნისს სამეთვალყურეო საბჭომ დაამტკიცა და მიიღო კომპანიის ეთიკის კოდექსი, რომელიც სხვა საკითხებს შორის, განიხილავს ინტერესთა კონფლიქტის, ძალაუფლების ბოროტად გამოყენების, კორუფციის, ინსაიდერული ვაჭრობის, ფულის გათეთრებისა და სხვა კანონსაწინააღმდეგო ქმედებების თავიდან აცილების საკითხებს. ეთიკის კოდექსი ასევე შეიცავს დებულებებს ჯანსაღი სამუშაო გარემოს, მმართველობითი (ESG), მათ შორის გარემოსდაცვითი საკითხების შესახებ. ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებაზე კონტროლს ახორციელებს სამეთვალყურეო საბჭო. იგეგმება არსებული ეთიკის კოდექსის, ისევე როგორც კომპანიაში მოქმედი სხვა პოლიტიკა-პროცედურების გადახედვა კანონით დადგენილი წესით.

#### **მნიშვნელოვანი ფაქტები კომპანიას და ჯგუფის შესახებ.**

- სილქ როუდ ჯგუფი საქართველოს ერთ-ერთი წამყვანი კერძო საინვესტიციო ჯგუფია, რომელიც კავკასიისა და ცენტრალური აზიის რეგიონებში ოპერირებს. 2005 წლიდან, საქართველოში, სილქ როუდ ჯგუფმა მოახდინა დაახლოებით 1 მლრდ აშშ დოლარის ინვესტირება
- სილქ როუდ ჯგუფში სილქ რიალ ისთეითთან ერთად შედის: სილქნეტი (გამოშვებული აქვს 300 მლნ ევრო ობლიგაცია); ბახვის ჰიდრო ელექტრო სადგური
- სტუმარმასპინძლობის აქტივებს 2,000-ზე მეტი თანამშრომლით გამოცდილი გუნდი მართავს
- ჯგუფი ორიენტირებულია ადამიანური რესურსების განვითარებაზე და ადგილობრივი ტალანტების წარმატებაზე



- ასევე გუნდს აქვს მესამე მხარის აქტივების მართვის შესაძლებლობა, რაც დამატებითი შემოსავლის გენერირების წყარო გახდება
- ჯგუფის უძრავი ქონების აქტივები მდებარეობს თბილისისა და რეგიონების საუკეთესო ადგილებში
- ხელსაყრელი ადგილ-მდებარეობა სტუმარმასპინძლობის პროექტების წარმატებისთვის მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს
- დეველოპერული პროექტები საცხოვრებელ სახლებზე მაღალი მოთხოვნის მქონე ადგილებში მდებარეობს
- ჯგუფს აქვს ოთხი სასტუმროს, ორი კაზინოს, რამდენიმე რესტორნის, კლუბისა და საცხოვრებელი პროექტის მართვის გამოცდილება
- პროექტის შესრულების ყველა ეტაპს ხელმძღვანელობს ძლიერი გუნდი
- პროექტები შესრულებულია წამყვანი სამშენებლო კომპანიების მიერ და უზრუნველყოფილია შესრულების გარანტიით

საიმედო კორპორაციული მართვა ჩვენი ბიზნესმოდელისა და სტრატეგიის ერთ-ერთი მთავარი მამოძრავებელი ძალაა. ჩვენ მნიშვნელოვნად გავიზარდეთ და განვვითარდით უკანასკნელ წლებში და, ამასთან ერთად, ჩვენი მიდგომა კორპორაციული მმართველობის მიმართ უმჯობესდებოდა.

ჩვენ განუწყვეტლივ ვცდილობთ, გავაუმჯობესოთ ჩვენი ხელმძღვანელობისა და მართვის სისტემების ეფექტურობა, საუკეთესო პრაქტიკის შესაბამისად.

ჩვენი წესდება და საქართველოს კანონი სამეთვალყურეო საბჭოს შემადგენლობასა და პასუხისმგებლობებთან დაკავშირებულ გარკვეულ საკითხებს განიხილავს. ჩვენი მმართველობითი სახელმძღვანელო მითითებები წესდებისა და საქართველოს კანონის მოთხოვნების სრულყოფას ისახავს მიზნად, რათა ჯგუფის კორპორაციული მართვა უფრო მეტად მოვიდეს შესაბამისობაში საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკებთან.

#### **8. კომპანიის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა**

**საკრედიტო რისკი.** კომპანიას მოთხოვნების ამოდების არსებითი პრობლემა არ უდგას. საკრედიტო რისკის მართვა გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

**ლიკვიდობის რისკი.** ლიკვიდობის რისკი წარმოიშობება საბრუნავი კაპიტალის მართვისა და მესამე პირებისგან მიღებული სესხებიდან. ეს არის იმის რისკი, რომ კომპანია გაუმძნელდება ვადადამდგარი ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კომპანიის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ გულისხმობს იმის შეძლებისდაგვარად უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ექნება საკმარისი ლიკვიდობა ვადადამდგარი ვალდებულებების დასაფარად როგორც ჩვეულებრივ, აგრეთვე სტრესულ პირობებში და არ დასჭირდება მიუღებელი ზარალის გაწევა ან კომპანიის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენება.

**9. ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, საწარმოს მიზნები და ფინანსური რისკის მართვის პოლიტიკა**

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

**სავალუტო რისკი.** სავალუტო რისკი არის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების შეცვლის რისკი.

კომპანიას მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად.

**პოლიტიკური რისკები.** არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეუძლია უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავალსა და მომგებიანობაზე. მენეჯმენტი ყურადღებით ადევნებს თვალს პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, მოვლენათა პოტენციური განვითარების პროგნოზისა და პოტენციურ საფრთხეებზე რეაგირების მიზნით.

**საბაზრო რისკი.** კომპანიზე მოქმედებს საბაზრო რისკები, რომლებიც გამოწვეულია (ა) უცხოურ ვალუტებში, (ბ) პროცენტთან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (გ) წილობრივ ინვესტიციებში ღია პოზიციებით, რომელთაგან ყველაზე მოქმედებს ბაზრის ზოგადი და სპეციფიური მერყეობა. მენეჯმენტს დაწესებული აქვს რისკის მისაღები ოდენობის ზღვარი, რომლის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება, ბოლომდე არ აღმოფხვრის ზარალს ამ ლიმიტებს მიღმა ბაზრის ძლიერი მერყეობისას.

**საპროცენტო განაკვეთის რისკი.** კომპანიაზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშვება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.

---

მამუკა შურღაია  
დირექტორი

2024 წლის 15 აგვისტო

9. ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, საწარმოს მიზნები და ფინანსური რისკის მართვის პოლიტიკა

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

**სავალუტო რისკი.** სავალუტო რისკი არის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების შეცვლის რისკი.

კომპანიას მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად.

**პოლიტიკური რისკები.** არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეუძლია უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავალსა და მომგებიანობაზე. მენეჯმენტი ყურადღებით ადევნებს თვალს პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, მოვლენათა პოტენციური განვითარების პროგნოზისა და პოტენციურ საფრთხეებზე რეაგირების მიზნით.

**საბაზრო რისკი.** კომპანიზე მოქმედებს საბაზრო რისკები, რომლებიც გამოწვეულია (ა) უცხოურ ვალუტებში, (ბ) პროცენტთან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (გ) წილობრივ ინვესტიციებში ღია პოზიციებით, რომელთაგან ყველაზე მოქმედებს ბაზრის ზოგადი და სპეციფიური მერყეობა. მენეჯმენტს დაწესებული აქვს რისკის მისაღები ოდენობის ზღვარი, რომლის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება, ბოლომდე არ აღმოფხვრის ზარალს ამ ლიმიტებს მიღმა ბაზრის ძლიერი მერყეობისას.

**საპროცენტო განაკვეთის რისკი.** კომპანიაზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.

\_\_\_\_\_

მამუკა შურღია  
დირექტორი

2024 წლის 15 აგვისტო