

შპს სილქ რიალ ისთეით

7 მილიონი ევროს
ეკვივალენტამდე ობლიგაციები

ინვესტორთა პრეზენტაცია
2024 წლის აგვისტო





სამართლებრივი შეტყობინება

წინამდებარე პრეზენტაცია არ წარმოადგენს ფასიანი ქაღალდების შეთავაზებას, საინვესტიციო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს ან რჩევას. პოტენციურმა ინვესტორმა ფასიანი ქაღალდების შეძენის გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს პროსპექტზე დაყრდნობით. წინამდებარე ინფორმაცია არ წარმოადგენს საინვესტიციო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს და შესაძლოა არ მოიცავდეს ყველა იმ ინფორმაციას, რაც საჭირო ან სასურველია შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ (შემდგომში „კომპანია“) სრულად და ჯეროვნად შესაფასებლად; წინამდებარე დოკუმენტი არ მოიცავს ფასიანი ქაღალდების ყიდვის ან/და გაყიდვის შეთავაზებას.

ეს პრეზენტაცია არ წარმოადგენს პროსპექტს ან შეთავაზების მემორანდუმს და არ უნდა იქნეს განხილული რეკომენდაციად იმასთან დაკავშირებით, რომ რომელიმე ინვესტორმა შეიძინოს რომელიმე ფასიანი ქაღალდი. ეს პრეზენტაცია არ წარმოადგენს და არ უნდა იქნეს განხილული ოფერტად, ოფერტზე მოწვევად ან შეთავაზებად ნებისმიერ ფასიან ქაღალდებთან მიმართებაში. ნებისმიერი ინვესტორი, რომელიც შემდგომში შეიძენს ფასიანს ქაღალდებს აღნიშნულთან დაკავშირებით უნდა გაეცნოს და დაეყრდნოს მხოლოდ პროსპექტს, რომელიც წარმოადგენს ერთადერთ დოკუმენტს, რომლის საფუძველზეც შესაძლოა შეძენილ იქნეს ფასიანი ქაღალდები. **დამტკიცებული პროსპექტი ვებ-გვერდზე, შემდეგ ინტერნეტ ბმულზე: <https://nbg.gov.ge/supervision/public-companies>. ქვეყნდება ეროვნული ბანკის** კომპანია აცხადებს, რომ, პრეზენტაციაში წარმოდგენილი ინფორმაცია შეესაბამება პროსპექტს. ამასთან, ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, კომპანია, განთავსების აგენტები, და ნებისმიერი სხვა პირი, გამოირიცხავს თავის პასუხისმგებლობას, კანონმდებლობით დაშვებულ მაქსიმალურ ფარგლებში, ნებისმიერი პირის მიმართ პრეზენტაციაში მოცემულ ინფორმაციაზე ნებისმიერი დაყრდნობის/გამოყენების შედეგად ან კავშირში დამდგარი/განცდილი რეალური თუ პოტენციური ნებისმიერი პირდაპირი თუ ირიბი ზიანისა თუ ზარალისთვის.

პრეზენტაცია მიზნად არ ისახავს ფასიან ქაღალდებში კაპიტალდაბანდობასთან დაკავშირებული რისკების შეფასებას. პოტენციურმა ინვესტორმა თავად უნდა შეაფასოს შესაბამისი პოტენციური რისკები.

ეს პრეზენტაცია და მისი შინაარსი არ არის დამტკიცებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ.

პრეზენტაციაში მოცემული ინფორმაცია არ არის დადასტურებული დამოუკიდებელი მესამე პირის მიერ არც კომპანიის, არც განთავსების აგენტებისა და არც მათთან დაკავშირებული პირის დავალებით. კანონმდებლობით დაშვებულ ფარგლებში, არც კომპანია, არც მისი რომელიმე წარმომადგენელი და არც განთავსების აგენტი არ იქნებიან პასუხისმგებელნი ნებისმიერ იმ ზარალზე, რომლის წარმოქმნაც შესაძლოა რაიმენაირად კავშირში იყოს ამ პრეზენტაციასთან. კანონმდებლობით დაშვებულ ფარგლებში, განთავსების აგენტებს არ დაეკისრებათ არანაირი პასუხისმგებლობა ამ პრეზენტაციაზე სრულად ან ნაწილობრივ დაყრდნობის შედეგად ნებისმიერ პირის ნებისმიერ პირდაპირ, არაპირდაპირ ან ირიბ ზიანზე ან ზარალზე.

სამომავლო გათვლებთან/შეხედულებებთან დაკავშირებით არსებული გაფრთხილება: წინამდებარე პრეზენტაციაში მოყვანილი დაშვებები და განცხადებები არის მხოლოდ შეხედულებები და სამომავლო გათვლები კომპანიის შესახებ. მომავალზე ორიენტირებული განცხადებები ხშირად შეიცავს ისეთ სიტყვებს როგორებიცაა: მოსალოდნელია, სჯერა, ვარაუდობს, არსებობს აზრი, როგორც ჩვენთვისაა ცნობილი. ეს სიტყვები ასახავენ კომპანიის ამჟამინდელ ხედვას სამომავლო მოვლენების შესახებ, რომლებიც თავისთავად შეიცავენ რისკს და გაურკვევლობას. არსებობს რიგი ფაქტორებისა, რომლებმაც შესაძლოა მნიშვნელოვნად შეცვალოს მოსალოდნელი განვითარების კურსი, ასეთი ფაქტორებია, მაგალითად რეგულაციების ცვლილება, ბაზარზე გაზრდილი კონკურენცია, შესყიდვებისგან წარმოქმნილი რისკები, საპროცენტო და სავალუტო რისკები ან ისტორიული ვალდებულებებისგან წარმოშობილი რისკები და სასამართლო რისკები. არც კომპანია და არც მისი მენეჯმენტი არ არის პასუხისმგებელი პრეზენტაციაში გამოთქმული მოსაზრებების აკურატულობაზე ან პროგნოზირებული მოვლენების უტყუარ განხორციელებაზე. აქ წარმოდგენილი ინფორმაცია მომზადებულია პრეზენტაციის მომზადების მომენტისთვის კომპანიის ხელთ არსებული ინფორმაციის გამოყენებით. გარე ან სხვა ფაქტორებს შესაძლოა გავლენა ჰქონოდა კომპანიის ბიზნეს საქმიანობაზე და პრეზენტაციაში წარმოდგენილ ინფორმაციაზე პრეზენტაციის მომზადებიდან დღემდე. ამასთან, შესაძლოა კომპანიასთან დაკავშირებული ყველა რელევანტური ინფორმაცია არ იყოს წარმოდგენილი ამ პრეზენტაციაში. არც კომპანია, არც განთავსების აგენტები და არც რომელიმე დაკავშირებული პირი არ იღებს ვალდებულებას დამატებითი ინფორმაციის მოწოდებაზე ან წინამდებარე პრეზენტაციის განახლებაზე.



სამართლებრივი შეტყობინება

წინამდებარე პრეზენტაცია და მასში მოყვანილი ინფორმაცია კონფიდენციალურია, წარმოადგენს კომპანიის საკუთრებას და აკრძალულია მისი სრულად ან ნაწილობრივ რეპროდუქცია, დისტრიბუცია, გადაცემა, ან მასში მოყვანილი ინფორმაციის რაიმე სხვა ფორმით გავრცელება მესამე პირზე პირდაპირ ან არაპირდაპირ (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მესამე პირი წარმოადგენს ინვესტორის პროფესიონალ მრჩეველს), ან გამოქვეყნება სრულად ან ნაწილობრივ ნებისმიერი მიზნით კომპანიის წინასწარი თანხმობის გარეშე. თუ წინამდებარე პრეზენტაციის მიღება მოხდა შეცდომით, მისი დაბრუნება უნდა მოხდეს დაუყოვნებლივ. წინამდებარე პრეზენტაციის მიმღებმა პირებმა, მასში წარმოდგენილ ინფორმაციაზე დაყრდნობით არ უნდა განახორციელონ ინვესტიციასთან ან პროდუქტთან დაკავშირებული ისეთი ქმედება, რომელიც გავლენას მოახდენს ბაზარზე ვიდრე აღნიშნული ინფორმაცია არ გახდება საზოგადოდ ხელმისაწვდომი.

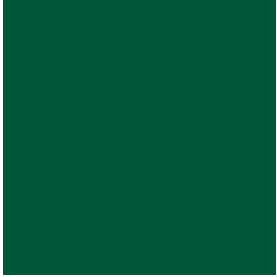
პრეზენტაციაში მოყვანილი ფასიანი ქაღალდები არ იქნება შეთავაზებული იმ იურისდიქციებში, სადაც ამგვარი შეთავაზება იქნებოდა უკანონო წინასწარი რეგისტრაციის გარეშე, ან იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს ფასიანი ქაღალდები არ არის განთავისუფლებული რეგისტრაციის ან დამატებითი კვალიფიკაციის მინიჭებისგან ასეთი იურისდიქციის მიერ.

წინამდებარე ინფორმაცია არ უნდა იქნეს განხილული როგორც რეკომენდაცია კომპანიის ან განთავსების აგენტების, ან მათთან დაკავშირებული პირის (ამ ინფორმაციის მიმღები პირის ჩათვლით) მიერ, რომელიც მონაწილეობას იღებს კომპანიასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ ტრანზაქციაში.

ეს პრეზენტაცია არ არის განკუთვნილი, მისაწოდებლად ან გამოსაყენებლად ნებისმიერი ისეთი პირის მიერ, რომლის იურისდიქციაში ასეთი მიწოდება ან გამოყენება ეწინააღმდეგება კანონს ან რეგულაციას.

პრეზენტაციის მიმღები პირების მხრიდან დაუშვებელია ნებისმიერი ისეთი ქმედების განხორციელება, რომელიც გავლენას იქონიებს ბაზარზე. პრეზენტაციაში აღნიშნული ფასიანი ქაღალდები არ ყოფილა და არ იქნება რეგისტრირებული აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტით, და არ იქნება შეთავაზებული ან გაყიდული ამერიკის შეერთებული შტატების ფარგლებში ან ამერიკის მოქალაქეებზე (აშშ-ს 1933 წლის ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტის „S“ რეგულაციით განსაზღვრული მნიშვნელობით) გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ფასიანი ქაღალდები რეგისტრირებულია ფასიანი ქაღალდების შესახებ აქტით ან გათავისუფლებულია რეგისტრაციის ვალდებულებისგან. კომპანიას ფასიანი ქაღალდები არ დაურეგისტრირებია და არ აპირებს დაარეგისტრიროს ან განახორციელოს საჯარო შეთავაზება არანაირი ოდენობით ამერიკის შეერთებულ შტატებში.

ეს კომუნიკაცია განკუთვნილია ა) პირისთვის, რომელიც იმყოფება გაერთიანებული სამეფოს და ევროპის ეკონომიკური სივრცის გარეთ, ბ) არის პირი, რომლისთვისაც წინამდებარე პროსპექტი შეიძლება კანონიერად იქნეს მოწოდებული იმ იურისდიქციის კანონების შესაბამისად, სადაც იგი იმყოფება. ნებისმიერი საინვესტიციო აქტივობა, რომელსაც ეხება წინამდებარე კომუნიკაცია ხელმისაწვდომი იქნება მხოლოდ შესაბამისი პირებისთვის. ნებისმიერი პირი, რომელიც არ არის შესაბამისობაში ზემოთ მოყვანილ შეზღუდვებთან, არ არის უფლებამოსილი დაეყრდნოს ან იმოქმედოს ამ კომუნიკაციის შესაბამისად.



ობლიგაციის პირობები

შპს სილქ რიალ ისთეითის მიმოხილვა

კომპანიის აქტივები

ფინანსური მაჩვენებლები

საქართველო - მაკრო ეკონომიკის მიმოხილვა

დანართი

ობლიგაციის პირობები

საბოლოო პირობები დაზუსტდება საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დადასტურების შემდეგ



ემიტენტი	შპს სილქ რიალ ისთით
პროდუქტი	სოლიდარული თავდებობით უზრუნველყოფილი ობლიგაცია
სექტორი	სტუმარმასპინძლობა/გასართობი/უმრავი ქონების სექტორი
ვალუტა	ევრო
ჯამური გამოსაშვები მოცულობა	7,000,000 ევროს ეკვივალენტი
ნომინალური ღირებულება	1,000 ევრო
განთავსების მინიმალური ლოტი	1 ცალი ობლიგაცია
ვადა	1 წელი
კუპონის დიაპაზონი	6.75%-7.00%
პროცენტის გადახდის სიხშირე	6 თვეში ერთხელ
გამომშვების თარიღი	2024 წლის აგვისტო
გამომშვების ფასი	ობლიგაციის ძირი თანხის 100%
მოზიდული სახსრების გამოყენება	არსებული საბანკო დავალიანების რეფინანსირება
ობლიგაციონერების წარმომადგენელი	შპს „სუქნიძე და პარტნიორები“
ლისტინგი	საქართველოს საფონდო ბირჟა
განთავსების აგენტი	სს „გალტ ენდ თაგარტი“, შპს „თიბისი კაპიტალი“, სს „სილქ ბანკი“
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა



ქირითადი დათქმები

ინვესტორს უჩნდება სხვადასხვა უფლებები და დაცვის მექანიზმები, რითიც ზღუდავს ემიტენტს



ფინანსური შეზღუდვები

- ემიტენტი ვერ აიღებს დამატებით დავალიანებას, თუ ვერ დაკმაყოფილებს წმინდა სასესხო ვალდებულებების დაზუსტებულ EBITDA*-სთან ფარდობის შეზღუდვა - $Net Debt / Adjusted EBITDA \leq 3.5 \times$;
- 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აღნიშნული მაჩვენებელი 3.14-ს წარმოადგენს და ჯდება ზემოთხსენებული შეზღუდვის ფარგლებში

ინფორმაციის გამჟღავნების ვალდებულება ინვესტორებისთვის

- ფინანსური ინფორმაციის გამჟღავნების ვალდებულება წელიწადში ორჯერ:
 - 15 მაისამდე აუდირებული წლიური ანგარიშგების
 - 15 აგვისტომდე არა-აუდირებული ნახევარი წლის ანგარიშგების
- ფინანსური ინფორმაცია ხელმისაწვდომი იქნება საიტზე: www.Reportal.ge
- წერილობითი ინფორმაციის გაცემის ვალდებულება, რომლითაც დადასტურდება დადგა თუ არა „დეფოლტის“ შემთხვევა

დამატებითი შეზღუდვები:

- შეზღუდვა აქტივების უფლებრივად დატვირთვისთან დაკავშირებით;
- წერილობითი თანხმობის გარეშე, შერწყმის შეზღუდვა, გამონაკლისი შემთხვევების გარდა;
- ემიტენტმა, შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილებთან ერთად არ უნდა დაუშვას ქონების გაყიდვა, გადაცემა და გაცვლა, გამონაკლისი შემთხვევების გარდა;
- ემიტენტი ვალდებულია, გადაიხადოს ყველა გადასახადი;
- ემიტენტი ვალდებულია შეინარჩუნოს არსებული დაზღვევა;

*გამონაკლისი შემთხვევებთან და ობლიგაციებთან დაკავშირებულ დათქმებთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ემისიის პროსპექტი

სარჩევი



ობლიგაციის პირობები

შპს სილქ რიალ ისთეითის მიმოხილვა

კომპანიის აქტივები

ფინანსური მაჩვენებლები

საქართველო - მაკრო ეკონომიკის მიმოხილვა

დანართი

შპს სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი, შპს სილქ რიალ ისტეითის მშობელი კომპანია, წამყვანი კერძო ინვესტორია საქართველოში

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



შპს სილქ რიალ ისტეითი

შპს სილქ რიალ ისტეითი სასტუმროების, რესტორნებისა და გასართობი ობიექტების მფლობელი და ოპერატორი კომპანიაა, რომელიც სტუმარმასპინძლობის ინდუსტრიის გამორჩეულ ორგანიზაციებთან თანამშრომლობს, იმისათვის რომ მის სტუმრებს გამორჩეული ხარისხის მომსახურება მიაწოდოს.

იგი ასევე ფლობს განსავითარებელ აქტივებს, როგორც თბილისში, ასევე რეგიონებში, მათ შორის ბათუმში და შავი ზღვის სანაპიროზე.

უძრავი ქონების და სტუმარმასპინძლობის ბიზნესს ორი მიმართულება მართავს:

- Silk Development ავითარებს ახალი უძრავი ქონების პროექტებს
- Silk Hospitality მართავს კომპანიის განვითარებული ქონებების უმრავლესობას



სილქ როუდ ჯგუფის სხვა ბიზნესები

კომუნიკაციები



www.silknet.com

საბანკო სფერო



www.silkroadbank.ge

ენერჯია



www.silkroadenergy.ge

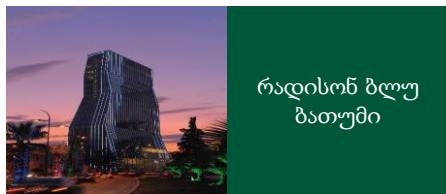
ტრანსპორტირება



www.silkroadgroup.net/transportation/

სილქ რიალ ისთეითის შესახებ

უძრავი ქონების და სტუმარმასპინძლობის ბიზნესს ორი მიმართულება მართავს: Silk Development და Silk Hospitality. ჯგუფის ძირითადი ბიზნესები მდებარეობს თბილისში, კახეთის რეგიონში, ბათუმსა და ზღვისპირეთში



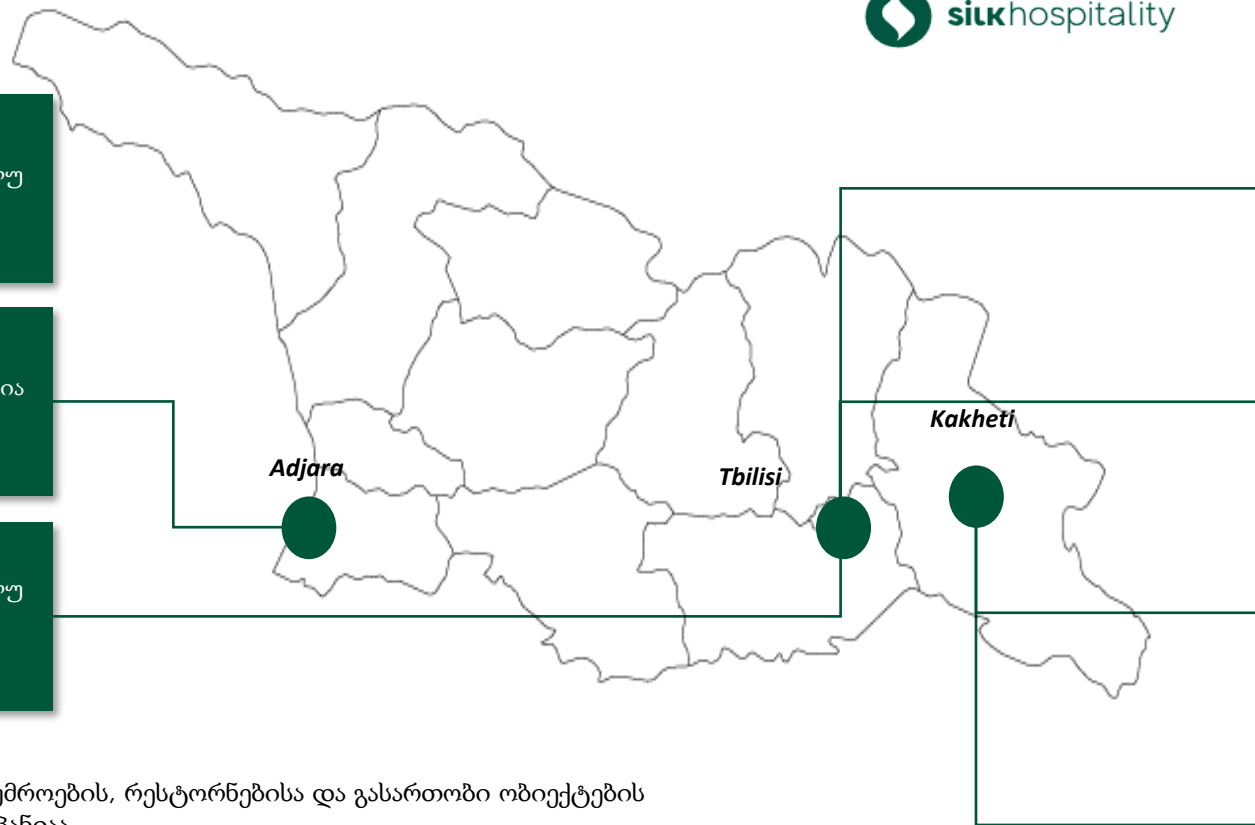
რადისონ ბლუ ბათუმი



კაზინო ივერია ბათუმი



რადისონ ბლუ ივერია თბილისი



კომპლექსი რესპუბლიკა



კაზინო ივერია თბილისი



პარკ ჰოტელ წინანდალი



რადისონ კოლექშენ წინანდალი

შპს სილქ რიალ ისთეითი სასტუმროების, რესტორნებისა და გასართობი ობიექტების მფლობელი და ოპერატორი კომპანიაა



კომპანიის მიმოხილვა

სილქ რიალ ისთეითი წამყვანი კომპანიაა სტუმარმასპინძლობისა და უძრავი ქონების სექტორში

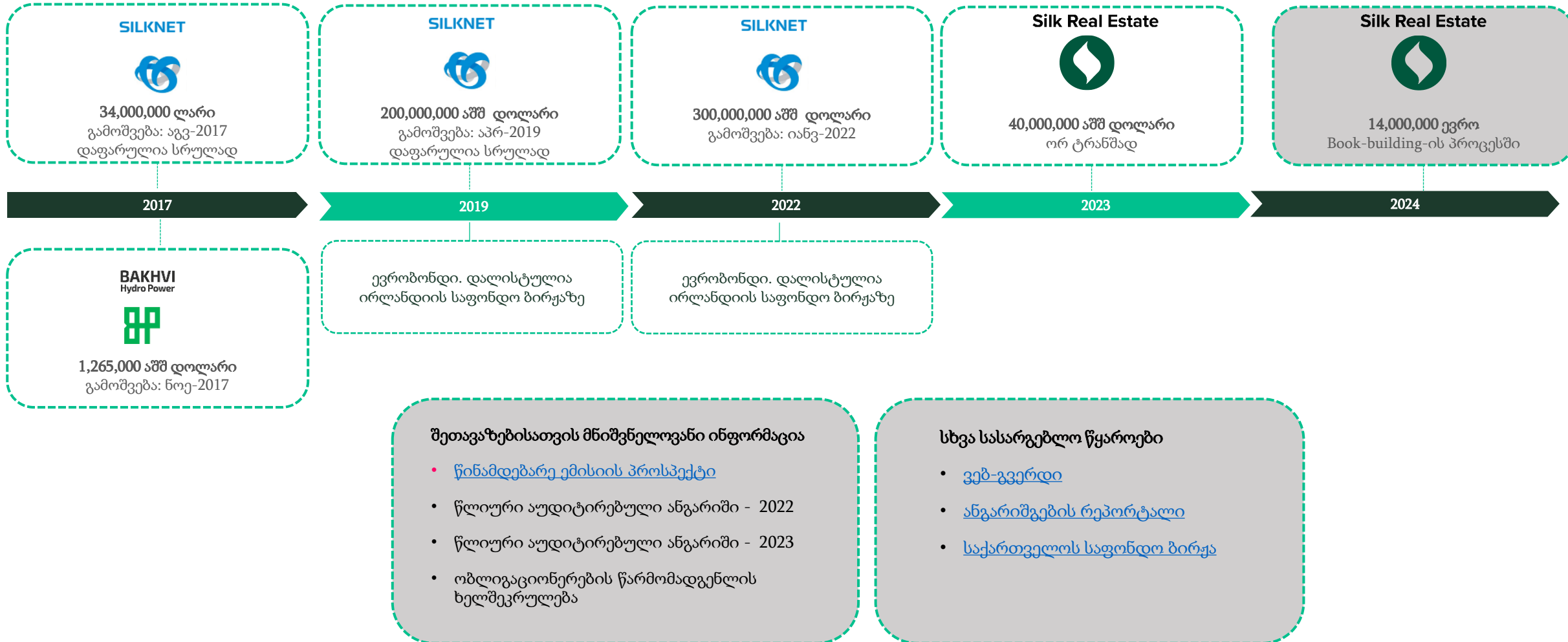


- 1 ძლიერი ჰოლდინგი**
 - სილქ როუდ ჯგუფი საქართველოს ერთ-ერთი წამყვანი კერძო საინვესტიციო ჯგუფია, რომელიც კავკასიისა და ცენტრალური აზიის რეგიონებში ოპერირებს. 2005 წლიდან, საქართველოში, სილქ როუდ ჯგუფმა მოახდინა დაახლოებით 1.3 მლრდ აშშ დოლარის ინვესტირება
 - სილქ როუდ ჯგუფში სილქ რიალ ისთეითთან ერთად შედის: სილქნეტი (გამოშვებული აქვს 300 მლნ ევრო ობლიგაცია); ბახვის ჰიდრო ელექტრო სადგური
- 2 წამყვანი გუნდი სტუმარმასპინძლობის აქტივების მართვაში**
 - 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
- 3 საქართველოს ძირითად ლოკაციებზე განლაგებული აქტივები**
 - 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
- 4 პროექტების დროულად და ბიუჯეტთან შესაბამისობაში შესრულების ისტორია**
 - პროექტის შესრულების ყველა ეტაპს ხელმძღვანელობს ძლიერი გუნდი
 - პროექტები შესრულებულია წამყვანი სამშენებლო კომპანიების მიერ და უზრუნველყოფილია შესრულების გარანტიით
 - 10,000-მდე ადამიანზე გათვლილი ივენთების გამართვის შესაძლებლობა

*წარმოდგენილია სემენტებიდან რეკონსტირებული შემოსავალი, სხვა საოპერაციო შემოსავლის და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიკაციის სარგებლის გათვალისწინებით. დეტალური კალკულაციისთვის იხილეთ კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისის სლაიდი.
 **შეფასება 2023 წლის დეკემბრის მდგომარეობით გაკეთებულია კოლიერს ჯორჯიას მიერ
 ***კალკულაცია დაფუძნებულია Green Box არასუბორდინირებული სესხების Green Box აქტივების სამართლიან ღირებულებასთან შეფარდებაზე

ჯგუფის ტრანზაქციები კაპიტალის ბაზარზე

ბოლო 6 წლის განმავლობაში ჯგუფმა **ს. 560 მლნ. დოლარის** სავალო ინსტრუმენტები წარმატებით განათავსა





შპს სილქ რიალ ისთეითი უძრავ ქონებებს ფლობს საქართველოში, რომელთა ღირებულება 992 მლნ ლარია

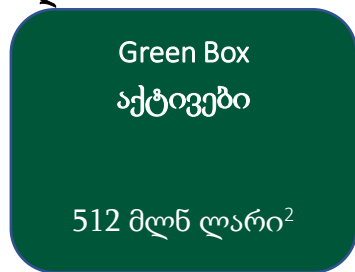
კომპანიას გააჩნია ხანგრძლივი და წარმატებული ურთიერთობა ინვესტორებთან და ფინანსურ ინსტიტუტებთან

- ჯგუფი წარმატებით თანამშრომლობს წამყვან ქართულ ბანკებთან, როგორცაა თიბისი ბანკი და საქართველოს ბანკი
- იგი ასევე ინარჩუნებს მჭიდრო პარტნიორულ ურთიერთობებს საინვესტიციო ფონდებთან - საპარტნიორო ფონდთან და საქართველოს თანაინვესტირების ფონდთან

Silk Development ბრენდის ქვეშ არსებული შიდა გუნდი

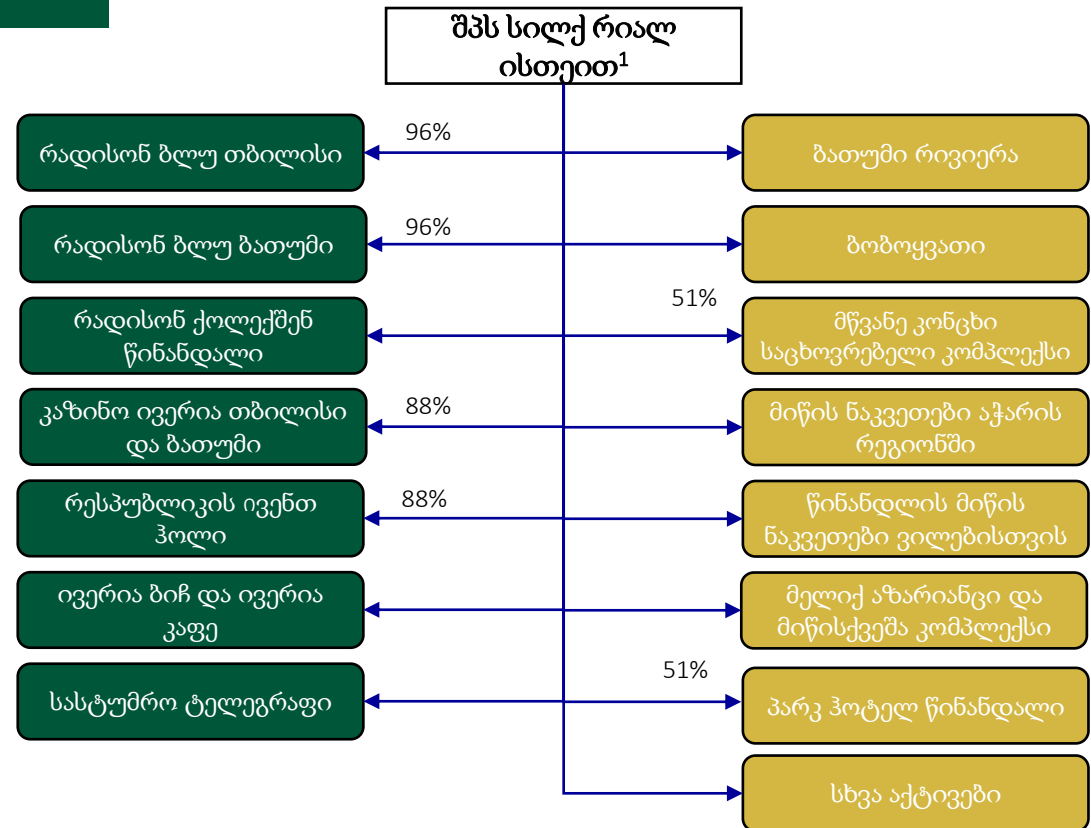
- არქიტექტორები, ინჟინრები, დიზაინერები, პროექტის მენეჯერები, მარკეტინგი და აქტივების მართვა
- ძლიერი იურიდიული განყოფილება 20 წლიანი გამოცდილებით

Green და Yellow Box-ის უძრავი ქონების აქტივები შეფასებულია 992 მლნ ლარად²



*“მწვანე კალათის“ (“Green Box”) კომპანიები ძირითადად მოიცავს: ა) უკვე მოქმედ კომპანიებს ბ) ამაჟამად განვითარების ეტაპზე მყოფ კომპანიებს, რომლებიც მომავალში მნიშვნელოვან შემოსავალს მოიტანენ. გ) კომპანიებს, რომლებიც ჯგუფს უწევენ მმართველობით ან საკონსულტაციო მომსახურებას

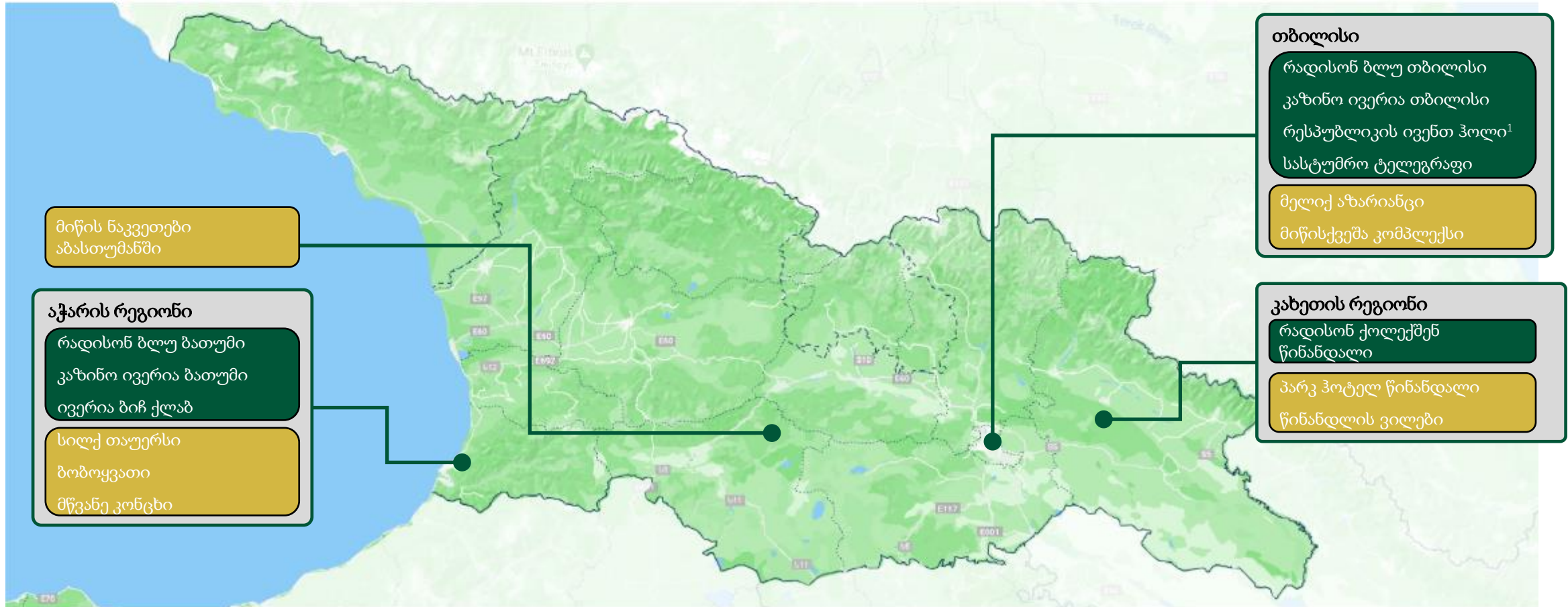
**“ყვითელი კალათის“ (“Yellow Box”) კომპანიები ძირითადად ა) ფლობენ აქტივებს მომავალი განვითარებისთვის ბ) არ გამოიმუშავენ მნიშვნელოვან შემოსავალს გ) ნებისმიერი კომპანია ან მოქმედი სეგმენტი, რომელიც არ მიეკუთვნება “Green Box“-ს.



¹ შპს სილქ რიალ ისთეითის მთავარი პარტნიორი (95%) არის შპს სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი (SRGH), ბენეფიციარი მფლობელები: გიორგი რამიშვილი (36.51%) ერკინ ტატიშვილი (36.51%) ალექსი თოფურია (16.86%) დევიდ ბორგერი (5.62%)

² შეფასება 2023 წლის დეკემბრის მდგომარეობით გაკეთებულია Colliers Georgia-ს მიერ შენიშვნა: მოცემული სტრუქტურა არის გამარტივებული ვერსია, სრული სამართლებრივი სტრუქტურა მოცემულია დანართში წყარო: Colliers Georgia, კომპანიის ინფორმაცია, კომპანიის დაშვებები

სილქ რიალ ისთეითის ჯგუფი ფლობს აქტივებს საქართველოს მასშტაბით



Green box აქტივები Yellow box აქტივები

¹რესპუბლიკის ივენთ ჰოლის ბიზნესის ქონება მიეკუთვნება Yellow Box („ყვითელი კალათის“) პროექტებს, ხოლო იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მართავს Green Box („მწვანე კალათა“) კომპანია.

სილქ როუდ ჯგუფს ჰყავს ანტრეპრენორული გამოცდილების მქონე მესაკუთრეები



38.24%

გიორგი რამიშვილი არის SRE-ის დამფუძნებელი და მაკონტროლებელი აქციონერი. შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის და სს „სილქნეტის“ სამეთვალყურეო საბჭოების თავმჯდომარე. მას აქვს ბიზნესის განვითარების 25 წელზე მეტი ხნის გამოცდილება. იგი არის, წინანდლის კლასიკური მუსიკის ფესტივალის იდეის ავტორი და დამფუძნებელი, National Geographic საქართველოს გამგეობის თავმჯდომარე.



38.24%

ერკინ ტატიშვილი არის SRE-ის ერთ-ერთი მთავარი აქციონერი. ამავდროულად, ერკინი საერთაშორისო ინდუსტრიული ჰოლდინგის, Kusto Group-ის, დამფუძნებელი და თავმჯდომარეა, რომლის წლიური ბრუნვაც 1 მლრდ აშშ დოლარს აღემატება. 2022 წელს ერკინი EY-ის მიერ წლის ბიზნესმენად დასახელდა.



17.64%

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



5.88%

დევიდ ბორგერი SRE-ის 2005 წელს შეუერთდა 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 „სილქ რიალ ისთეითის“, სს „სილქ ბანკის“ და სს „სილქნეტის“ სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი.

შპს „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგში“ საბოლოო ბენეფიციარული წილის მიხედვით

კომპანიას ჰყავს ძლიერი გუნდი, რომელიც ხელმძღვანელობს დეველოპმენტისა და სტუმარმასპინძლობის მიმართულებებს



მამუკა შურდია
სილქ რიალ ისთეითისა და SRGH-ის აღმასრულებელი დირექტორია. ის ასევე ხელმძღვანელობს Silk Development-ს. იგი

SRG-ის შეუერთდა EY-ში მუშაობის შემდეგ, 2011 წელს, როგორც ჯგუფის ფინანსური დირექტორი. მამუკას აქვს Grenoble Ecole de Management-ის მაგისტრის ხარისხი და არის ჯგუფის კომპანიების სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი.



ვასილ კენკიშვილი
SRGH-ის აღმასრულებელი დირექტორია. ვასილი SRG-ის შეუერთდა 2006 წელს, როგორც მთავარი იურისტი. ვასილი ფლობს თსუ-ს

იურიდიული ფაკულტეტის ბაკალავრისა და ამერიკული უნივერსიტეტის ვაშინგტონის სამართლის კოლეჯის (ვაშინგტონი, კოლუმბიის ოლქი, აშშ) საერთაშორისო სამართლის მაგისტრის ხარისხს. ის არის ჯგუფის კომპანიების სამეთვალყურეო საბჭოების წევრი.



ნონა ონიანი
კომპანიის ფინანსური დირექტორია. იგი SRG-ის 2022 წელს შეუერთდა 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 აკადემიური ხარისხი.



ლიკა დოლიძე
Silk Development-ის პროექტების მთავარი მენეჯერია. ლიკა SRG-ის 2007 წელს შეუერთდა, როგორც შესყიდვების მენეჯერი, მსოფლიო ბანკში არა ერთ

პროექტზე მუშაობის შემდეგ. მას აქვს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტისა და აშშ-ს ჯორჯ ვაშინგტონის უნივერსიტეტის აკადემიური სერთიფიკატები.



იორდი ქვილიტი
Silk Hospitality-ის აღმასრულებელი დირექტორია. იგი SRG-ის 2016 წელს, ევროპაში სტუმარმასპინძლობის

სექტორში მაღალ პოზიციებზე მუშაობის შემდგომ შეუერთდა. იორდიმ დაამთავრა ჰააგის Hotel School-ი და კორნელის უნივერსიტეტის აღმასრულებელი პროგრამები სტუმარმასპინძლობის ფინანსებისა და სასტუმროს ინვესტიციების მიმართულებით.



დავით რაფავა
Silk Hospitality-ის ფინანსური დირექტორია. იგი SRG-ის 1990-იანი წლების ბოლოს შეუერთდა და

მრავალი წლის განმავლობაში იყო SRG-ის სატრანსპორტო ბიზნესის აღმასრულებელი დირექტორი. დაიბადა სოხუმში, სწავლობდა ეკონომიკას თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში. ის ასევე ხელმძღვანელობს გართობის მიმართულებას.



ელენე მაჭავარიანი
Silk Hospitality-ის საოპერაციო დირექტორია. იგი SRG-ის 2021 წელს შეუერთდა, საქართველოში რამდენიმე წამყვან

სტუმარმასპინძლობის ჯგუფთან მუშაობის შემდეგ. ელენე ფლობს საერთაშორისო სამართლისა და დიპლომატიის ხარისხს თბილისის ჰუმანიტარულ მეცნიერებათა ამერიკული უნივერსიტეტისგან.



გიორგი კაპანაძე
ბიზნეს დეველოპმენტის დირექტორია. იგი SRG-ის 2018 წელს შეუერთდა, მას შემდეგ რაც 10 წლის განმავლობაში საქართველოს ერთ-ერთ

მსხვილ დეველოპერულ კომპანიაში გენერალური დირექტორის პოზიცია ეკავა. მას აქვს საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის სამოქალაქო ინჟინერიისა და თბილისის თავისუფალი უნივერსიტეტის ბიზნესის ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხი.

სარჩევი



ობლიგაციის პირობები

შპს სილქ რიალ ისთეითის მიმოხილვა

კომპანიის აქტივები

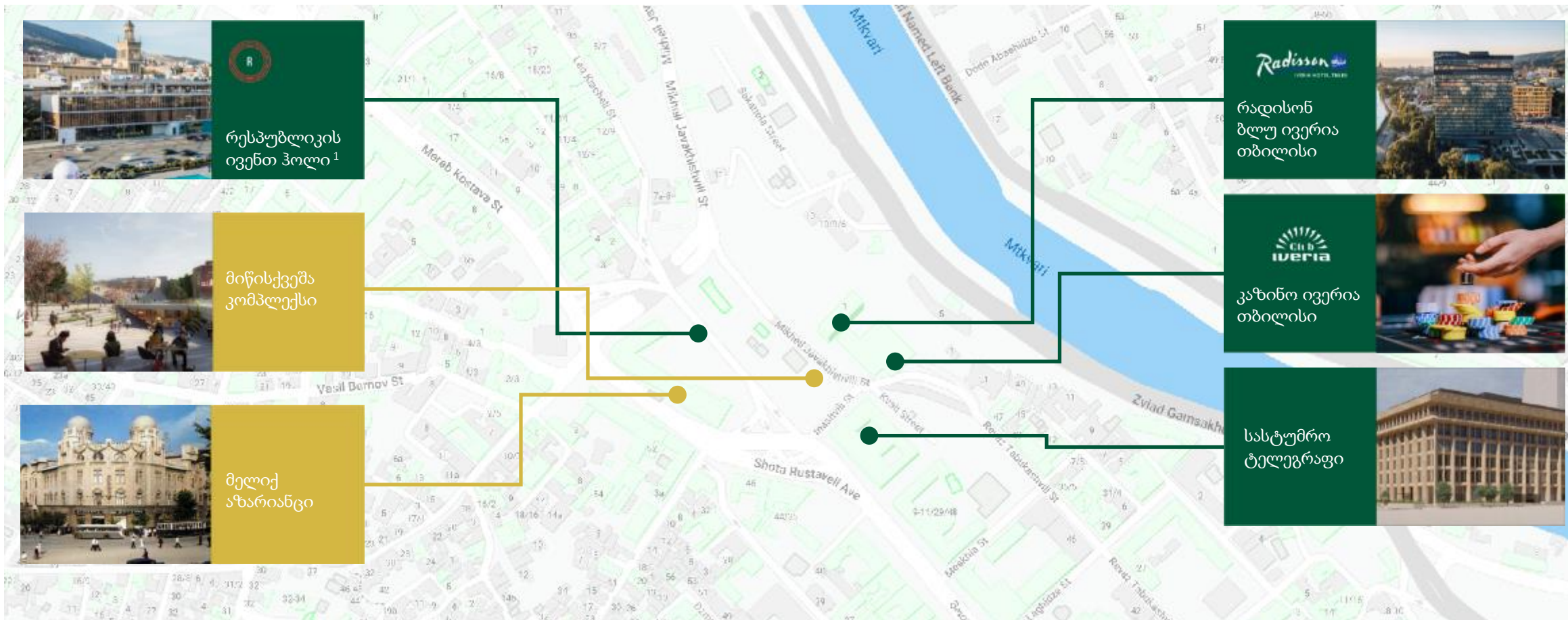
ფინანსური მაჩვენებლები

საქართველო - მაკრო ეკონომიკის მიმოხილვა

დანართი

თბილისის აქტივების კლასტერი, დედაქალაქის ცენტრშია კონცენტრირებული

ტელეგრაფი იქნება შემდეგი
გამორჩეული სასტუმროს პროექტი
დედაქალაქის მთავარ მოედანზე



Green box აქტივები

Yellow box აქტივები

¹რესპუბლიკის ივენთ ჰოლის ბიზნესის ქონება მიეკუთვნება Yellow Box („ყვითელი კალათის“) პროექტებს, ხოლო იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მართავს Green Box („მწვანე კალათა“) კომპანია.

აჭარის აქტივები მდებარეობს შავი ზღვის სანაპიროზე და მოიცავს სამ დასრულებულ აქტივს



The map shows the location of several projects in Batumi, Georgia. Green boxes indicate completed projects, while yellow boxes indicate projects in progress.

- ივერია ბიჩ კლაბ** (Iveria Beach Club) - Green box, completed project.
- ბათუმი სილქ თაუერსი** (Batoumi Silk Tower) - Yellow box, project in progress.
- რადისონ ბლუ ბათუმი** (Radisson Blu Batoumi) - Green box, completed project.
- ბობოყვათი** (Bzyb) - Yellow box, project in progress.
- მწვანე კონცხი ბოტანიკო** (Mtskheta Botanical) - Yellow box, project in progress.
- კაზინო ივერია ბათუმი** (Casino Iveria Batoumi) - Green box, completed project.

Green box აქტივები Yellow box აქტივები

სასტუმრო ტელეგრაფ თბილისი- კიდევ ერთი მაღალი კლასის სასტუმრო რადისონ ბლუს მიმდებარედ

სასტუმრო ტელეგრაფი ისარგებლებს
სინერგიით რადისონ ბლუ
სასტუმროსთან, მათ შორის საერთო
სივრცეების გაზიარებით



მაღალი კლასის ბუტიკ სასტუმრო საერთაშორისო
ბრენდით

სტატუსი: კულტურული მემკვიდრეობა
რეაბილიტაციის პროცესშია

მდებარეობა: თბილისის ცენტრი, რუსთაველის
გამზირი

ოთახების რაოდენობა: 239

ობიექტები:

- 8 რესტორანი
- საკონცერტო სივრცე
- შეხვედრების სივრცეები
- საოფისე სივრცე
- სპორტული დარბაზი

მაჩვენებლები და განვითარების სტატუსი

რადისონ ქოლექშენ ბრენდი ისარგებლებს
სინერგიით არსებულ რადისონ ბლუ თბილისის
სასტუმროსთან

პირველად საქართველოში- LEED-ის
სერტიფიცირებული პროექტი

მიმდინარე სტატუსი: Brownfield

სარეკონსტრუქციო და სარემონტო სამუშაოები
2023 წლის იანვარში დაიწყო

მოსალოდნელია, რომ სასტუმრო გაიხსნება 2025
წლის დასაწყისში

მთლიანი დამატებითი ინვესტიცია 189 მლნ
ლარი

- ფულადი კაპიტალი 45 მლნ ლარი
- მოზიდული სესხი 144 მლნ ლარი



სარჩევი



ობლიგაციის პირობები

შპს სილქ რიალ ისთეითის მიმოხილვა

კომპანიის აქტივები

ფინანსური მაჩვენებლები

საქართველო - მაკრო ეკონომიკის მიმოხილვა

დანართი

კომპანიის შედეგებმა 2023 წელს კვლავინდებურად გადააჭარბა 2019 წლის მაჩვენებლებს



2023 წელს კაზინოს გაზრდილმა პირდაპირმა ხარჯებმა და კონკურენციამ იმოქმედა ჯგუფის EBITDA-ზე

სეგმენტის ანგარიშგება შპს სილქ რიალ ისთეით-ის ბიზნესებისთვის

აუდიტირებული

მლნ ლარი	2019	2020	2021	2022	2023	წწ <>
კაზინოს შემოსავლები	136.7	34.7	97.8	183.5	172.8	-6%
GGR მაგიდები	89.9	23.2	68.3	116.5	98.3	-19%
GGR სლოტები	38.6	8.6	23.5	53.7	62.4	14%
სხვა	8.2	2.9	6.0	13.1	12.1	-8%
სასტუმროების შემოსავლები	68.0	18.3	55.4	82.6	89.6	8%
შემოსავლები ოთახის გაქირავების	41.5	8.8	30.9	40.4	42.9	6%
სხვა შემოსავლები	26.5	9.5	27.4	42.2	46.8	10%
სხვა შემოსავლები	18.1	49.5	21.3	38.6	44.4	13%
ჯამური შემოსავალი	222.8	102.5	174.6	304.7	306.7	1%
კორექტირებული EBITDA კაზინო	29.2	0.2	33.1	61.8	39.8	-55%
კორექტირებული EBITDA სასტუმრო	16.9	(4.2)	11.7	23.1	26.5	13%
კორექტირებული EBITDA სხვა	(7.3)	27.5	(6.9)	(4.8)	(6.9)	-30%
კორექტირებული EBITDA	38.8	23.5	37.8	80.1	59.4	-35%

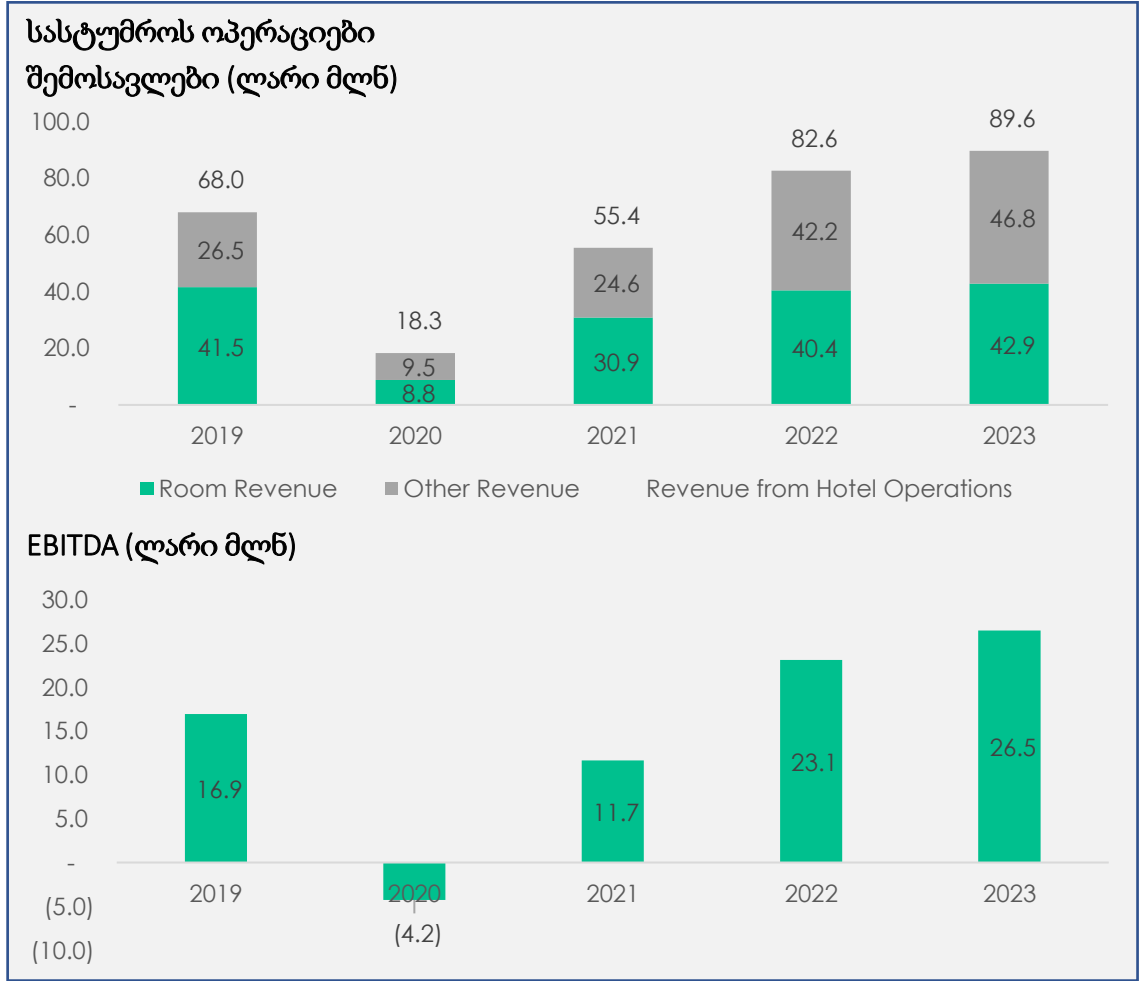
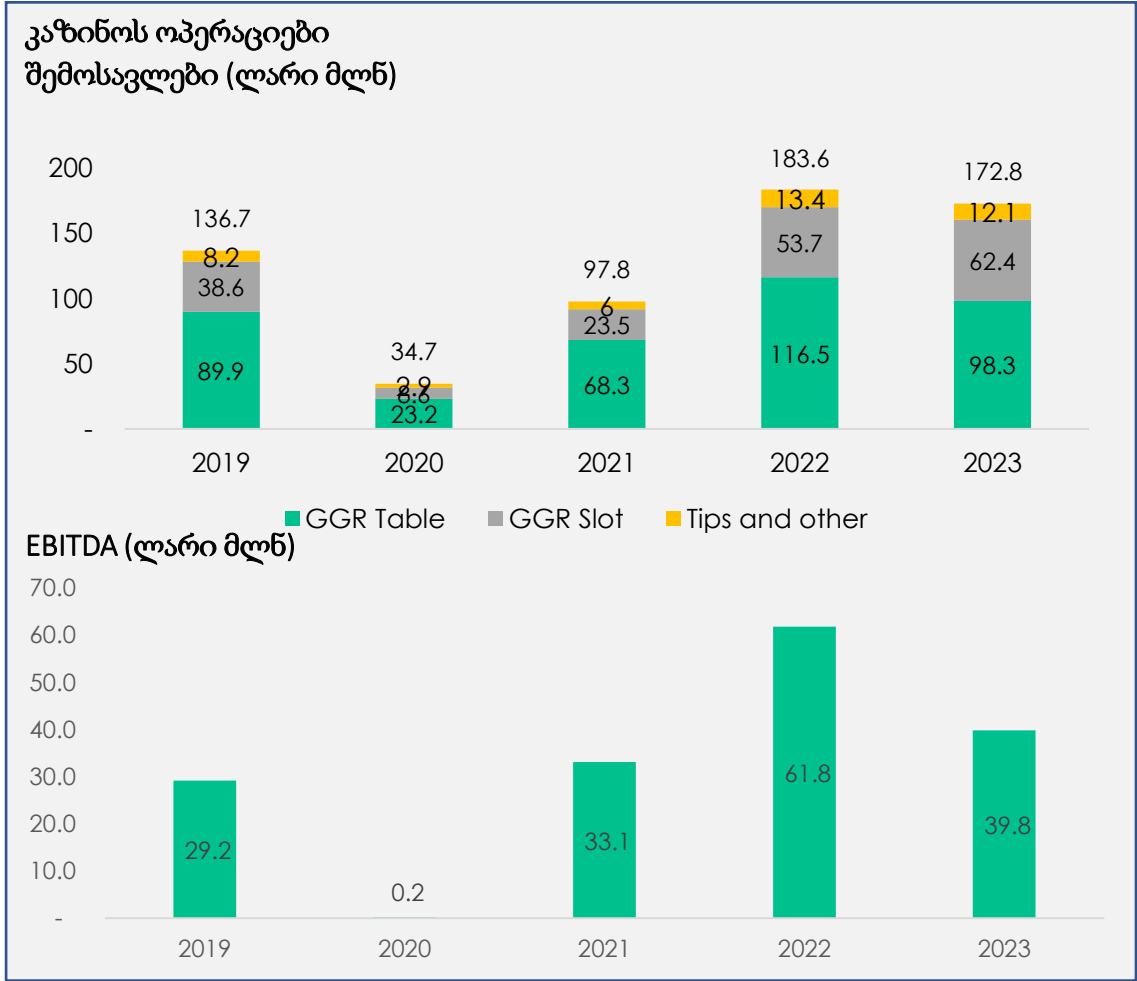
შენიშვნა: ჯგუფი ითვლის კორექტირებულ EBITDA-ს უწყვეტი ოპერაციებიდან მიღებული მოგების კორექტირების გზით, შემდეგი ერთეულების გამორიცხვით: ფინანსური ხარჯები და ფინანსური შემოსავალი, მოგების გადასახადი და ნებისმიერი სხვა გადასახადი, რომლებიც დივიდენდების განაწილებას უკავშირება; გრძელვადიანი აქტივების ცვეთა, ამორტიზაცია (კაზინოს ნებართვის ამორტიზაციის გარდა), გადაფასება, გაუფასურება (ზარალი/აღდგენა); საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი), მათ შორის შემოსულობა/(ზარალი) ჰეჯირების ინსტრუმენტებზე, რემეიცი უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით არის გამოწვეული; კონკრეტული ერთეულები კერძოდ: ერთჯერად, არამძირითად ან არასაოპერაციო შემოსავალს ან ხარჯებს, რომლებიც არსებითია მათი ხასიათის ან ზომის მიხედვით (როგორცაა: ბიზნესის შექმნის შედეგად მიღებული ამონაგები ვაჭრობიდან, ბიზნესის შექმნასთან დაკავშირებული ხარჯები, ფულადი სახსრების შეგროვებასთან დაკავშირებული ხარჯები და ჯგუფის ფასიანი ქაღალდების ლისტინგი, გაცემული სესხის და მოთხოვნების ჩამოწერა/გაუფასურება და ა.შ.)

შედეგები ინდივიდუალური სეგმენტების მიხედვით:

- 2019 და 2020 წლების აქტივების გაყიდვებმა, რომლებიც აღრიცხულია სხვა შემოსავლებში, გაანეიტრალა პანდემიით გამოწვეული ჩავარდნა სტუმართ-მასპინძლობის ბიზნესში
- 2021 წლისთვის, ჯამურმა შემოსავლებმა 2019 წლის შემოსავლების 80%-ს მიაღწია
- 2022 წლისთვის ჯამურმა შემოსავლებმა 2019 წელს 37%-ით გადააჭარბა
- 2022 წლისთვის, მას შემდეგ, რაც წინანდალი რედისონმა სრულად დაიწყო ოპერირება, სასტუმროების შემოსავლებმა 2019 წლის მაჩვენებელს 21%-ით გადააჭარბა
- 2022 წლის EBITDA-მ გადააჭარბა 2019-ისა და 2021-ის იმავე მაჩვენებლებს
- კერძოდ, 2022 წლის დაზუსტებული EBITDA თითქმის გაორმაგდა ნაკლები დანახარჯებისა და შემოსავლების სწრაფი ზრდის დამსახურებით
- 2022 წელს კომპანიას ისტორიულად საუკეთესო წელი ქონდა, რაც მნიშვნელოვან წილად ერთჯერადი ფაქტორებით იყო გამოწვეული. შესაბამისად, 2023 წლის შემცირება მენეჯმენტის მოსაზრებით პერფორმანსის გაუარესებას არ მიუთითებს.
- 2023 წელს, მიუხედავად გაზრდილი შემოსავლებისა, კაზინოს გაზრდილმა პირდაპირმა ხარჯებმა და კონკურენციამ უარყოფითად იმოქმედა ჯგუფის ჯამურ EBITDA-ზე

წყაროები: აუდიტის რეპორტი/კომპანიის ინფორმაცია

სასტუმროები და კაზინოები როგორც შემოსავლის, ისე ფულადი სახსრების დიდ ნაწილს აგენერირებენ*



რადისონ ბლუ თბილისი მომხმარებელთა კმაყოფილების მაღალი დონით გამოირჩევა და ჯგუფისთვის მნიშვნელოვან შემოსავალს აგენერირებს

მაღალი კლასის სასტუმრო (Upscale Hotel), კაზინო და ღონისძიების სივრცე თბილისის ცენტრში

ოთახების რაოდენობა: 236

გახსნის თარიღი: სექტემბერი 2009

სასტუმროს ობიექტები:

- ენ სემონინ სპა
- შიდა და გარე აუზი
- საკონფერენციო და ღონისძიების სივრცე
- სპორტული დარბაზი და თავის მოვლა
- ორი რესტორანი და ერთი კაფე

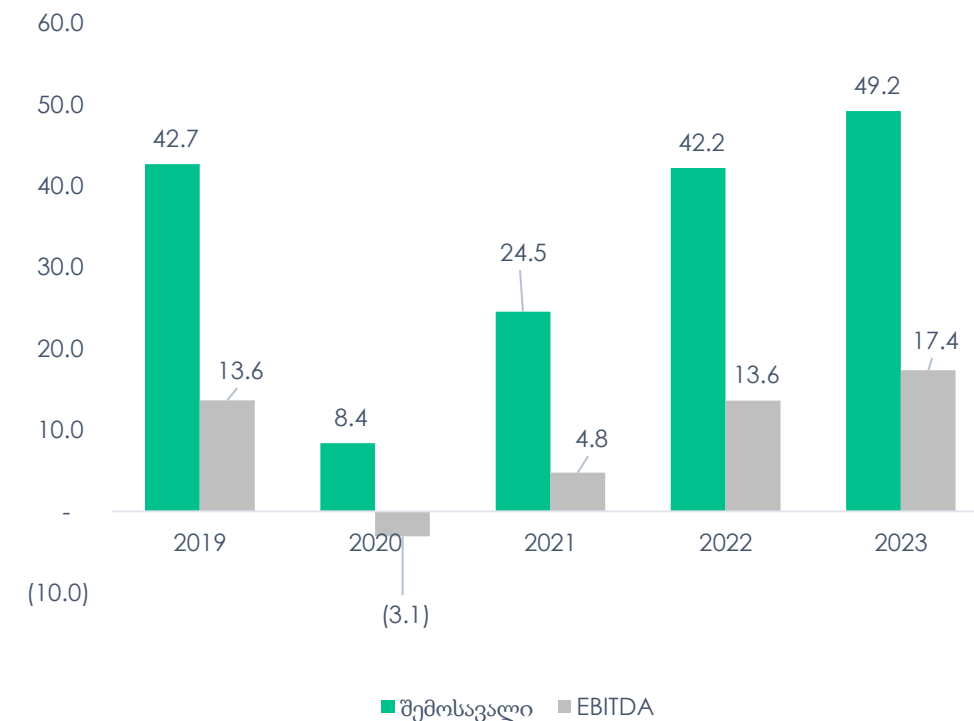
რესპუბლიკა

- ორი რესტორანი
- 1,500 კვ.მ ღონისძიების სივრცე 1,000 სტუმრამდე

საბჭოთა პერიოდში პირველი საერთაშორისო ტურისტული სასტუმრო მიმზიდველი მდებარეობით, რომელიც შემდგომ განახლდა ცნობილი საერთაშორისო არქიტექტორების მიერ



რადისონ ბლუ თბილისის ფინანსური შედეგები (ლარი მლნ)



ხუთ ვარსკვლავიანი სასტუმრო რადისონ ქოლექშენ წინანდალი 2019 წელს გაიხსნა

მვირადღირებული სასტუმრო და ღონისძიებების სივრცე ქართული ღვინის რეგიონის შუაგულში

ოთახების რაოდენობა: 124

გახსნის თარიღი: იანვარი 2019

სასტუმროს ობიექტები:

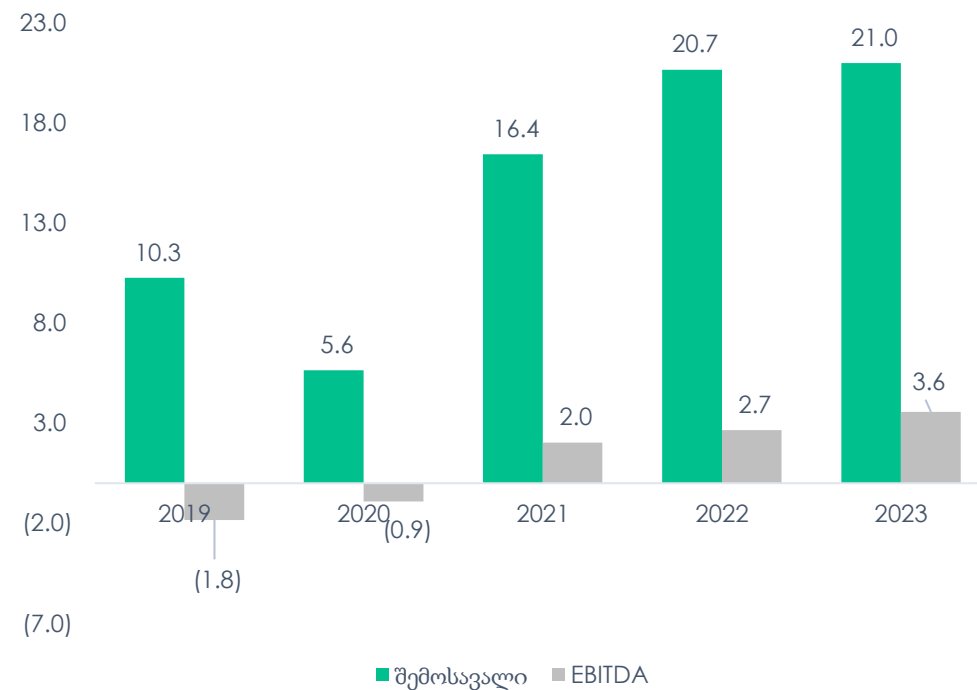
- ენ სიმონინ სპა
- შიდა და გარე აუზი
- 1,000 ადამიანზე გათვლილი საკონცერტო სივრცე
- სპორტული დარბაზი და შეხვედრების სივრცე
- ორი რესტორანი
- მდებარეობს ისტორიული ბოტანიკური ბაღის მიმდებარედ

გახსნისა და პანდემიის ორწლიანი შეზღუდვების შემდეგ, სასტუმრო კვლავაც ზრდის ფაზაშია და შესაბამისად, RevPAR ჯერ კიდევ დაბალია კონკურენტებთან შედარებით.

მდებარეობს თავადი ჭავჭავაძეების ისტორიული მამულის მიმდებარედ, რომლის ბოტანიკური ბაღიც სიღქ როდუდ ჯგუფის პატრონაჟის ქვეშაა



რადისონ ქოლექშენ წინანდალის ფინანსური შედეგები* (ლარი მლნ)



*შემოსავალში გათვალისწინებულია სხვა საოპერაციო შემოსავალი.

რადისონ ბლუ ბათუმი 2011 წელს გაიხსნა ივერია ბიჩ ქლაბთან და კაზინოსთან ერთად

სასტუმრო დამსვენებლებისთვის მიმზიდველ ლოკაციაზე, ბათუმის პლაჟისა და ბულვარისგან რამდენიმე წუთის სავალზე მდებარეობს



მაღალი კლასის სასტუმრო, კაზინო და ივერია ბიჩ ქლაბი, რომელიც მდებარეობს შავი ზღვის სანაპიროზე

ოთახების რაოდენობა: 168

გახსნის თარიღი: აგვისტო 2011

სასტუმროს ობიექტები:

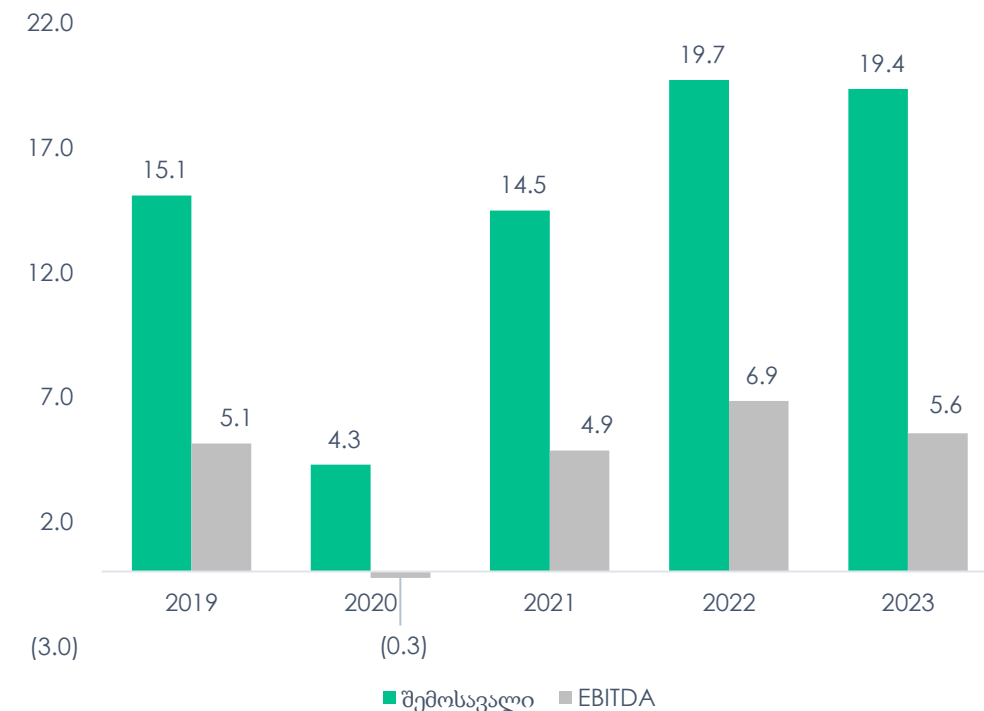
- ენ სემონინ სპა
- შიდა და გარე აუზი
- საკონფერენციო და ღონისძიების სივრცე
- ბოლო სართულის რესტორანი
- ქვედა სართულის რესტორანი

სასტუმროს წლიური შემოსავლის დაახლოებით 20%-ს კაზინო აგენერირებს, არასეზონურ პერიოდში მისი წილი უფრო მაღალია

ივერია ბიჩ ქლაბი

- 3,000 კვ.მ-ზე მეტი პლაჟის ტერიტორია
- ბარი და რესტორანი, რომელიც სეზონის განმავლობაში მუშაობს
- ცოცხალი მუსიკა და გართობის მრავალი სხვა ფორმა

რადისონ ბლუ ბათუმის ფინანსური შედეგები (ლარი მლნ)

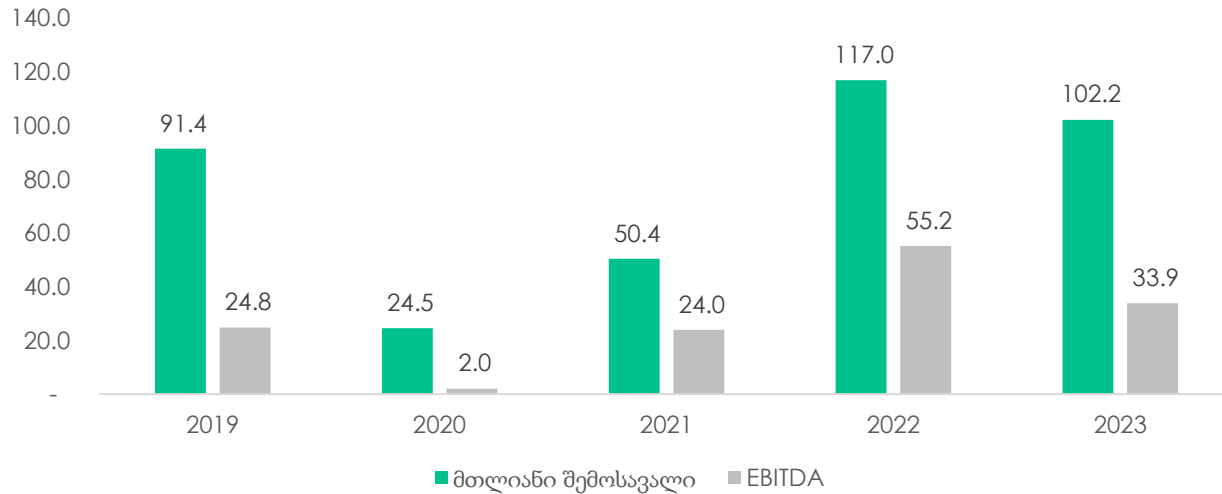


გაზრდილი კონკურენციის ფონზე კაზინო ივერია თბილისის ფინანსურმა შედეგებმა პანდემიამდე მარჯვენებს კვლავ გადააჭარბა

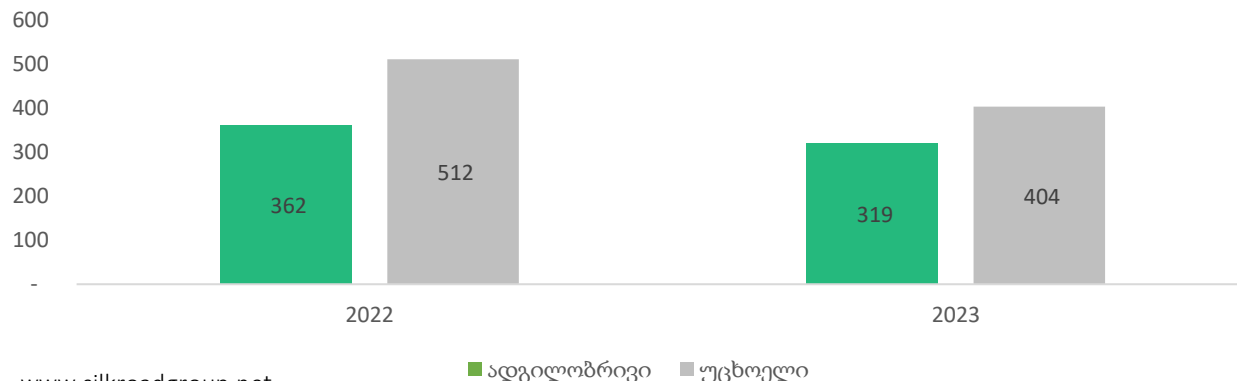
კაზინო ივერია თბილისი, ერთ-ერთი
პირველი კაზინო საქართველოში, 2009
წელს გაიხსნა



კაზინო ივერია თბილისის ფინანსური შედეგები (ლარი მლნ)



საშუალო GGR ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების მიხედვით



კაზინოს წარმატება შემდგომი ფაქტორებით იქნა განპირობებული:

- კაზინო ივერია თბილისი გახლდათ პირველი კაზინო დედაქალაქში, რომელიც გაიხსნა პანდემიის შემდგომ.
- ახალმა საერთაშორისო ვიზიტორებმა საქართველო აღიქვეს აზარტული თამაშების დანიშნულების ადგილად - ამასთან, მოსალოდნელია ძველი ვიზიტორების დაბრუნებაც (აზერბაიჯანის სახმელოთო საზღვარი კვლავ ჩაკეტილია).
- 2022 წლის ისტორიულად მაღალი შედეგები, დიდწილად პოსტ-პანდემიური აღდგენით და ე.წ. ლოქდაუნების სრული მოხსნით იყო გამოწვეული.
- 2023 წლის შემოსავლიანობის შემცირება, ნაწილობრივ გაზრდილი კონკურენციით, ნაწილობრივ კი ზემოაღნიშნული ერთჯერადი ფაქტორების არარსებობით იყო გამოწვეული.
- 2023 წელს კომპანიამ გაზარდა მარკეტინგისა და თანამშრომლების ანაზღაურების დანახარჯები, რაც გაზრდილ კონკურენციასთან განსაკმლავებლად იყო განხორციელებული.
- მიუხედავად 2022 წელთან შედარებით შემცირებისა, 2023 წლის მარჯვენებს მნიშვნელოვნად აჭარბებს 2019 წლის მონაცემებს.

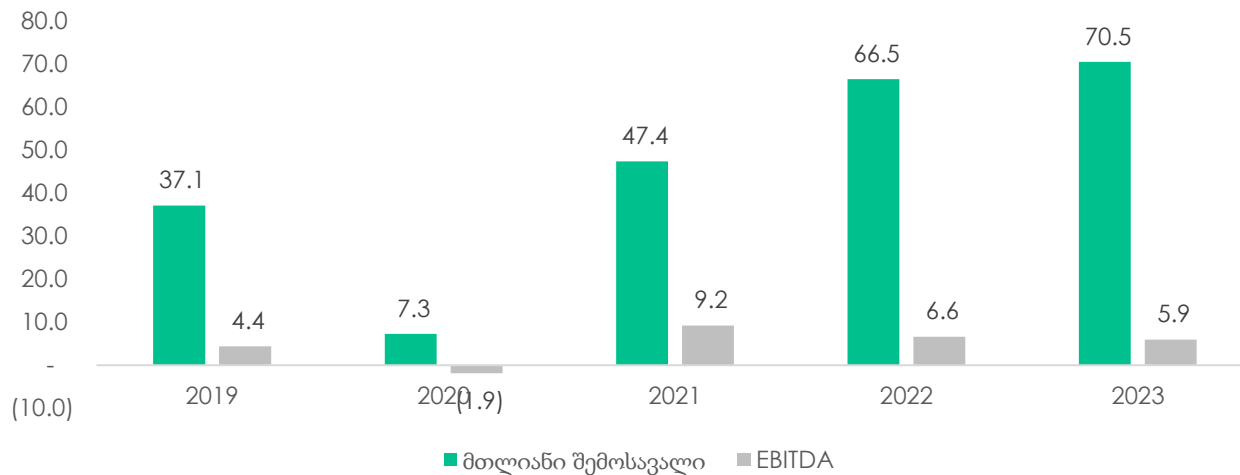
შენიშვნა: GGR არის მთლიანი სათამაშო ბიზნესის შემოსავალი (აუდირებული მარჯვენები), თანხები, რომლებიც რჩება კაზინოში ხარჯების გამოკლებამდე.
წყარო: კომპანიის ინფორმაცია

2019 წელთან მიმართებაში უკეთესი შედეგები აჩვენა კაზინო ივერია ბათუმმა

კაზინო ივერია ბათუმი 2011 წლიდან ფუნქციონირებს



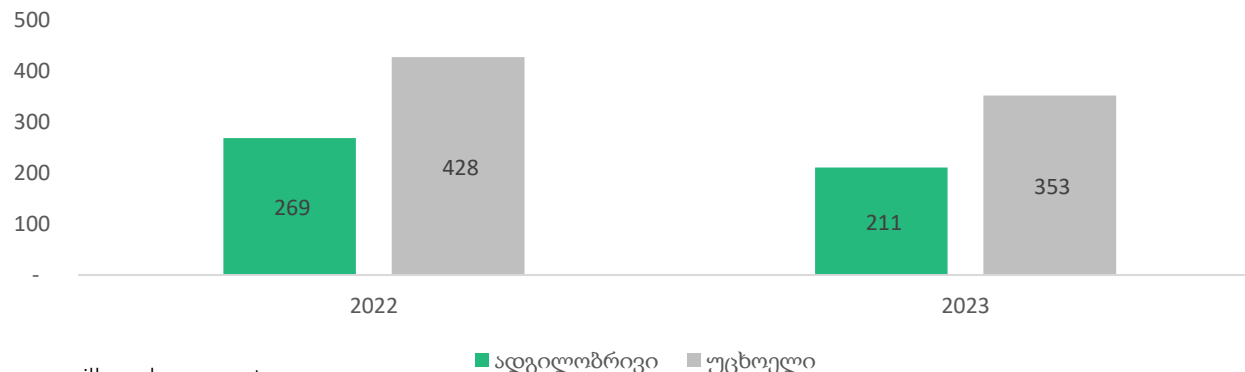
კაზინო ივერია ბათუმის ფინანსური შედეგები (ლარი მლნ)



ივერია ბათუმის წარმატება შემდგომი ფაქტორებით იქნა განპირობებული:

- ბათუმის ბაზარი სხვა ბაზრებზე ადრე გაიხსნა ისეთი სამიზნე ბაზრებისთვის, როგორცაა ჩრდილოეთ კვიპროსი
- ახალი ბაზრებიდან ვიზიტორების შემოდინება გამოწვეულია საერთაშორისო ფრენების ზრდით ბათუმსა და ქუთაისში
- 2023 წელს კაზინო ივერია ბათუმმა ისტორიაში ყველაზე მაღალი შემოსავალი დააფიქსირა.
- მიუხედავად შემოსავლიანობის გაუმჯობესებისა, 2023 წლის EBITDA შემცირებულია, რაც კონკურენციასთან განსამკავებლად გაზრდილი მარკეტინგისა და ხელფასების ხარჯებითაა განპირობებული.

საშუალო GGR ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების მიხედვით



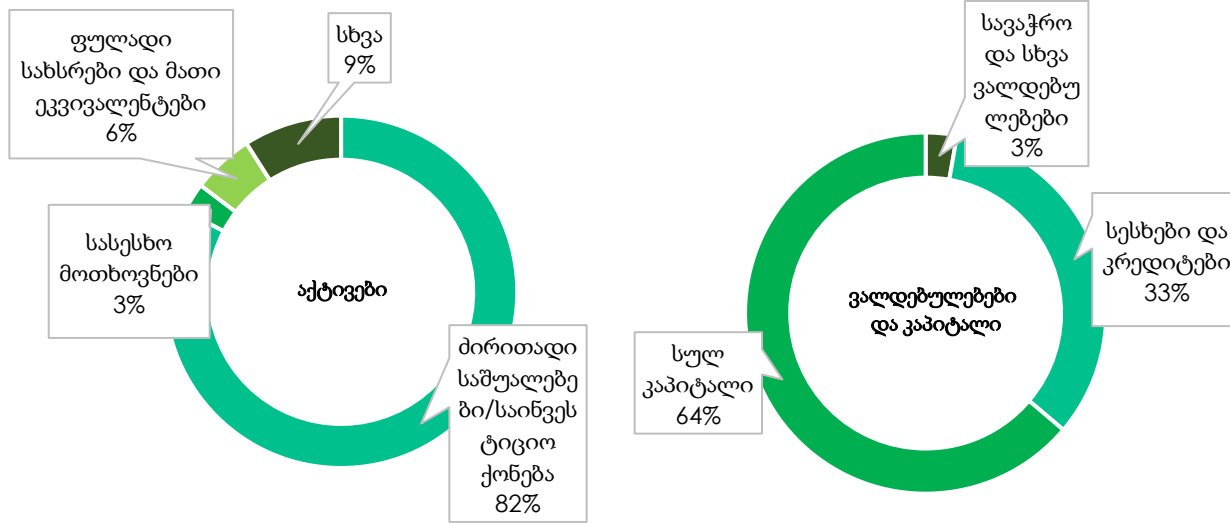
შენიშვნა: GGR არის მთლიანი სათამაშო ბიზნესის შემოსავალი (აუდირებული მაჩვენებლები), თანხები, რომლებიც რჩება კაზინოში ხარჯების გამოკლებამდე.
წყარო: კომპანიის ინფორმაცია

სილქ რიალ ისთეითს ძლიერი ფინანსური სტრუქტურა აქვს, რომელიც შენარჩუნდა პანდემიის პერიოდშიც კი

მთლიანი სესხისა და კაპიტალის თანაფარდობა შენარჩუნებულია დაბალ ნიშნულზე პანდემიის პერიოდში

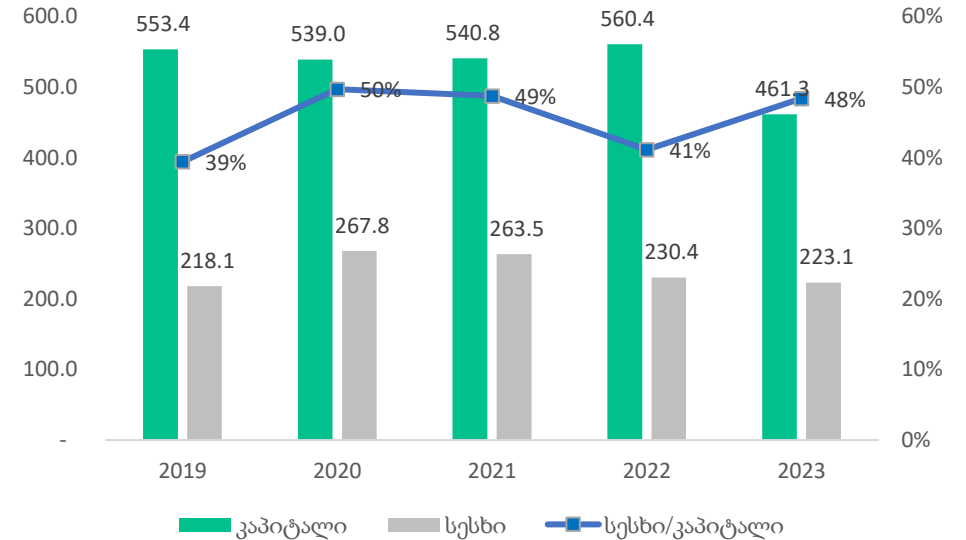


აქტივებისა და ვალდებულებების ჩაშლა, 2023 წლის დეკემბერი



- ქონება და აღჭურვილობა აღრიცხულია აქტივის თვითღირებულებებზე, შესაბამისად დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით
- მმართველი გუნდი რეგულარულად აკონტროლებს კომპანიის მფლობელობაში არსებული ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილებებს, მათ შორის რეგულარულად განიხილავს შეფასების მოდელებში წარმოდგენილ დაშვებებში მომხდარ არსებით ცვლილებებს

მთლიანი სესხი/კაპიტალი და LTV (სილქ რიალ ისთეითი)



- 2023 წლის ივნისის ბოლოს განხორციელებული ჯგუფის შიდა გარიგების შედეგად, 206.8 მლნ ლარით შემცირდა კომპანიის კაპიტალი. კერძოდ, დაკავშირებული მხარეებისგან მისაღები გრძელვადიანი სესხები გაიქვითა კაპიტალთან. აღნიშნული ტრანზაქცია შეზღუდული არ იყო 2023 წლის ემისიის პროსპექტის ფარგლებში განსაზღვრული პირობებით.
- 2023 წლის ბოლოს, LTV-ს ფაქტობრივი მაჩვენებელი 44%-ს შეადგენდა (** კალკულაცია დაფუძნებულია Green Box არასუბორდინირებული სესხების Green Box აქტივების სამართლიან ღირებულებასთან შეფარდებაზე)

სარჩევი



ობლიგაციის პირობები

შპს სილქ რიალ ისთეითის მიმოხილვა

კომპანიის აქტივები

ფინანსური მაჩვენებლები

საქართველო - მაკრო ეკონომიკის მიმოხილვა

დანართი

საერთაშორისო სტანდარტებით საქართველოს კარგი მაკროეკონომიკური შედეგები აქვს



2023 წელს რეალური მთლიანი შიდა
პროდუქტის საშუალო ზრდამ 7%-ს
გადააჭარბა.

მოსახლეობა 3.7 მლნ

30 წლამდე ასაკის
მოსახლეობა - 40%

მშპ ერთ სულ მოსახლეზე -
8 219 აშშ დოლარი 2023 წელს

რეალური მშპ-ს ზრდა - 7.5%
2023 წელს

გლობალურად, ბიზნესის კეთების
სიმარტივით #7

2023 წელს
ფულადი გზავნილები საშუალოდ
6%-ით შემცირდა

2023 წელს ტურიზმიდან მიღებული
შემოსავლები 2019 წელთან
შედარებით 126%-ით აღდგა

2023 წელს ექსპორტი საშუალოდ 9%-
ით გაიზარდა

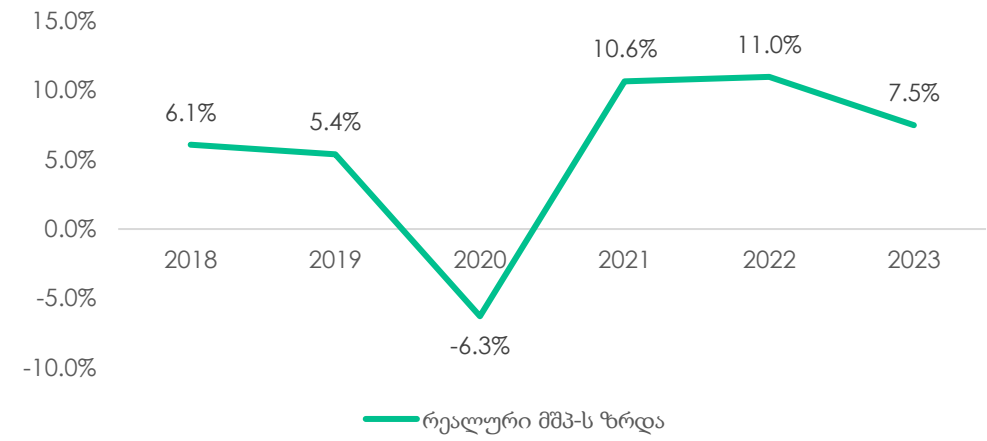
2023 წელს იმპორტი საშუალოდ
14%-ით გაიზარდა

საინვესტიციო გარემოს
გაჯანსაღებით, მსოფლიოში #3

საკრედიტო რეიტინგი

სარეიტინგო სააგენტო	რეიტინგი	მოლოდინი	თარიღი
S&P Global	BB	სტაბილური	თებ. 2024
Fitch Ratings	BB	პოზიტიური	იან. 2024
Moody's	Ba2	სტაბილური	მარ. 2024

რეალური მშპ-ს ზრდა



საქართველო კვლავ ერთ-ერთი ყველაზე სწრაფად მზარდი ტურისტული დანიშნულების ადგილია

საქართველო მეზობელი ქვეყნებისა და ახლო აღმოსავლეთიდან ტურისტების ძლიერი ნაკადის წყალობით უფრო დივერსიფიცირებული ტურისტული ბაზარი გახდა



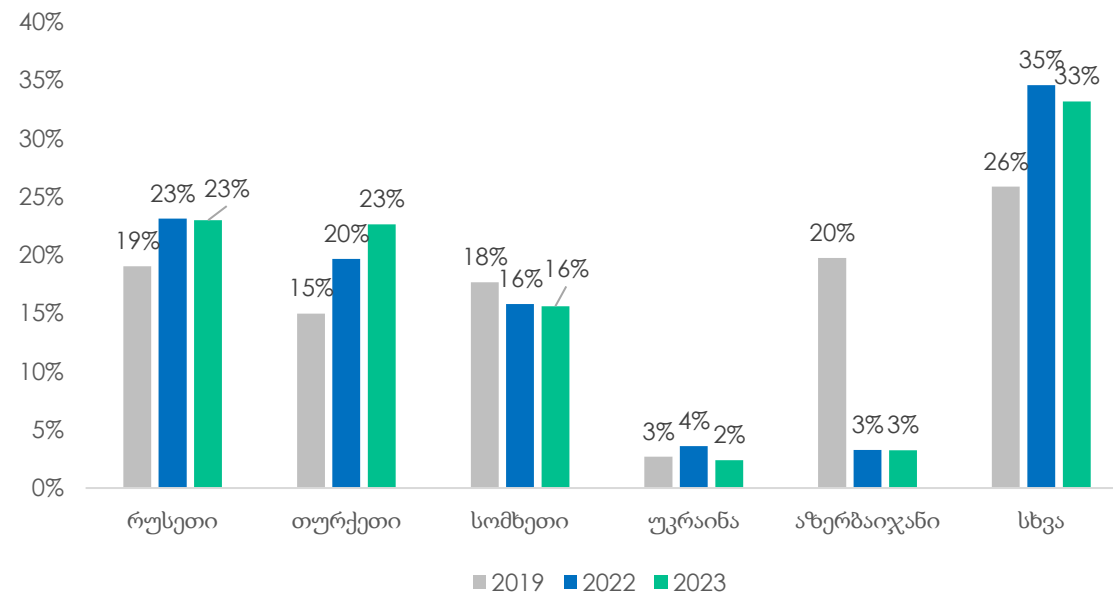
მიუხედავად იმისა, რომ 2023 წელს, ტურისტების აბსოლუტური რაოდენობამ ვერ მიაღწია 2019 წელს დაფიქსირებულ რიცხვებს, მომავალში მოსალოდნელია ამ მაჩვენებლის სწრაფი აღდგენა და კიდევ უფრო მეტად გაზრდა.

აზერბაიჯანის გარდა, რომელიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება პანდემიის შეზღუდვებს, მთავარმა ტურისტულმა ბაზრებმა შეინარჩუნეს თავიანთი წილი საქართველოს საერთაშორისო ვიზიტორებში. პარალელურად სწრაფად ვითარდება ზოგიერთი ახალი ბაზარი, როგორცაა ისრაელი, უკრაინა, ბელორუსია და საუდის არაბეთი.

საერთაშორისო ვიზიტორთა საერთო რაოდენობა (ათასი)



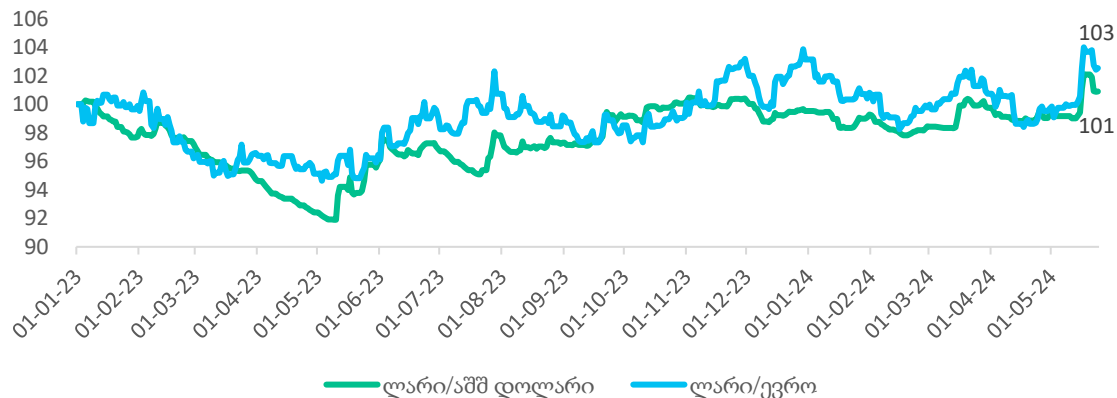
ქვეყნების წილები საქართველოში საერთაშორისო ვიზიტორების მოგზაურობებში (ვიზიტორთა რაოდენობით)



ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები მნიშვნელოვნად უწყობს ხელს ლარის სტაბილურობას



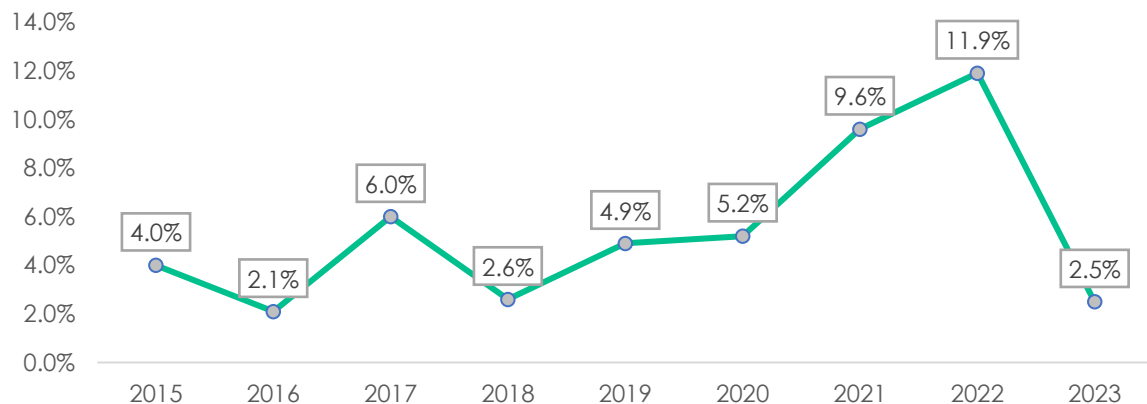
ლარის გაცვლითი კურსი (1 იან 2023=100)



ლარის სტაბილურობის ხელშემწყობი ფაქტორები

- მაღალი საპროცენტო განაკვეთით გამკაცრებული ფისკალური პოლიტიკა
- საერთაშორისო ვაჭრობის ჯანსაღი ზრდა
- ფულადი გზავნილების მაღალი დონე
- ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების სწრაფი აღდგენა

საშუალო ინფლაცია



ინფლაცია ძირითადად გამოწვეულია ისეთი გლობალური ფაქტორებით, როგორებიცაა სურსათისა და ენერჯის მაღალი ფასები

მეტი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ დაგვიკავშირდეთ



მამუკა შურღაია

ადმასრულებელი დირექტორი, შპს სილქ რიალ ისთეითი
mamuka.shurgaia@silkroad.ge

ნონა ონიანი

ფინანსური დირექტორი, შპს სილქ რიალ ისთეითი
nona.oniani@silkroad.ge



Silk Development



silkhospitality



სარჩევი



ობლიგაციის პირობები

შპს სილქ რიალ ისთეითის მიმოხილვა

კომპანიის აქტივები

ფინანსური მაჩვენებლები

საქართველო - მაკრო ეკონომიკის მიმოხილვა

დანართი

კომპანიასა და ობლიგაციებთან დაკავშირებული რისკები



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.

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

1. პოლიტიკურმა არასტაბილურობამ საქართველოში შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ადგილობრივ ეკონომიკასა და კომპანიის ბიზნესზე;
2. არსებობს დამატებითი რისკის ფაქტორები, რომლებიც უკავშირდება ისეთ განვითარებად ბაზრებზე ინვესტირებას, როგორც საქართველოა;
3. კომპანიის საქმიანობაზე შესაძლოა მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ლარის გაუფასურებამ აშშ დოლართან და სხვა ეკონომიკურად დაკავშირებული ქვეყნების ვალუტებთან მიმართებით;
4. ვინაიდან კომპანია მხოლოდ საქართველოში ოპერირებს, საქართველოს ეკონომიკის პირობებში ცვლილებები მასზე გავლენას მოახდენს;

2. მეზობელ ქვეყნებსა და რეგიონთან დაკავშირებული რისკები

1. რეგიონულმა დამაბულობამ შეიძლება უარყოფითად იმოქმედოს ადგილობრივ ეკონომიკაზე და კომპანიის ბიზნესზე;
2. საქართველოს მეზობელი ბაზრების მკვეთრ დასუსტებას შესაძლოა ჰქონდეს უარყოფითი გავლენა საქართველოს ეკონომიკაზე;

3. ემიტენტის ბიზნესთან დაკავშირებული რისკები:

- 3.1. სამორინეების სექტორთან დაკავშირებული რისკები
 - 3.1.1. ბაზარზე ახალი შემსვლელები;
 - 3.1.2. ჯგუფი დამოკიდებულია იმ მოვლენებზე, რომლებიც უარყოფითად აისახება მეზობელი ქვეყნებიდან ვიზიტებზე
 - 3.1.3. ნეგატიური საჯარო დამოკიდებულება სათამაშო ინდუსტრიის მიმართ
 - 3.1.4. დამოკიდებულება თამაშების მუდმივ პოპულარობაზე
- 3.2. სტუმარმასპინძლობის 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;

კომპანიასა და ობლიგაციებთან დაკავშირებული რისკები



4. ემიტენტის საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:

- 4.1. საშორინების საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:
 - 4.1.1. მოწყვლადობა მოთამაშის თაღლითობის მიმართ;
 - 4.1.2. პროგრესული ჯგუფი;
 - 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. სტუმრმასპინძლობის 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 ფრენშიაზინგის ხელშეკრულებების იდენტიფიცირებასთან, უზრუნველყოფასა და შენარჩუნებასთან;
- 4.3. დეველოპმენტის (უძრავი ქონების) ბიზნესთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:
 - 4.3.1. მომხმარებელმა შესაძლოა ვერ შეძლოს კომპანიისთვის ყველა გადახდის განხორციელება;
 - 4.3.2. არსებობს მშენებლობის ნებართვებსა და პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებული რისკი;
 - 4.3.3. შეფასებებში ასახული შენობების სამართლიანი ღირებულება შესაძლოა არასწორად ასახავდეს მათ მიმდინარე საბაზრო ღირებულებას;
- 4.4. კომპანიის ზოგად საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:
 - 4.4.1. „კომპანიას“ აქვს გაცემული სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე, შესაბამისად, შესაძლოა შეიქმნას გაცემული სესხების უკან დაბრუნების რისკი;
 - 4.4.2. „კომპანიის“ განთავსებული კაპიტალი არ არის განსაზღვრული და მასზე არ გავრცელდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეზღუდვები, მათ შორის, დივიდენდის განაწილებასთან და კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებით
 - 4.4.3. კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე შესაძლოა კომპანიას ეფექტურ მუშაობაში ხელი შეუშალოს;
 - 4.4.4 ინვესტიცია უძრავ ქონებასა და სასტუმროების ბიზნესში არალიკვიდურია. კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკის წინაშე
 - 4.4.5. ჯგუფი დამოკიდებულია თავისი ბრენდების რეპუტაციისა და ინტელექტუალური საკუთრების უფლებების დაცვაზე;
 - 4.4.6. არსებობს დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობის ნაკლებობის რისკი;
 - 4.4.7. მომავალში კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივების არასრულმა დაზღვევამ შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის მოგებაზე;

- 4.4.8. კომპანიის წარმატება ბიზნესში დამოკიდებულია მის შესაძლებლობაზე, მოიხილოს და შეინარჩუნოს უფროსი მენეჯმენტი და წამყვანი პერსონალი;
- 4.4.9. შემდგომი გაფართოების გარანტირება შეუძლებელია;
- 4.4.10 კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები
- 4.4.11 ჯგუფი ექვემდებარება გარკვეულ რისკებს ტექნოლოგიასა და სისტემებთან დაკავშირებით
- 4.4.12 სადამფუძნებლო სტრუქტურის კომპლექსურობიდან გამომდინარე, ჯგუფი ექვემდებარება გარკვეულ რისკებს

5. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:

- 5.1. საშორინებთან 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 საშორინეს 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 ვულის გათვრებასთან 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;

კომპანიასა და ობლიგაციებთან დაკავშირებული რისკები



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

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

- 8.1. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის, საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ობლიგაციების რეგისტრაციასა და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებლის დაბეგვრაზე;
- 8.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ დეპოზიტარის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლისა და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ანგარიშის მწარმოებლის 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.

ობლიგაციის ძირითადი პირობები



<p>რეორგანიზაცია, M&A</p>	<ul style="list-style-type: none"> შეზღუდვა: არ მოხდება რეორგანიზაცია, შერწყმა ან შესყიდვა, ემიტენტისა და შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების შემთხვევაში, ობლიგაციების მფლობელთა წარმომადგენლების წინასწარი თანხმობის გარეშე გამონაკლისები: სამართალმემკვიდრე იღებს ყველა მატერიალურ უფლებას და ვალდებულებას, არ დამდგარა დეფოლტის შემთხვევა/პოტენციური დეფოლტის შემთხვევა; არანაირი მატერიალური გვერდითი ეფექტი და ა.შ.
<p>გასხვისება/ გაყიდვა</p>	<ul style="list-style-type: none"> შეზღუდვა: არ მოხდება შემოსავლების ან აქტივების 25%-ზე მეტის გაყიდვა ან გასხვისება ემიტენტისა და შვილობილების შემთხვევაში. (ეს შეზღუდვა არ ვრცელდება ემიტენტსა და დაქვემდებარებული შვილობილებს შორის განხორციელებულ ტრანზაქციებს) ამავდროულად ტრანზაქცია უნდა მოხდეს „გაშლილი ხელის“ პრინციპის საფუძველზე გამონაკლისები: <ul style="list-style-type: none"> გაყიდვა/გასხვისება ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ჯამური აქტივების 25%-ზე ნაკლების გასხვისება „გაშლილი ხელის პრინციპით“
<p>აკრძალული გადახდები</p>	<ul style="list-style-type: none"> შეზღუდვა: არ მოხდება დივიდენდის გატანა / სააქციო კაპიტალის შემცირება ემიტენტისა და შეზღუდვას დაქვემდებარებული შვილობილების შემთხვევაში (ეს შეზღუდვა არ ვრცელდება ემიტენტის შვილობილებზე, რომელშიც ემიტენტი ფლობს 100%-იან წილს) გამონაკლისი: <ul style="list-style-type: none"> დაშვებულია კონსოლიდირებული წმინდა მოგების 75%-მდე გატანა, დაწყებული 2023 წლის 1 იანვრიდან; 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%. აქციონერთა მიერ კაპიტალში შენატანის, სუბორდინირებული სესხის სახით შეტანილი სახსრების განკარგვა. „GHM“ და „ლიმონი 2009“ მიერ გაცემული დივიდენდი/კაპიტალის განაწილება 6 მლნ აშშდ. ფარგლებში თანხების განკარგვა: <ul style="list-style-type: none"> Green Box კომპანიებისგან Yellow Box კომპანიებზე სესხის გაცემის გზით; კაპიტალური დანახარჯების გაწევა Green Box კომპანიების მხრიდან; პარტნიორთაგან მიღებული სუბორდინირებული სესხების გასტუმრება; პარტნიორების მიმართ გადახდები;
<p>ვალდებულება/ გარანტია</p>	<ul style="list-style-type: none"> შეზღუდვა: არ მოხდება დამატებითი სესხის აღება ან გარანტიის გაცემა ემიტენტისა და შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების შემთხვევაში გამონაკლისი: <ul style="list-style-type: none"> შეზღუდვა არ იმოქმედებს, თუ კონსოლიდირებული უზრუნველყოფილი წმინდა სასესხო ვალდებულებები/კორექტირებული EBITDA $\leq 3.5 \times$ (დათქმის მიზნებისთვის გამოიყენება ემიტენტისა და შეზღუდვებს დაქვემდებარებული შვილობილების მეტრიკები. წმინდა სასესხო ვალდებულებების გამოთვის მიზნებით გამოირიცხული იქნება სასტუმრო ტელეგრაფის განვითარების მიზნობრივობით აღებული სესხი 56.1 მლნ. ევრომდე) შეზღუდვების გარეშე შვილობილებს არ ეკრძალებათ სესხის აღება. გამონაკლის შემთხვევებს მიეკუთვნება: <ul style="list-style-type: none"> შეზღუდვებს გარეშე შვილობილების სესხების მოძიება კომპანიათაშორისი დავალიანებები კომპანიის Green Box კომპანიებს შორის სუბორდინირებული დავალიანების მოძიება სასტუმრო პარაგრაფის დაფინანსება 56.1 მლნ ევროს ოდენობით
<p>ნაღდი ფულის შენახვის პუნქტი</p>	<ul style="list-style-type: none"> შეზღუდვა: ნაღდი ფულის ნაშთი (დაბლოკილი ნაღდი ფულის გამოკლებით) ნახევარწლიური პერიოდის ბოლოს უნდა იყოს ობლიგაციების მომდევნო წლიური კუპონის გადახდის არანაკლებ 50%.

კომპანიის შეზღუდვებს დაქვემდებარებულ შვილობილებს მიეკუთვნება Green Box კომპანიები, ხოლო შეზღუდვის გარეშე შვილობილებს კი Yellow Box კომპანიები შენიშვნა: ობლიგაციების გამოშვება ხდება საქართველოს კანონმდებლობით და ექვემდებარება საქართველოს საერთო სასამართლოების იურისდიქციას. ობლიგაციების დათქმებთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის იხილეთ ემისიის პროსპექტი

კონსოლიდირებული საბალანსო ანგარიშგება

მითითებული აქტივების ღირებულებების რეკონსილაცია კონსოლიდირებულ აუდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან



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

ლარი მლნ	საბალანსო ღირებულება	გადაფასების ღირებულება	საბაზრო ღირებულება
Green box	330.8	181.0	511.8
Yellow box	266.5	213.6	480.1
ქონების მთლიანი ღირებულება	597.2	394.6	991.9

შენიშვნა: 2023 დეკემბერში Colliers Georgia-მ შეაფასა Silk Real Estate-ის აქტივები. შეფასების ეფექტი საბალანსო ღირებულების 66% იყო.



კონსოლიდირებული მოგება- ზარალის უწყისი

კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება (000' ლარი)

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

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება



(‘000 ლარი)	31-დეკ-2023 აუდიტირებული	31-დეკ-2022 აუდიტირებული	31-დეკ-2021 აუდიტირებული				
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან				ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვიდან				შემოსულობები ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვიდან	-	-	2,987
დაკავშირებული მხარის სესხების გაცემა				დაკავშირებული მხარის სესხების გაცემა	(7,340)	(7,141)	(10,186)
გაცემული დაკავშირებული მხარის სესხების დაფარვა	12,647	45,134	2,460	გაცემული დაკავშირებული მხარის სესხების დაფარვა	1,395	9,655	7,116
მიღებული პროცენტი	27,566	26,977	29,408	მიღებული პროცენტი	1,434	307	841
ბიზნესში წილის შესყიდვა				ბიზნესში წილის შესყიდვა	-	(2,137)	-
არამაკონტროლირებადი წილის შესყიდვა	(2,218)	(650)	374	არამაკონტროლირებადი წილის შესყიდვა	(44,882)	-	-
ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივების და საინვესტიციო ქონების შეძენა				ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივების და საინვესტიციო ქონების შეძენა	(77,550)	(20,368)	(22,720)
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები / (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული)	136	61	(777)	საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები / (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული)	(126,943)	(19,684)	(21,962)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან				ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიკაციიდან მიღებული სარგებელი	(1,575)	-	-	კაპიტალში შენატანი	27,948	-	-
წმინდა ფინანსური ხარჯები	27,082	12,865	6,828	სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	145,702	33,968	34,587
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებამდე	63,638	84,387	38,293	შვებულ კომპანიასთან სხვა კაპიტალის ოპერაციებიდან მიღებული შემოსულობა	74,292	-	-
წმინდა ზრდა მარაგებში	(1,319)	(1,610)	(1,134)	ბონდებთან დაკავშირებული ხარჯი	(1,417)	-	-
წმინდა ზრდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	2,460	(3,036)	7,279	სესხების დაფარვა	(165,516)	(44,057)	(1,821)
წმინდა ზრდა გადახდილ ავანსებში და სხვა აქტივებში	(2,437)	(1,315)	(1,334)	საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები / (საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)	81,009	(10,089)	32,766
წმინდა ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	4,005	(523)	8,108	წმინდა მატება / (კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	(11,773)	23,665	18,884
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან / (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში) მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე	66,347	77,903	51,212	ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს	53,912	34,413	16,221
გადახდილი პროცენტი	(32,186)	(24,465)	(43,132)	გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	(1,360)	(4,166)	(692)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	34,161	53,438	8,080	ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	40,779	53,912	34,413

სეგმენტ რეპორტი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით



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



სეგმენტ რეპორტი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

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



სეგმენტ რეპორტი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

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



ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

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

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები
საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების
მეთოდოლოგიების მიხედვით*



	პოტენციური საკრედიტო რეიტინგი	31-დეკ-2023 (ობლიგაციების ემისიის შემდეგ)*	31-დეკ-2023	31-დეკ-2022	31-დეკ-2021
EBITDA მარჟა	a	22.6%	22.6%	30.4%	24.8%
EBITDA ლევურიჯი	b-bb	4.07	4.07	3.29	8.27
EBIT მარჟა	bbb	12.1%	12.1%	20.2%	5.5%
EBITDA წმინდა ლევურიჯი	b-bb	3.38	3.38	2.62	7.36
FFO მარჟა	bbb	12.0%	12.0%	22.8%	-2.9%
FFO ლევურიჯი	bb-bbb	3.88	3.88	3.14	8.27
FCF მარჟა	ccc	-16.5%	-16.5%	12.6%	-9.8%
EBITDA საპროცენტო დაფარვა	b	1.84	1.84	3.27	0.88
(CFO-Capex)/Net Debt	ccc	-21.6%	-21.6%	15.8%	-5.4%
FFO საპროცენტო დაფარვა	b	1.93	1.93	3.44	0.88

* აღნიშნული მაჩვენებლები წარმოდგენილია საილუსტრაციო მიზნებისთვის და არ უნდა იქნეს გამოყენებული კომპანიის პოტენციურ საკრედიტო რეიტინგზე დასკვნის გამოსატანად.

მწვანე კონცხი ბოტანიკო- მაღალი კლასის საცხოვრებელი ბინები პრესტიჟული მდებარეობით

ტიპი: მაღალი კლასის საცხოვრებელი კომპლექსი

სტატუსი: დასრულებული

მდებარეობა: ბათუმის ბოტანიკური ბაღის სიახლოვეს



ძვირადღირებული უძრავი ქონება – წინანდლის ვილები



ტიპი: ძვირადღირებული ვილები

სტატუსი: განვითარების პროცესშია

მდებარეობა: რადისონ ქოლეჯშენ წინანდლის სიახლოვეს



სილქ თაუერსი ბათუმში ყველაზე დიდი პრემიუმ კლასის საცხოვრებელი კომპლექსი იქნება

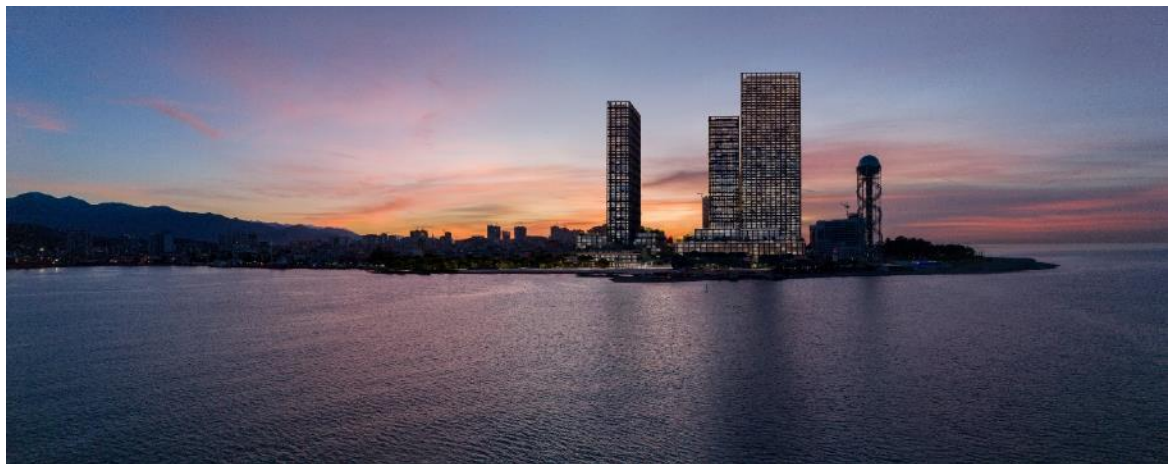
ტიპი: მაღალი კლასის საცხოვრებელი კომპლექსი

სტატუსი: Brownfield

მდებარეობა: ბათუმის ცენტრი

მაჩვენებლები და განვითარების სტატუსი

Silk Towers აერთიანებს 3 მაღალ შენობას, ხელოვნურ ლაგუნას, მარინა და იახტ კლუბს. სამშენებლო სამუშაოების დაწყება 2024 წელს იგეგმება.



უნიკალური შესაძლებლობა აჭარის
რეგიონში 15 ჰექტრიანი ზღვის
კურორტის ასაშენებლად, 540 მეტრის
სიგრძის პლაჟით



ტიპი: მაღალი კლასის შერეული გამოყენების კომპლექსი

სტატუსი: Brownfield

მდებარეობა: ბობოყვათი

მაჩვენებლები და განვითარების სტატუსი

კომპლექსი აერთიანებს აპარტამენტებს, სახლებს, ვილებს, სასტუმროებს, რესტორნებს, პლაჟის კლუბსა და სხვადასხვა გასართობ ობიექტებს. სამშენებლო სამუშაოების დაწყება 2025 წელს იგეგმება.

