



შპს ესარჯი რიאל ისტეით

ობლიგაციების პრეზენტაცია
მარტი, 2023

DISCLAIMER



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 „ესარჯი 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 ფასიან ქაღალდებს აღნიშნულთან დაკავშირებით უნდა გაეცნოს და დაეყრდნოს მხოლოდ პროსპექტს, რომელიც წარმოადგენს ერთადერთ დოკუმენტს, რომლის საფუძველზეც შესაძლოა შექმნილ იქნეს ფასიანი ქაღალდები. **დამტკიცებული პროსპექტი ხელმისაწვდომი იქნება ეროვნული ბანკის ვებ-გვერდზე, შემდეგ ინტერნეტ ბმულზე: [\[https://nbg.gov.ge/supervision/public-companies\]](https://nbg.gov.ge/supervision/public-companies).** კომპანია აცხადებს, რომ, პრეზენტაციაში წარმოდგენილი ინფორმაცია შეესაბამება პროსპექტს. ამასთან, ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, კომპანია, განთავსების აგენტი, 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 კაპიტალდაბანდებასთან 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 აგენტისა და არც მათთან დაკავშირებული პირის დავალებით. კანონმდებლობით დაშვებულ ფარგლებში, არც კომპანია, არც მისი რომელიმე წარმომადგენელი და არც განთავსების აგენტი არ იქნებიან პასუხისმგებელი ნებისმიერ იმ ზარალზე, რომლის წარმოქმნაც შესაძლოა რაიმენაირად კავშირში იყოს ამ პრეზენტაციასთან. კანონმდებლობით დაშვებულ ფარგლებში, განთავსების აგენტს არ დაეკისრება 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 დამატებები 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 აგენტი და არც რომელიმე დაკავშირებული პირი არ იღებს ვალდებულებას დამატებითი ინფორმაციის მოწოდებაზე ან წინამდებარე პრეზენტაციის განახლებაზე.

DISCLAIMER



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 განთავსებული რეგისტრაციის ან დამატებითი კვალიფიკაციის მინიჭებისგან ასეთი იურისდიქციის მიერ.

წინამდებარე ინფორმაცია არ უნდა იქნეს განხილული როგორც რეკომენდაცია კომპანიის ან განთავსების აგენტის, 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 დაარეგისტროს 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.

მნიშვნელოვანი ფაქტები შპს ესარჯი რიალ ისთეითის შესახებ

შპს ესარჯი რიალ ისთეითი წამყვანი კომპანიაა სტუმარმასპინძლობისა და უძრავი ქონების სექტორში



<p>ძლიერი ჰოლდინგი</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 ესარჯი რიალ ისთეითთან ერთად შედის: სილქნეტი (გამოშვებული აქვს 300 მლნ ევრო ობლიგაცია); ბახვის ჰიდრო ელექტრო სადგური
<p>წამყვანი გუნდი სტუმარმასპინძლობის აქტივების მართვაში</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>საქართველოს ძირითად ლოკაციებზე განლაგებული აქტივები</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>პროექტების დროულად და ბიუჯეტთან შესაბამისობაში შესრულების ისტორია</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>ოპერირებადი და განსავითარებელი აქტივების დაბალანსებული პორტფელი</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2022 წლის 9 თვის ჭრილში ოპერირებადი პროექტებიდან 61 მლნ ლარამდე ოდენობის EBITDA დაგენერირდა • განსავითარებელი აქტივები/პროექტები ბაზრის მოთხოვნის შესაბამისად ვითარდება



ობლიგაციის პირობები

საქართველო - მაკრო ეკონომიკის მიმოხილვა

შპს ესარჯი რიალ ისთეიტის მიმოხილვა

კომპანიის აქტივები

ფინანსური მაჩვენებლები

დანართი

ობლიგაციის პირობები

საბოლოო პირობები დაზუსტდება საბოლოო შეთავაზების პირობების დოკუმენტის დადასტურების შემდეგ



ემიტენტი	• შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“
სექტორი/ინდუსტრია	• სტუმარმასპინძლობა/გასართობი/უძრავი ქონების სექტორი
დაფინანსების ინსტრუმენტი	• ობლიგაცია
ობლიგაციის ტიპი	• სოლიდარული თავდებობით უზრუნველყოფილი ობლიგაცია
მოცულობა	• \$40,000,000 ორ ტრანშად
ტრანში	• \$20,000,000 ოდენობის ორი ტრანში
გამოშვების საინდიკაციო თარიღი	• \$2023 წლის [13 აპრილი] პირველი ტრანში, 2023 წლის განმავლობაში მეორე ტრანში
ვალუტა	• \$, აშშ დოლარი
მიზნობრიობა	• არსებული დავალიანების რეფინანსირება
გამოშვების ფასი	• ობლიგაციების ძირითადი თანხის (ნომინალური ღირებულების) 100%
ვადა	• 3 წელი
კუპონის დიაპაზონი	• [8.00%-9.00%] (განისაზღვრება book building-ის დროს)
კუპონის გადახდა	• ნახევარ წლიურად
განთავსების აგენტი	• სს „გალტ ენდ თაგარტი“, შპს „თიბისი კაპიტალი“, სს „სილქ ბანკი“
ლისტინგი	• საქართველოს საფონდო ბირჟა
მარეგულირებელი კანონმდებლობა	• საქართველოს კანონმდებლობა
გამოსყიდვის უფლება	• ემიტენტს გააჩნია ობლიგაციების სრულად ან ნაწილობრივ გამოსყიდვის უფლება ობლიგაციების გამოშვების თარიღიდან მათი დაფარვის თარიღამდე (განმარტება იხილეთ პროსპექტის ქვეთავში <i>ობლიგაციების გამოშვების პირობების მე-[7] პუნქტი - ობლიგაციების დაფარვა და გამოსყიდვა</i>)

კომპანია გეგმავს არსებული სესხების რეფინანსირებას



პოტენციური დაფინანსების წყაროები

40 მლნ აშშ დოლარამდე (120 მლნ ლარი) თავდებობით უზრუნველყოფილი ობლიგაციები 3 წლის ვადით

511 მილიონი ლარად შეფასებული Green Box აქტივები ამჟამად დაგირავებულია არსებული საბანკო სესხების უზრუნველსაყოფად

კომპანიის მიზანია, Loan-to-Value თანაფარდობის 60%-ზე მნიშვნელოვნად დაბალ ნიშნულზე შენარჩუნება

Yellow Box აქტივები (406 მლნ ლარად შეფასებული) არ გაითვალისწინება ობლიგაციების ინსტრუმენტში, თუმცა:

- საწყის ეტაპზე ძირითადად არ არის იპოთეკით დატვირთული
- განვითარება იგეგმება შერჩევით, ცალკეული პროექტის დაფინანსების (project financing) ფარგლებში

Green box assets

წყარო: კომპანიის ინფორმაცია

www.silkroadgroup.net

შემოთავაზებული სახსრების გამოყენება Green Box

- მესამე მხარის სესხების რეფინანსირება GEL 70.5 მლნ
 - საპარტნიორო ფონდის მეზანინის რეფინანსირება GEL 49.5 მლნ
- მთლიანი Green Box-ის ვალდებულებების რეფინანსირება GEL 120 მლნ (100%)

ტრანზაქციის შედეგად კომპანიას ექნება დაახლოებით:

- 120 მლნ ლარის ობლიგაციები
- 93 მლნ ლარის მესამე მხარის სესხი

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 მთლიან ან ნაწილობრივ გაყიდვა ან გასხვისება ემიტენტისა და შვილობილების შემთხვევაში. (ეს შეზღუდვა არ ვრცელდება ემიტენტსა და დაქვემდებარებული შვილობილებს შორის განხორციელებულ ტრანზაქციებს) გამონაკლისები: <ul style="list-style-type: none"> გაყიდვა/გასხვისება ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვა/გასხვისება „გაშლილი ხელის“ პრინციპის საფუძველზე, თუ ტრანზაქცია აჭარბებს მთლიანი კონსოლიდირებული აქტივების ღირებულების 10%-ს საქიროა ობლიგაციონერთა წარმომადგენლის თანხმობა და მესამე მხარის შეფასება
<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 არ 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%.
<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 $\leq 3.5x$ (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) გამონაკლის შემთხვევებს მიეკუთვნება შეზღუდვებს გარეშე შვილობილების სესხების მოძიება
<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.



ობლიგაციის პრობები

საქართველო - მაკრო ეკონომიკის მიმოხილვა

შპს ესარჯი რიალ ისთეითის მიმოხილვა

კომპანიის აქტივები

ფინანსური მაჩვენებლები

დანართი

საერთაშორისო სტანდარტებით საქართველოს კარგი მაკროეკონომიკური შედეგები აქვს



2022 წლის პირველ ცხრა თვეში
რეალური მთლიანი შიდა პროდუქტის
საშუალო ზრდამ 9%-ს გადააჭარბა.

მოსახლეობა 3.7 მლნ

30 წლამდე ასაკის მოსახლეობა - 40%

მშპ ერთ სულ მოსახლეზე - 5,023 აშშ დოლარი 2021 წელს

რეალური მშპ-ს ზრდა - 9.9% 2022 წლის 9 თვის მონაცემებით

გლობალურად, ბიზნესის კეთების სიმარტივეით #8 (მსოფლიო ბანკი)

2022 წლის 9 თვეში ფულადი გზავნილები საშუალოდ 65%-ით გაიზარდა

2022 წლის 9 თვეში ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები 2019 წელთან შედარებით 97%-ით აღდგა

2022 წლის 9 თვეში ექსპორტი საშუალოდ 37%-ით გაიზარდა

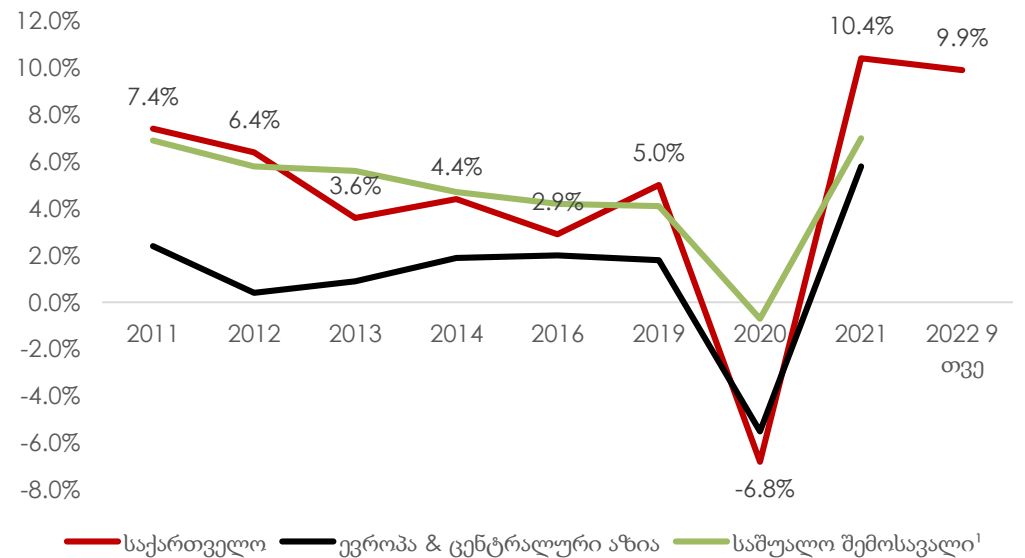
2022 წლის 9 თვეში იმპორტი საშუალოდ 36%-ით გაიზარდა

ეკონომიკური თავისუფლების ინდექსით #12 (მსოფლიო ბანკი)

საკრედიტო რეიტინგი

სარეიტინგო სააგენტო	რეიტინგი	მოლოდინი	თარიღი
S&P Global	BB	სტაბილური	აგვ. 2022
Fitch Ratings	BB	სტაბილური	ივლ. 2022
Moody's	Ba2	ნეგატიური	აპრ. 2022

რეალური მშპ-ს ზრდა



¹ საშუალოზე მაღალი შემოსავლის ქვეყნები, რომელთა GNI ერთ სულ მოსახლეზე 4,000-დან 12,500 აშშ დოლარამდეა (2021)

წყაროები: საქსტატი, მსოფლიო ბანკი, საქართველოს ეროვნული ბანკი (სებ)

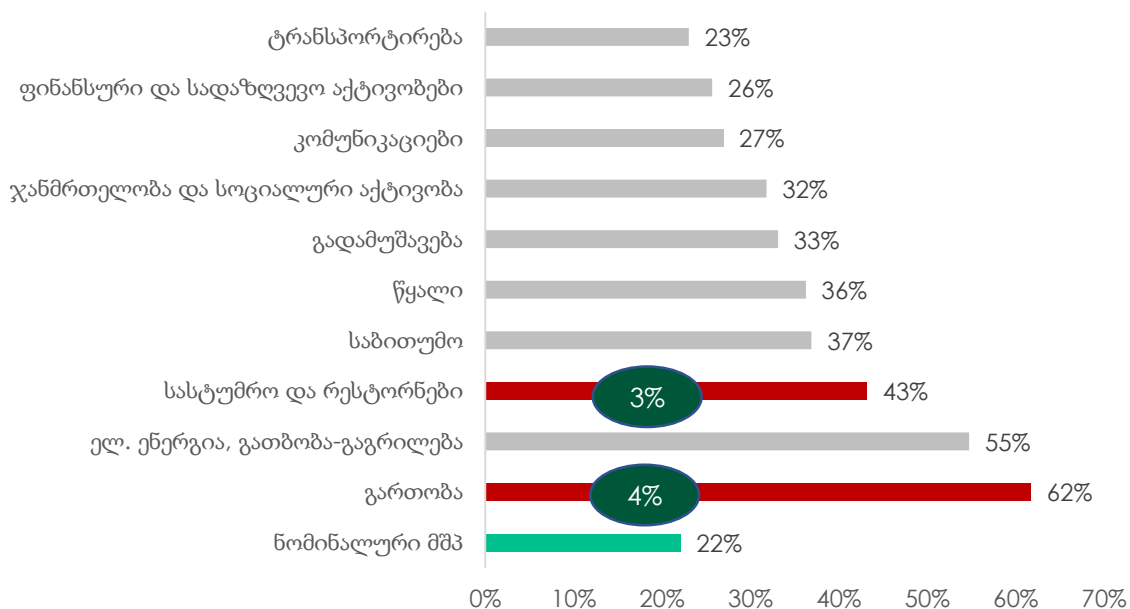
ეკონომიკურ ზრდას ხელს უწყობს სტუმარმასპინძლობისა და გართობის სექტორების სწრაფი აღდგენა

სასტუმროები, რესტორნები და გართობის ინდუსტრია საქართველოს მთლიანი შიდა პროდუქტის დაახლოებით 7%-ს შეადგენს



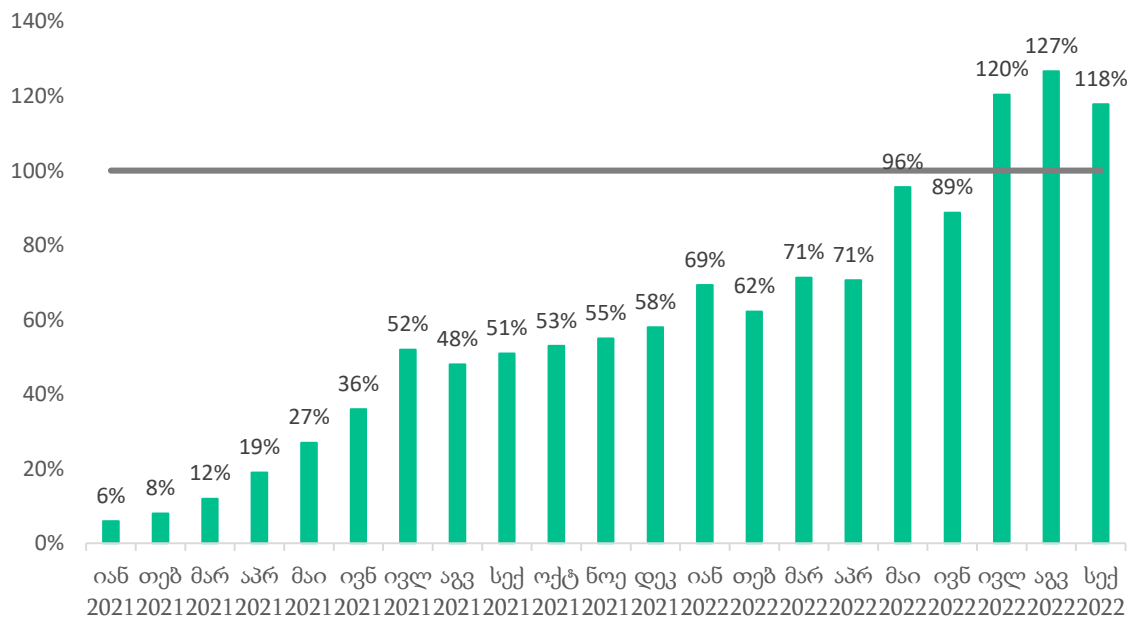
პანდემიის შეზღუდვების ნეგატიური გავლენის შემდეგ, სასტუმროებმა და რესტორნებმა, ასევე გართობის სექტორმა, აჩვენა ყველაზე მაღალი წლიური ზრდა

საქართველოს ეკონომიკური სექტორების ნომინალური მშპ-ს ზრდა 2022 წელს 2021 წელთან შედარებით



2022 წლის სექტემბრის მდგომარეობით ტურიზმიდან ყოველთვიურმა შემოსავალმა 2019 წლის მაჩვენებელს 18% პროცენტით გადააჭარბა.

საქართველოს ტურიზმიდან ყოველთვიური შემოსავალი 2019 წლის საშუალო მაჩვენებელთან შედარებით



მშპ-ში წილი, 2022 წლის 1-ლი კვარტლის მიხედვით

საქართველო კვლავ ერთ-ერთი ყველაზე სწრაფად მზარდი ტურისტული დანიშნულების ადგილია

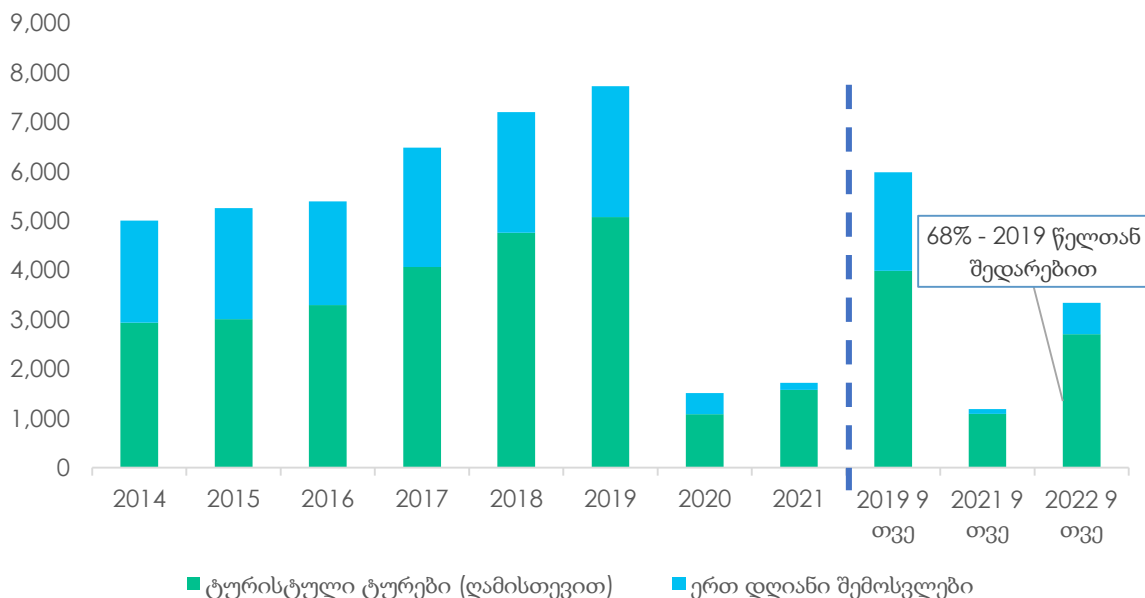


საქართველო მეზობელი ქვეყნებისა და ახლო აღმოსავლეთიდან ტურისტების ძლიერი ნაკადის წყალობით უფრო დივერსიფიცირებული ტურისტული ბაზარი გახდა

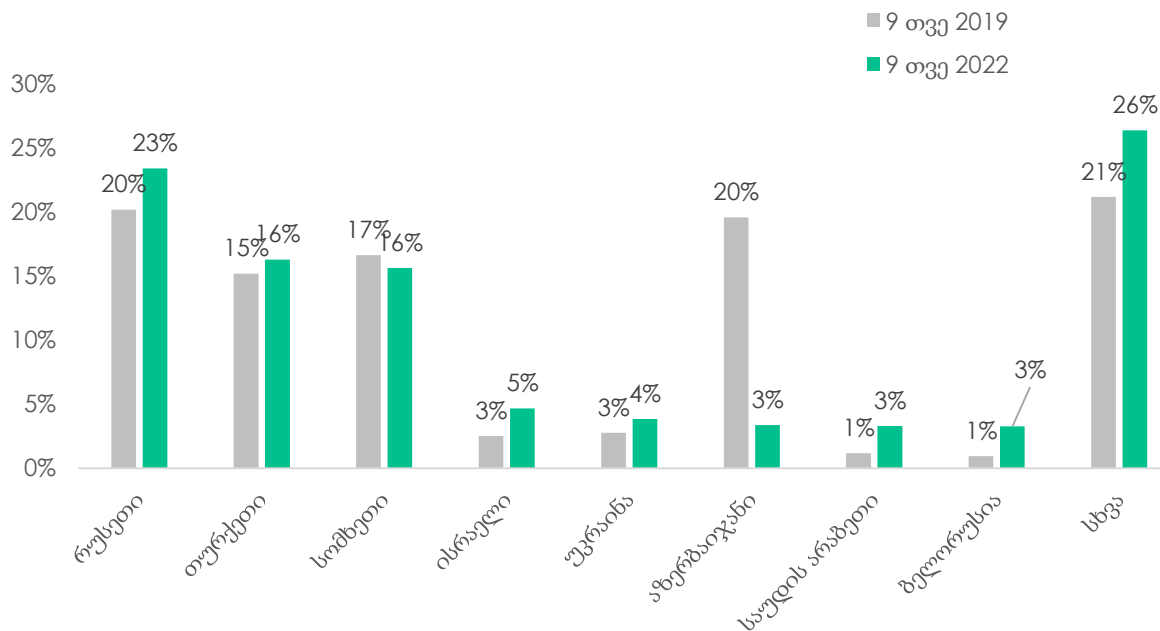
მიუხედავად იმისა, რომ 2023 წელს მოსალოდნელია ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლების ზრდა 2019 წლის მაჩვენებელთან შედარებით, ტურისტების აბსოლუტური რაოდენობა სავარაუდოდ ჯერ კიდევ ვერ მიაღწევს 2019 წელს დაფიქსირებულ რიცხვებს. მომავალში მოსალოდნელია ამ მაჩვენებლის სწრაფი აღდგენა და კიდევ უფრო მეტად გაზრდა.

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)



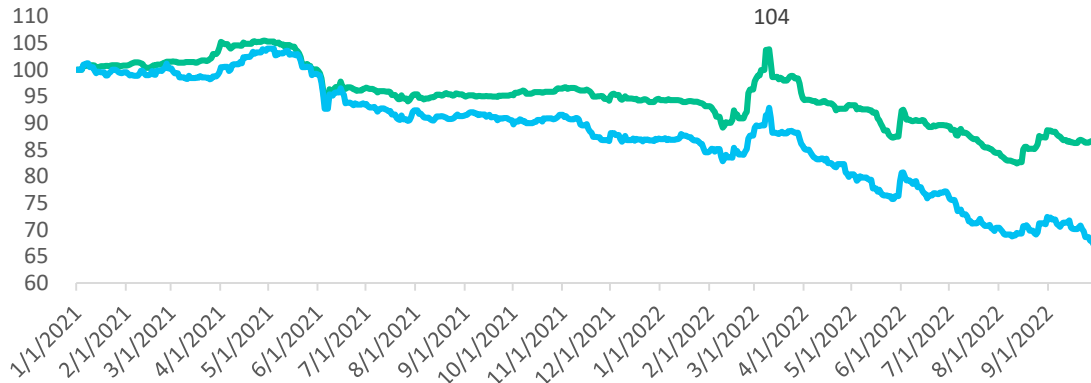
ქვეყნების წილები საქართველოში საერთაშორისო ვიზიტორების მოგზაურობებში



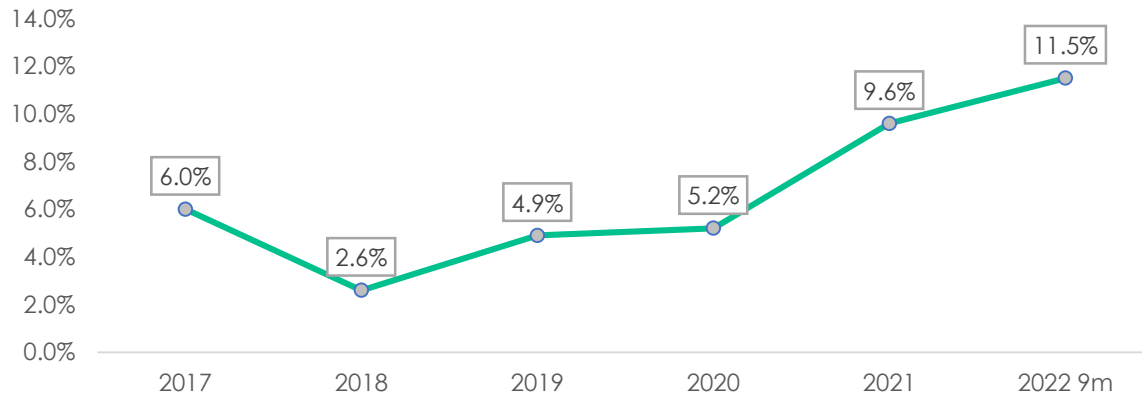
ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლები მნიშვნელოვნად უწყობს ხელს ლარის სტაბილურობას



ლარის გაცვლითი კურსი (1 იან 2022=100)



საშუალო ინფლაცია — ლარი/აშშ დოლარი — ლარი/ევრო



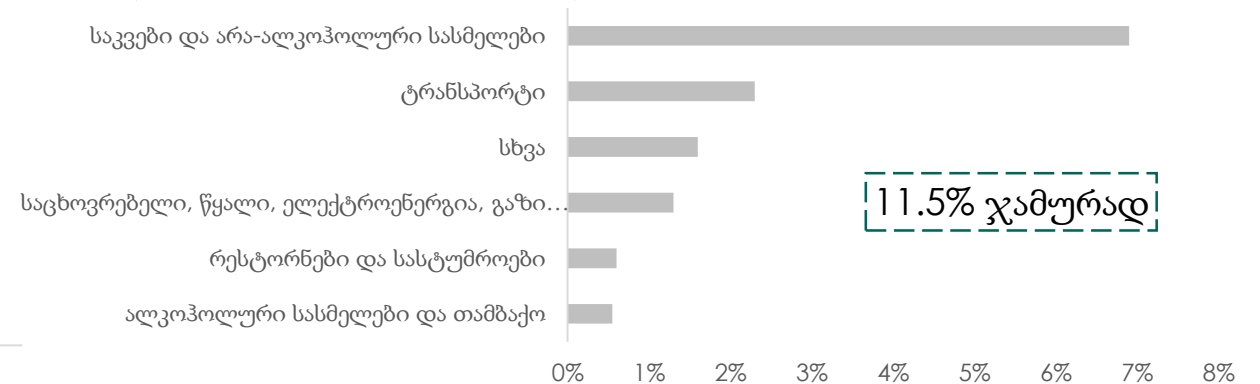
წყარო: სტეა, საქსტატი
www.silkroadgroup.net

ლარის სტაბილურობის ხელშემწყობი ფაქტორები

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

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

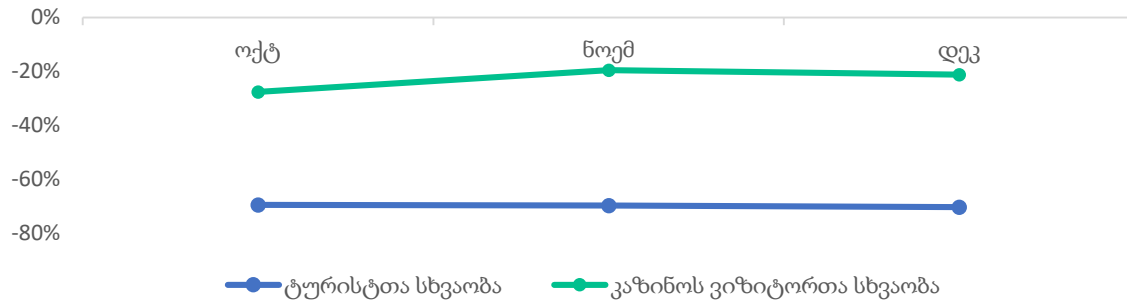
ინფლაციის კომპონენტები (2022 წლის 9 თვე)



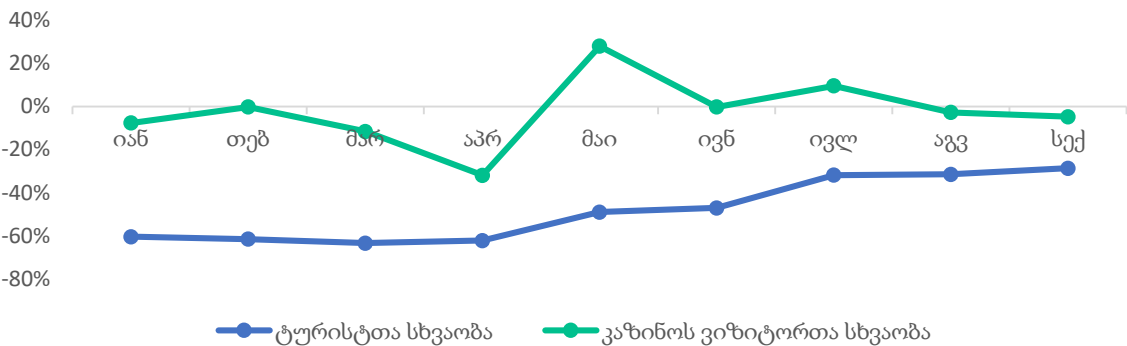
ჯგუფის კაზინოების ვიზიტორთა რაოდენობის ზრდამ ტურისტული ვიზიტების ზრდას გადააჭარბა



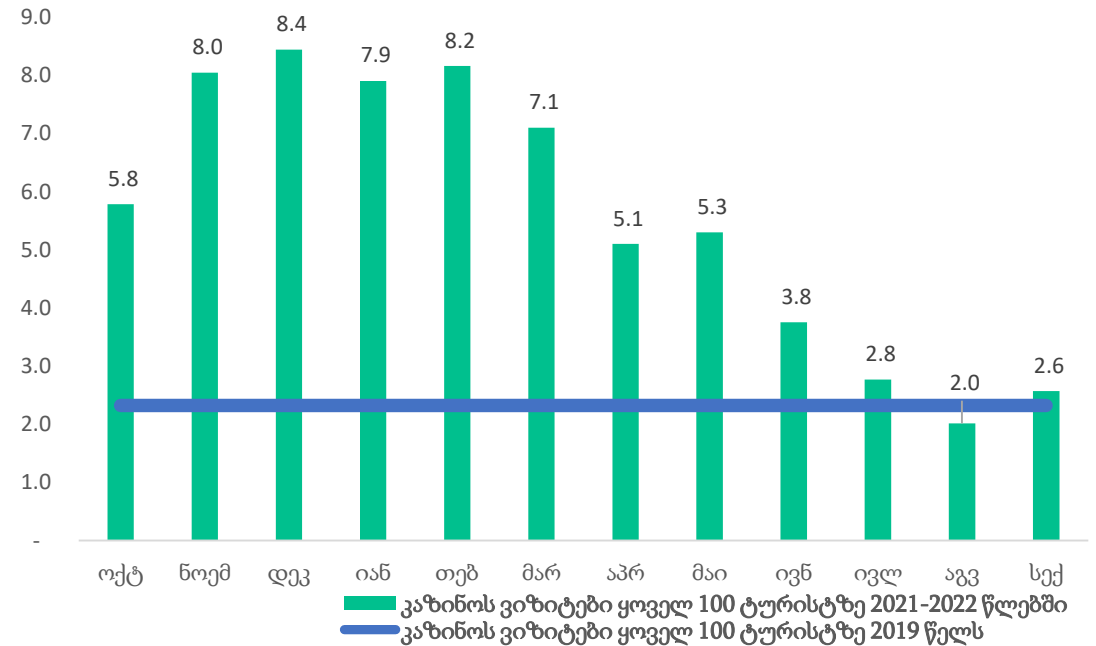
ჯგუფის კაზინოების ვიზიტორთა სხვაობა საქართველოში ვიზიტების საერთო რაოდენობასთან შედარებით 2019 და 2021 წლებში



ჯგუფის კაზინოების ვიზიტორთა სხვაობა საქართველოში ვიზიტების საერთო რაოდენობასთან შედარებით 2019 და 2022 წლებში



2021 წლის ოქტომბრიდან 2022 წლის სექტემბრის ჩათვლით (თორმეტ თვეში) ჯგუფის კაზინოების ვიზიტორთა წილი საქართველოში საერთაშორისო ვიზიტორების საერთო რაოდენობაში მნიშვნელოვნად აღემატება 2019 წლის ანალოგიურ საშუალო მაჩვენებელს.



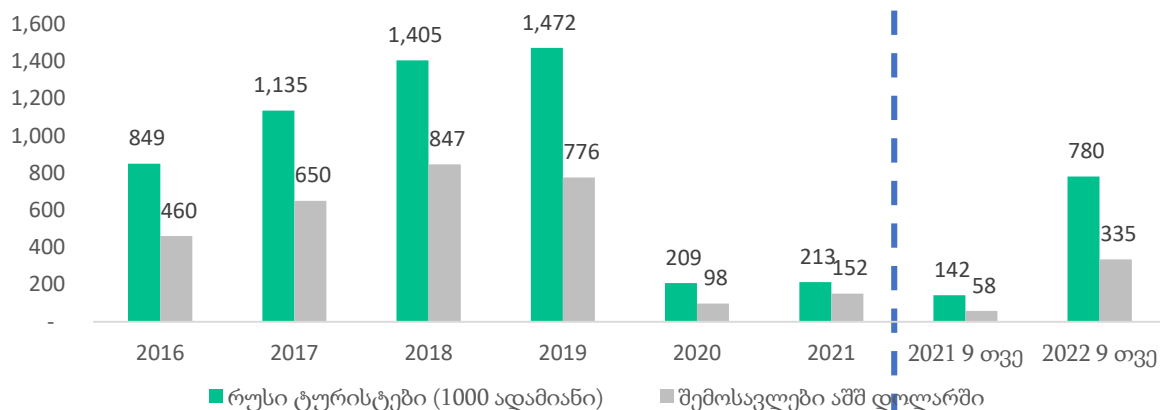
წყარო: კომპანიის ინფორმაცია, სტეა

უკრაინაში შექმნილი ვითარების ფონზე, იზრდება ვიზიტები რუსეთიდან და უკრაინიდან

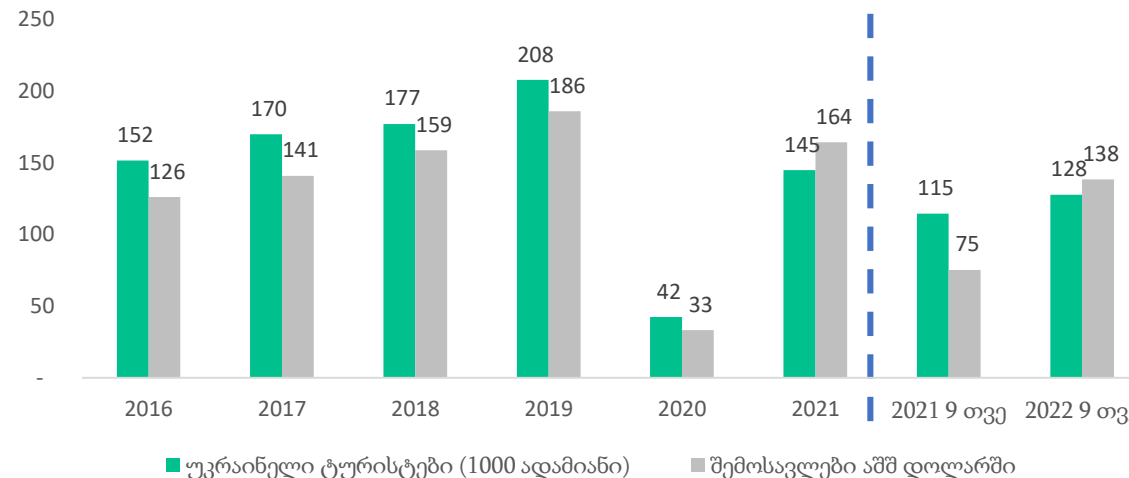
მნიშვნელოვნადაა გაზრდილი რუსეთიდან შემოსული ფულადი გზავნილები



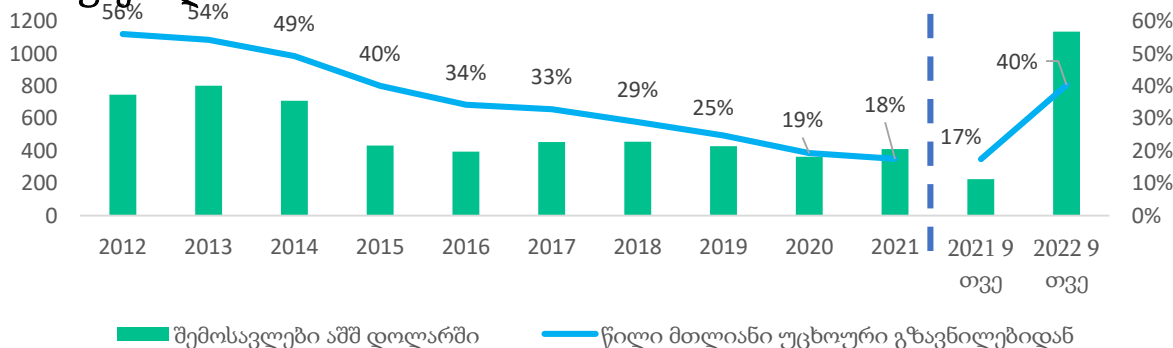
ვიზიტები და ტურისტული შემოსავლები რუსეთიდან



ვიზიტები და ტურისტული შემოსავლები უკრაინიდან



ფულადი გზავნილები რუსეთიდან



შენიშვნა:

- რუსეთიდან და უკრაინიდან ვიზიტები მკვეთრად გაიზარდა 2022 წლის განმავლობაში (უკრაინის შემთხვევაში აღემატება 2019 წლის მაჩვენებელს)
- ამავდროულად, ორივე ქვეყნის შემთხვევაში, მაღალ მხარჯველუნარიანი ვიზიტორების წილი მთლიან ვიზიტორებში მაღალია, რაც განაპირობებს ტურიზმიდან შემოსავლის კიდევ უფრო სწრაფ ზრდას
- ტენდენციას ავსებს ფულადი გზავნილების მნიშვნელოვანი ზრდა, განსაკუთრებით რუსეთიდან

წყაროები: სებ, სტეა

სარჩევი



ობლიგაციის პირობები

საქართველო - მაკრო ეკონომიკის მიმოხილვა

შპს ესარჯი რიალ ისთეითის მიმოხილვა

კომპანიის აქტივები

ფინანსური მაჩვენებლები

დანართი

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

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



შპს ესარჯი რიალ ისტეითი

შპს ესარჯი 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/

შპს ესარჯი რიალ ისთეითი უძრავ ქონებებს ფლობს საქართველოში, რომელთა ღირებულება 917 მლნ ლარია

Green Box -ში შედის მოქმედი ბიზნესები, რომლებიც აგენერირებენ შემოსავალს



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

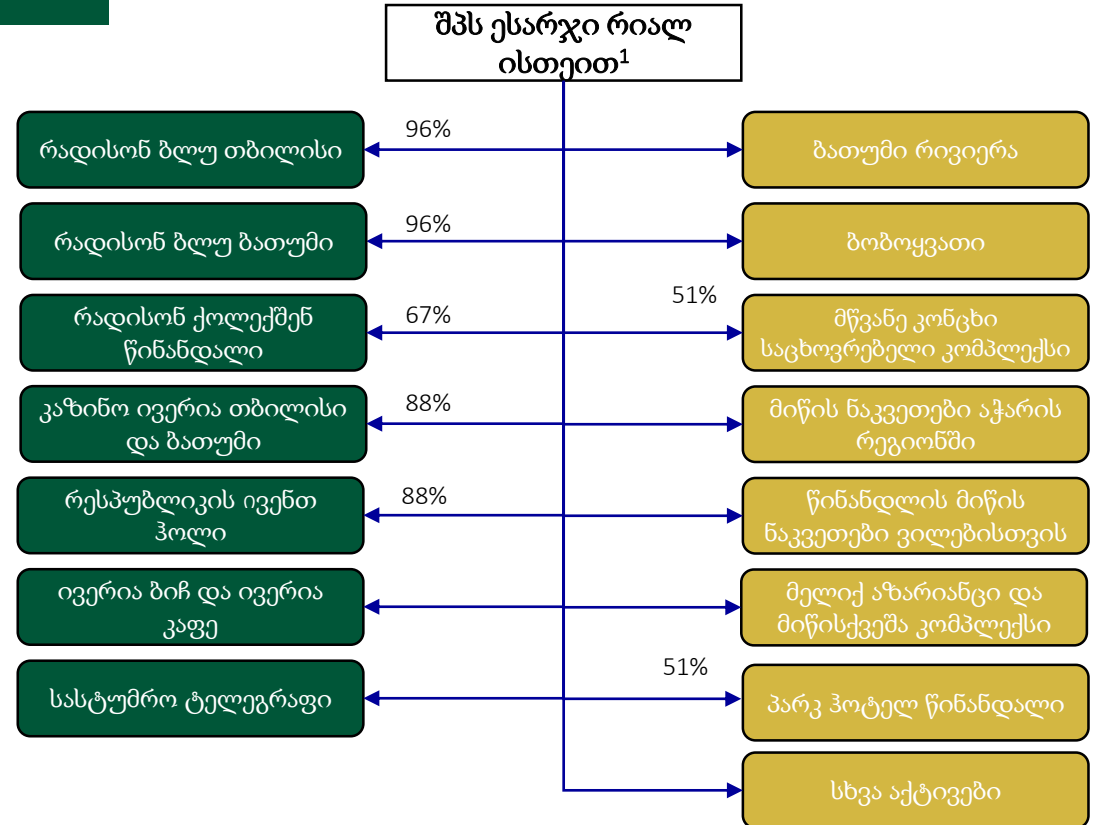
Green და Yellow Box-ის უძრავი ქონების აქტივები შეფასებულია 917 მლნ ლარად²

Green Box აქტივები

511 მლნ ლარი²

Yellow Box აქტივები

406 მლნ ლარი²



¹ შპს ესარჯი რიალ ისთეითის მთავარი პარტნიორი (95%) არის შპს სილქ როუდ გრუპ

ჰოლდინგი (SRGH), ბენეფიციარი მფლობელები:

გიორგი რამიშვილი (36.51%)

ერვინ ტატიშვილი (36.51%)

ალექსი თოფურია (16.86%)

დევიდ ბორგერი (5.62%)

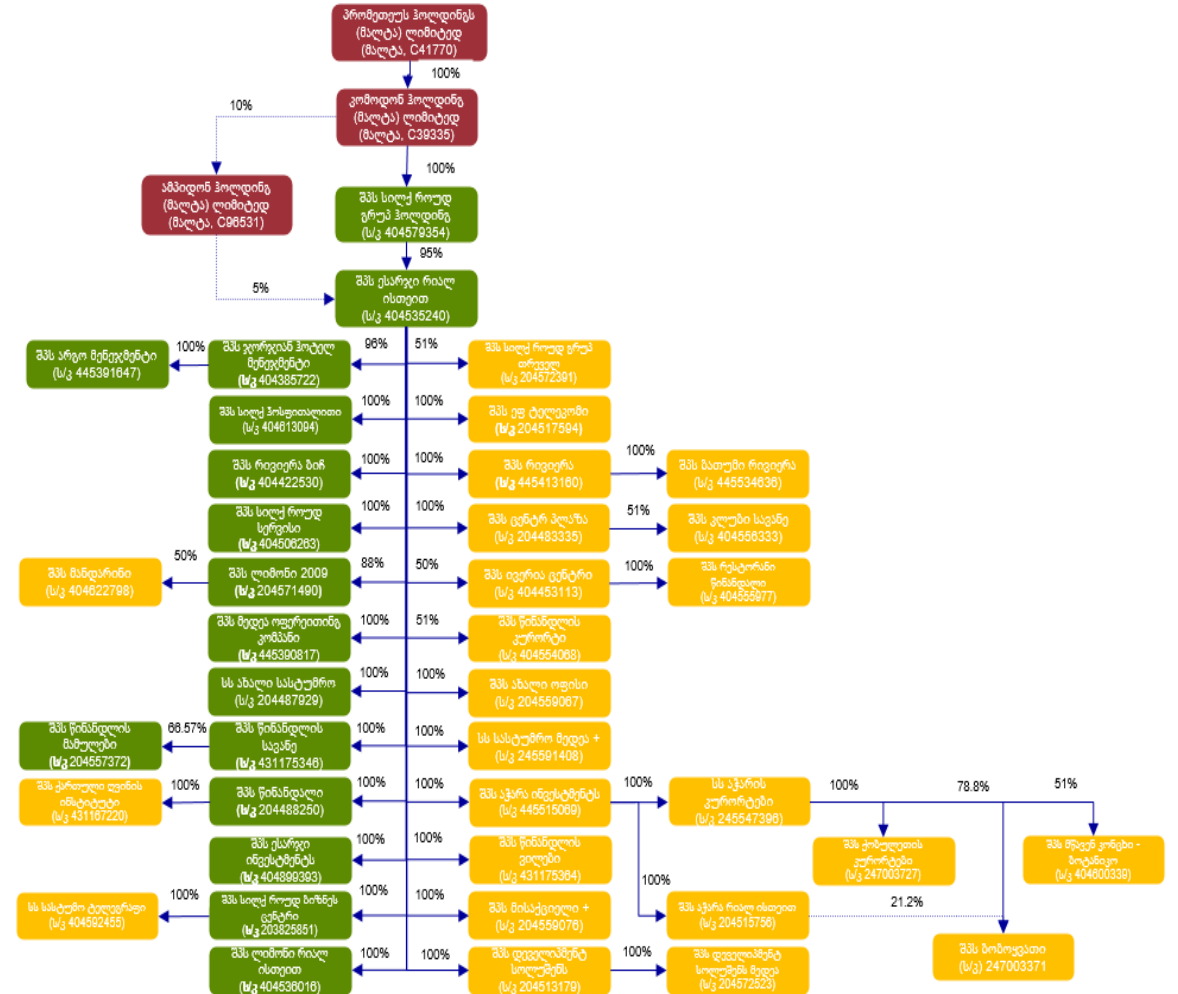
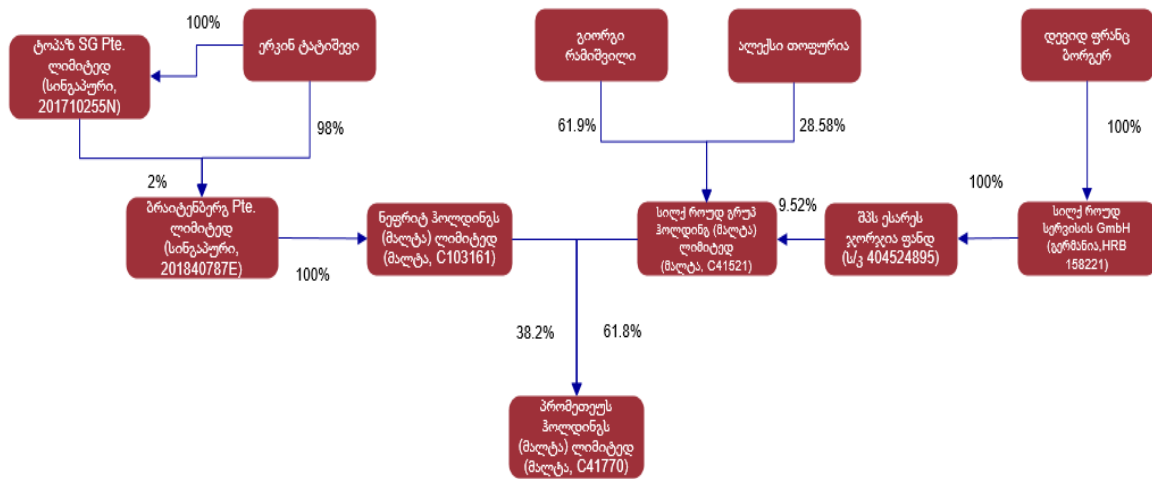
² შეფასება 2022 წლის ივლისის მდგომარეობით გაკეთებულია კოლიერს ჯორჯიას მიერ

შენიშვნა: მოცემული სტრუქტურა არის გამარტივებული ვერსია, სრული სამართლებრივი

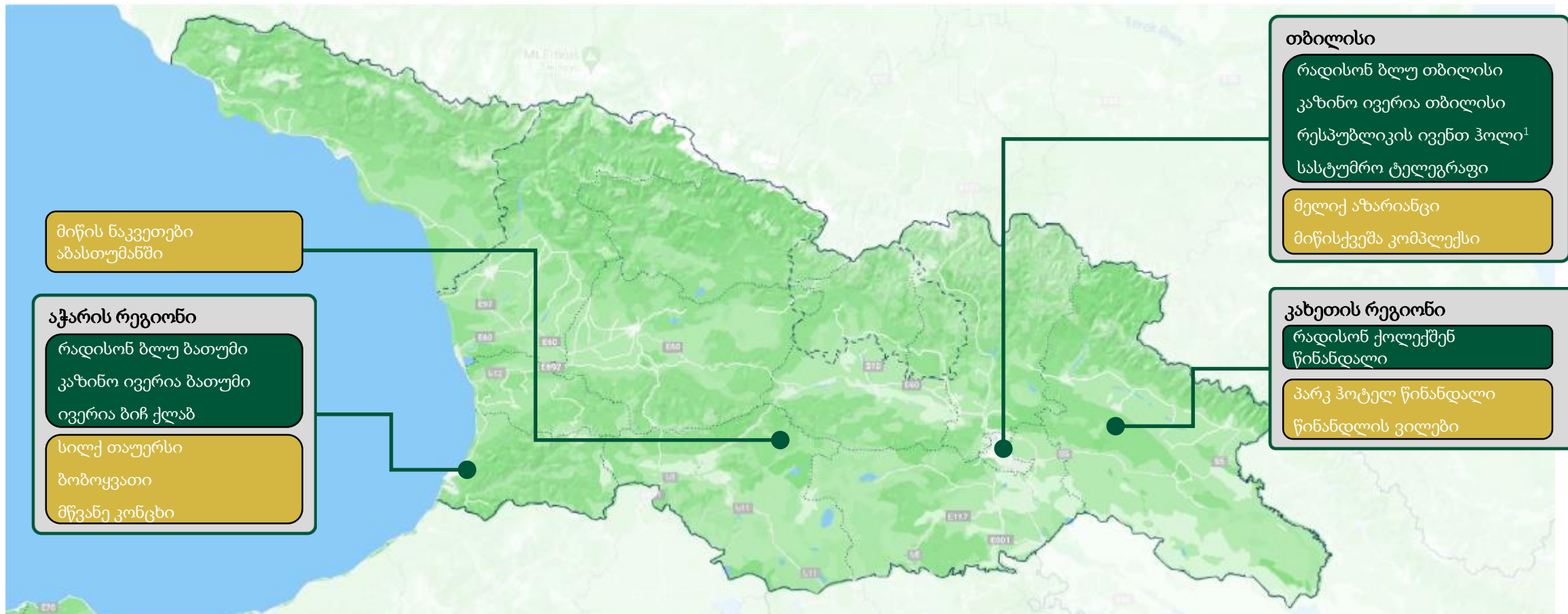
სტრუქტურა მოცემულია მომდევნო სლაიდზე

წყარო: Colliers Georgia, კომპანიის ინფორმაცია, კომპანიის დაშვებები

სამართლებრივი სტრუქტურა



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



38.24%

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



17.64%

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



5.88%

დევიდ ბორგერი SRG-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 „ესარჯი 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 შურდაია
ესარჯი 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 კენკვიძი
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 თბილისის 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 ქიუთი
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

საქართველო - მაკრო ეკონომიკის მიმოხილვა

შპს ესარჯი რიალ ისთეითის მიმოხილვა

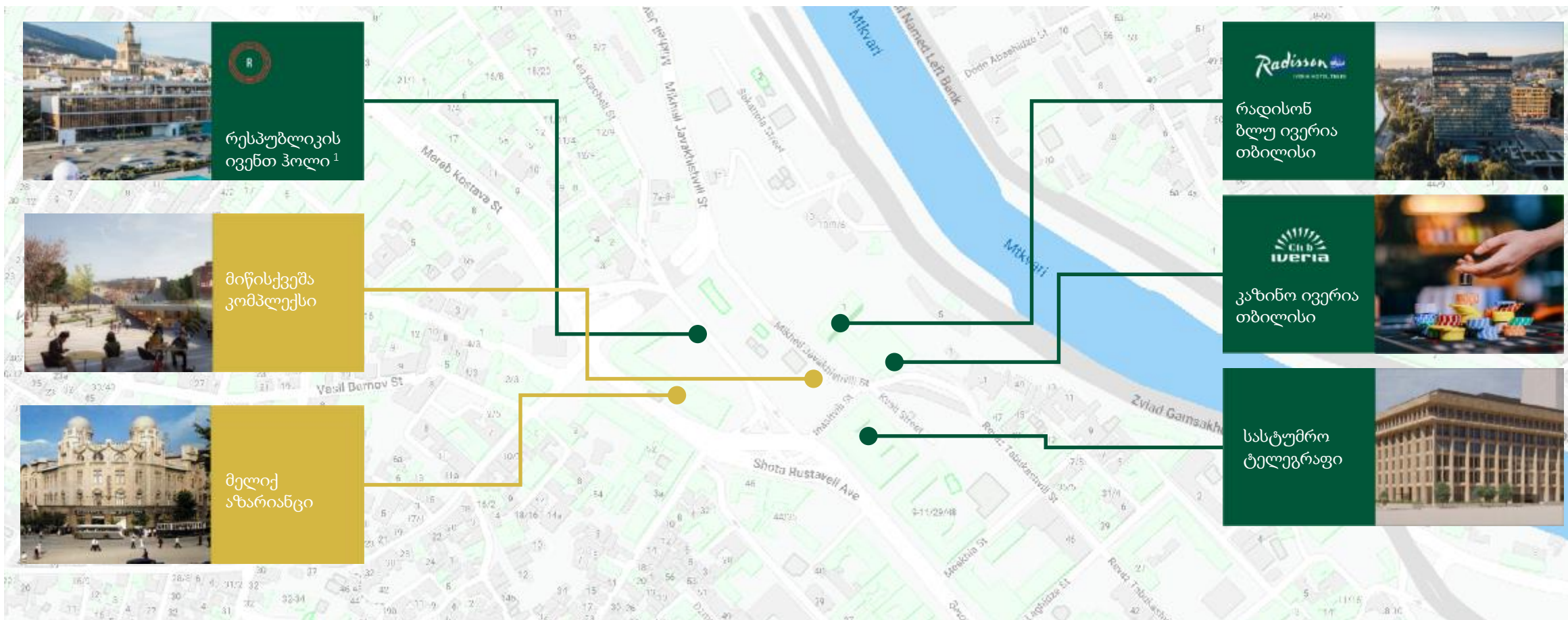
კომპანიის აქტივები

ფინანსური მაჩვენებლები

დანართი

თბილისის აქტივების კლასტერი, დედაქალაქის ცენტრშია კონცენტრირებული

ტელეგრაფი იქნება შემდეგი
გამორჩეული სასტუმროს პროექტი
დედაქალაქის მთავარ მოედანზე



Green box აქტივები

Yellow box აქტივები

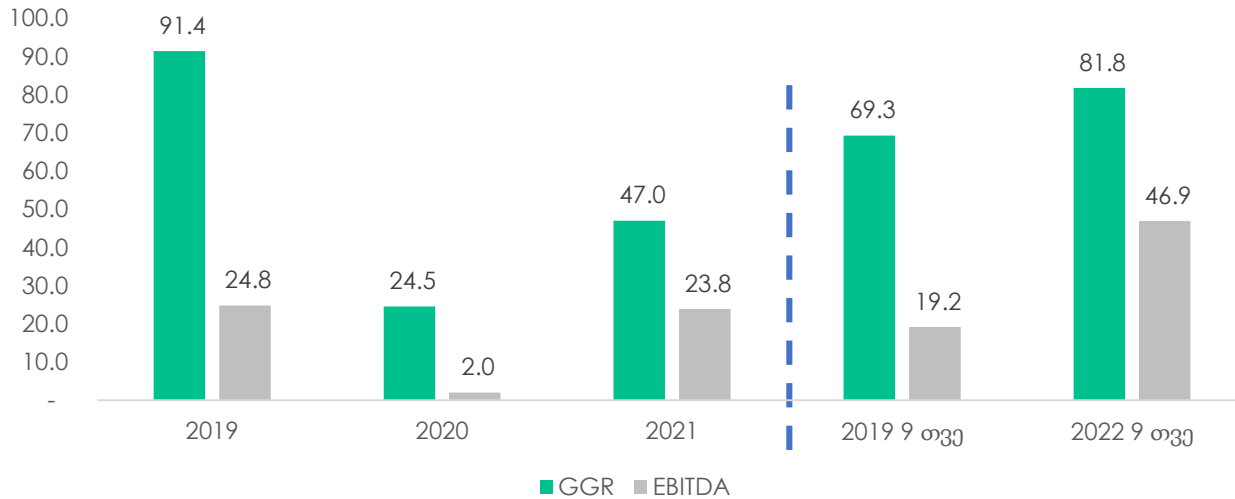
¹რესპუბლიკის ივენთ ჰოლის ბიზნესის ქონება მიეკუთვნება Yellow Box („ყვითელი კალათის“) პროექტებს, ხოლო იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მართავს Green Box („მწვანე კალათა“) კომპანია.

კაზინო ივერია თბილისის ფინანსურმა შედეგებმა პანდემიამდე მარჯვენებლებს გადააჭარბა

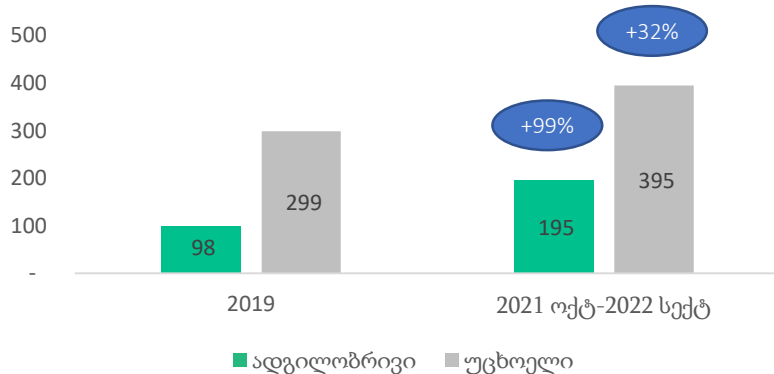
კაზინო ივერია თბილისი, ერთ-ერთი პირველი კაზინო საქართველოში, 2009 წელს გაიხსნა და დღეს თბილისის ბაზრის დაახლოებით 25%-იანი წილი უჭირავს



კაზინო ივერია თბილისის ფინანსური შედეგები (ლარი მლნ)



საშუალო GGR ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების მიხედვით



2022 9 თვე:
 მაგიდები: 22
 სლოტ აპარატები: 158
 საშუალო დღიური ვიზიტები
 2022 წელს: 669

კაზინოს წარმატებას შემდეგმა ფაქტორებმა შეუწყო ხელი:

- ახალმა საერთაშორისო ვიზიტორებმა აღმოაჩინეს საქართველო, როგორც საინტერესო სათამაშო ბაზარი. სავარაუდოა, რომ აღნიშნული სტუმრები მომავალშიც დაბრუნდებიან
- მიუხედავად იმისა, რომ ვიზიტორთა რაოდენობა ჯერ კიდევ ჩამორჩება 2019 წლის მაჩვენებელს, მთლიანი სათამაშო ბიზნესის შემოსავალი (GGR) გაიზარდა, რაც თავის მხრივ, თითოეული მოთამაშის მიერ დაგეგმიერებული GGR-ის დრამატული ზრდითაა განპირობებული
- ახალი უცხოელი ვიზიტორები უფრო მეტს ხარჯავენ, რის შედეგადაც გაზრდილია GGR თითო ვიზიტზე
- უცხოელი ვიზიტორების მსგავსად გაზრდილია ხარჯვა კაზინოს ადგილობრივი ვიზიტორების მიერ
- ახალი ბაზრებიდან ვიზიტორთა ნაკადის ზრდას ასევე ხელს უწყობს საერთაშორისო ფრენების მატება
- კაზინო ივერია იყო პირველი, რომელიც დედაქალაქში პანდემიის შემდეგ გაიხსნა

EBITDA-ს მკვეთრი გაუმჯობესება შეიძლება აიხსნას შემდეგი ფაქტორებით (მხოლოდ ნაწილობრივ მდგრადი):

- ლიცენზიის მოსაკრებელზე გავრცელებულმა შეღავათმა (50% ფასდაკლება პანდემიის შემდეგ), 2022 წლის პირველ ნახევარში 3.5 მლნ ლარზე მეტი დანაზოგი დააგენერირა, რაც ერთჯერადი ხასიათისაა
- 3.9 მლნ ლარი დაიზოგა მარკეტინგულ ხარჯებში
- სინერგია სტუმარმასპინძლობის სხვა აქტივებთან

შენიშვნა: GGR არის მთლიანი სათამაშო ბიზნესის შემოსავალი (აუღირებელი მაჩვენებლები), თანხები, რომლებიც რჩება კაზინოში ხარჯების გამოკლებამდე.

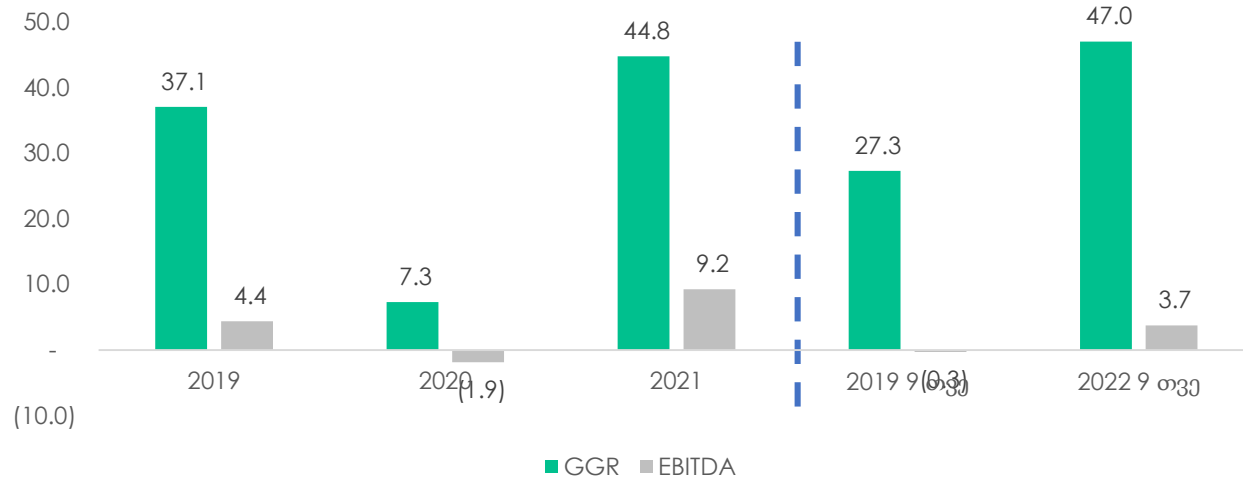
წყარო: კომპანიის ინფორმაცია

უკეთესი შედეგები აჩვენა კაზინო ივერია ბათუმმა

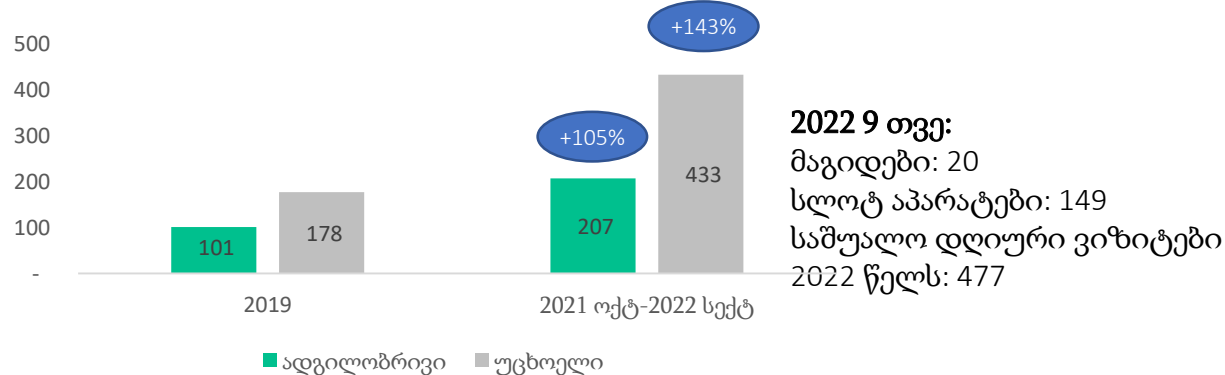
კაზინო ივერია ბათუმს, რომელიც ფუნქციონირებს 2011 წლიდან, ბათუმის ბაზრის დაახლოებით 13% უჭირავს



კაზინო ივერია ბათუმის ფინანსური შედეგები (ლარი მლნ)



საშუალო GGR ადგილობრივი და საერთაშორისო ვიზიტორების მიხედვით



კაზინოს წარმატებას შემდეგმა ფაქტორებმა შეუწყო ხელი:

- ბათუმის ბაზარი უფრო ადრე გაიხსნა, ვიდრე მიზნობრივი სეგმენტისთვის საინტერესო სხვა ბაზრები, როგორც არის ჩრდილოეთ კვიპროსი
- ახალმა საერთაშორისო ვიზიტორებმა აღმოაჩინეს საქართველო, როგორც საინტერესო სათამაშო ბაზარი. სავარაუდოა, რომ აღნიშნული სტუმრები მომავალშიც დაბრუნდებიან
- მიუხედავად იმისა, რომ ვიზიტორთა რაოდენობა ჯერ კიდევ ჩამორჩება 2019 წლის მაჩვენებელს, მთლიანი სათამაშო ბიზნესის შემოსავალი (GGR) გაიზარდა, რაც თავის მხრივ, თითოეული მოთამაშის მიერ დაგეგმიერებული GGR-ის დრამატული ზრდითაა განპირობებული
- ახალი უცხოელი ვიზიტორები უფრო მეტს ხარჯავენ, რის შედეგადაც იზრდება GGR თითო ვიზიტზე, მიუხედავად იმისა, რომ ბათუმში თანხის კაზინოში დატოვების საშუალო მაჩვენებელი 2019 წლის ნიშნულზე დაბალია
- ახალი ბაზრებიდან ვიზიტორთა ნაკადის ზრდას ხელს უწყობს საერთაშორისო ფრენების მატება ბათუმისა და ქუთაისის მიმართულებით
- კაზინოს ვიზიტორები ასევე სტუმრობენ რადისონ ბლუ ბათუმს, რაც დადებითად აისახება სასტუმროს ფინანსურ შედეგებზე (2022 წლის პირველ ნახევარში 3 მილიონ ლარამდე შემოსავალი)

კაზინო ივერია ბათუმის EBITDA-ს ზრდა განპირობებულია:

- დამატებითი შემოსავლებით
- ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში გაწეული 1 მლნ ლარის დანაზოგით
- სინერგიებით სტუმარმასპინძლობის სხვა აქტივებთან

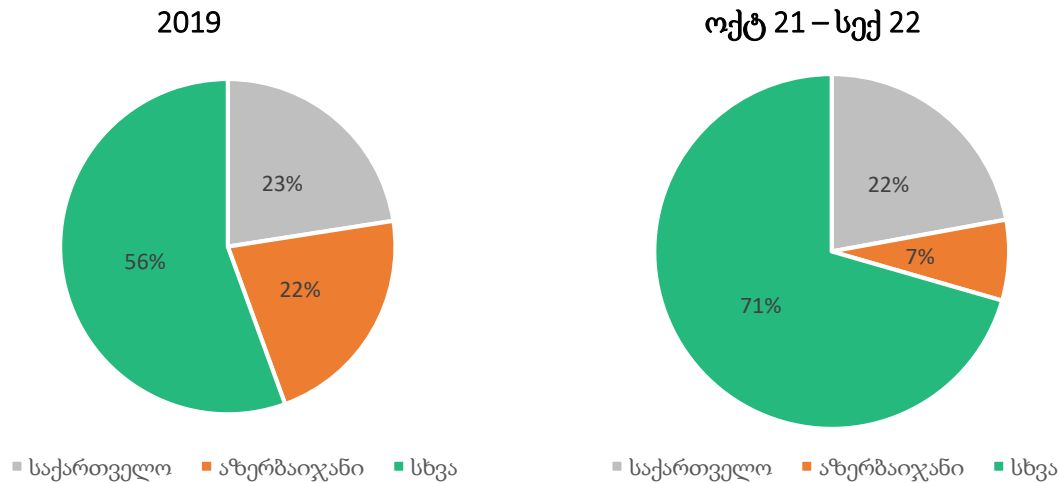
შენიშვნა: GGR არის მთლიანი სათამაშო ბიზნესის შემოსავალი (აუღირებელი მაჩვენებლები), თანხები, რომლებიც რჩება კაზინოში ხარჯების გამოკლებამდე.
წყარო: კომპანიის ინფორმაცია

აზერბაიჯანის საზღვრების ჩაკეტვის მიუხედავად, რომელიც ისტორიულად ერთ-ერთი მთავარი ბაზარი იყო, კაზინოს სეგმენტი აღდგა

აზერბაიჯანის სახმელეთო საზღვრის დაკეტვის გამო, რაც პანდემიით არის გამოწვეული, ფრენები ზოგიერთი ახალი ბაზრიდან საგრძნობლად გაიზარდა

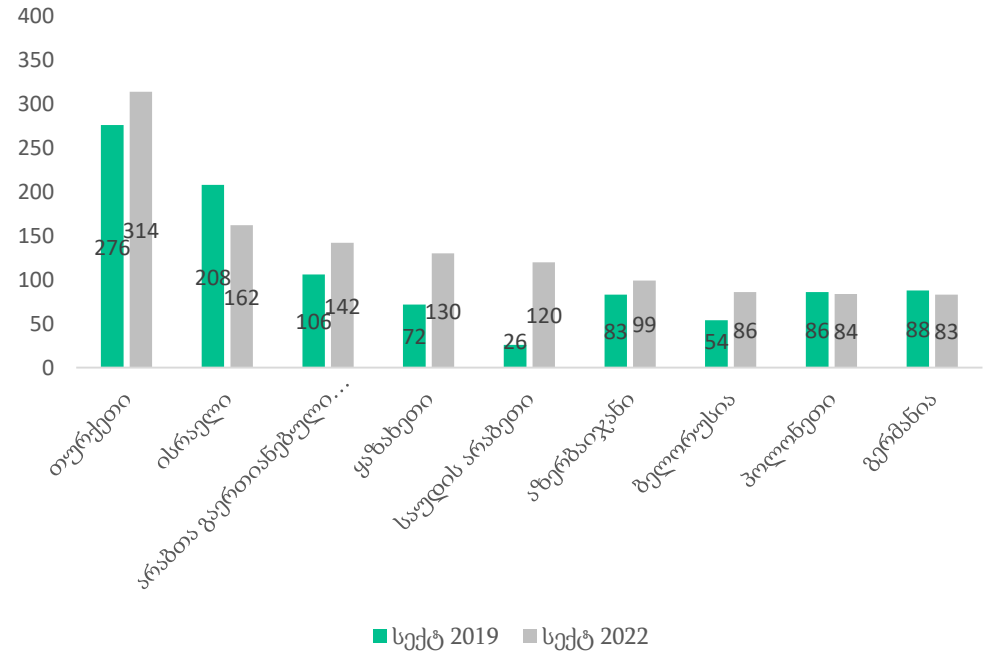


კაზინო ივერია თბილისის GGR ვიზიტორების ეროვნების მიხედვით



აზერბაიჯანიდან ვიზიტორების რაოდენობის შემცირება GGR-ის 10 მლნ ლარიანი შემცირების ექვივალენტია - პოტენციურად, ეს ნაწილი ისევ აღდგება საზღვრების გახსნის შემდეგ.

ყოველთვიური ფრენების რაოდენობა 2022 წლის სექტემბერი 2019 წლის სექტემბერთან შედარებით



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

შენიშვნა: RevPar – შემოსავალი ხელმისაწვდომი ოთახისთვის, GRI – Global Review Index, RGI – Revenue Generation Index – შემოსავლის გენერაციის ინდექსი

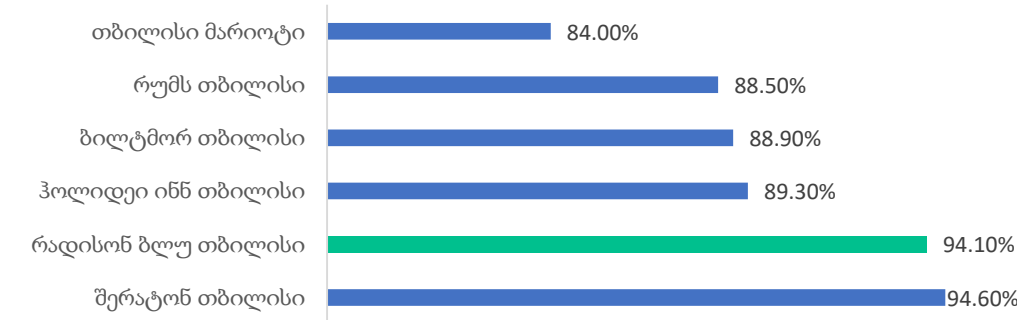
წყარო: ReviewPro, Deloitte/STR

www.silkroadgroup.net

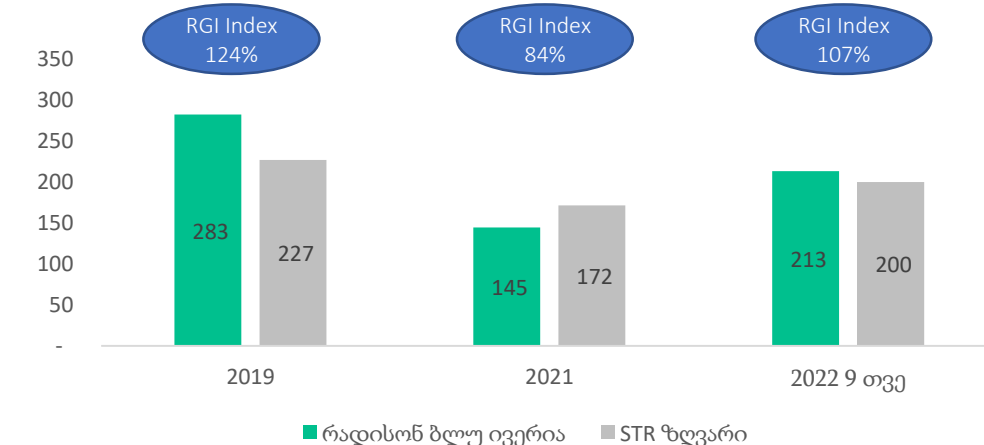
საბჭოთა პერიოდში პირველი საერთაშორისო ტურისტული სასტუმრო მიმზიდველი მდებარეობით, რომელიც შემდგომ განახლდა ცნობილი საერთაშორისო არქიტექტორების მიერ



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



RevPar შედარება კონკურენტებთან



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

სასტუმრო ტელეგრაფი ისარგებლებს
სინერგიით რადისონ ბლუ
სასტუმროსთან, მათ შორის დამხმარე
ობიექტების გაზიარებით



მაღალი კლასის ბუტიკ სასტუმრო
საერთაშორისო ბრენდით

სტატუსი: კულტურული მემკვიდრეობა
რეაბილიტაციის პროცესშია

მდებარეობა: თბილისის ცენტრი, რუსთაველის
გამზირი

ოთახების რაოდენობა: 241

ობიექტები:

- 7 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



ქალაქის ცენტრში, რესპუბლიკის მოედნის მიწისქვეშა სივრცეში წარმოდგენილი: საცალო სავაჭრო და ავტოსადგომი სივრცეები

ქალაქის ცენტრში მელიქ აზარიანცის კულტურული მემკვიდრეობის შენობაში გასაქირავებელი ოთახები მოეწყობა



გასაქირავებელი ფართი ქალაქის ცენტრში

სტატუსი: რეაბილიტაციის პროცესში

მდებარეობა: თბილისის ცენტრი, რუსთაველის გამზირი

ობიექტები

- 115 ავტოსადგომის სივრცე
- 8,700 კვ.მ გასაქირავებელი სივრცე

მაჩვენებლები და განვითარების სტატუსი

მიმდინარე სტატუსი: Brownfield

გასაქირავებელი ფართი ქალაქის ცენტრში

სტატუსი: კულტურული მემკვიდრეობა რეაბილიტაციის პროცესშია

მდებარეობა: თბილისის ცენტრი, რუსთაველის გამზირი

მაჩვენებლები და განვითარების სტატუსი

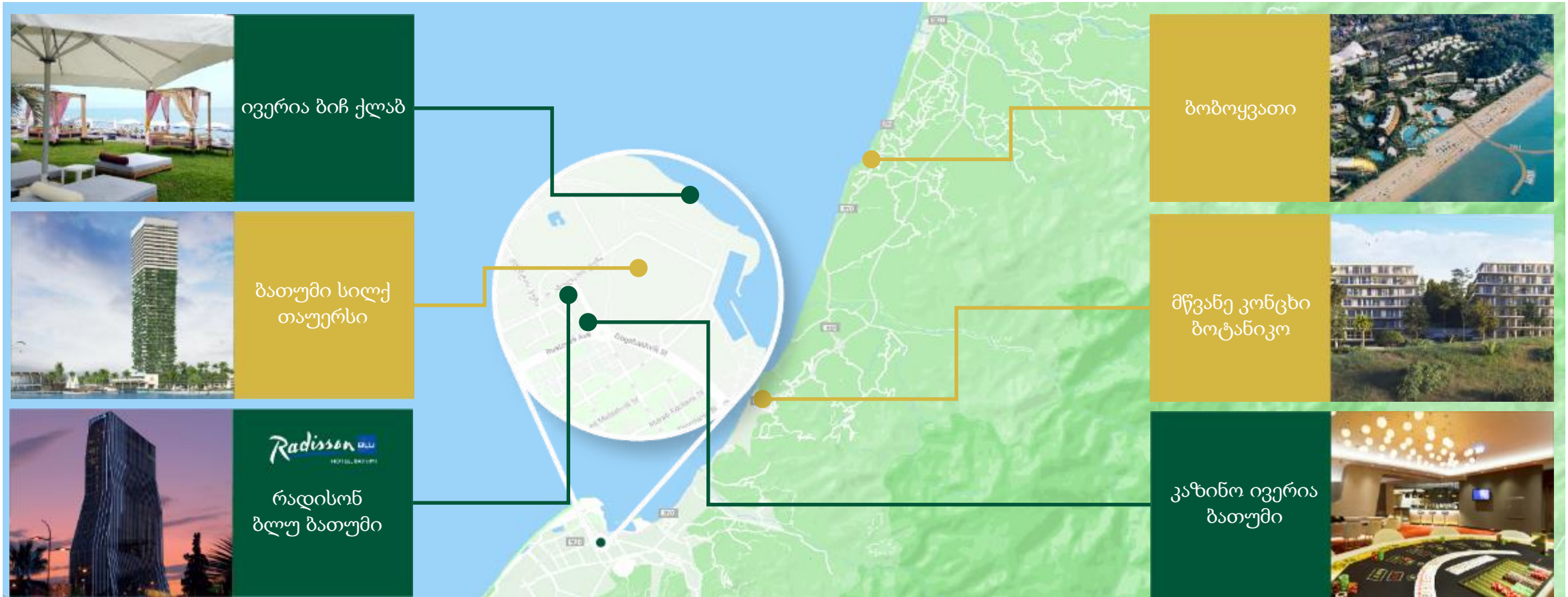
ისტორიული შენობა

მიმდინარე სტატუსი: Brownfield

გამაგრებითი სამუშაოების დაწყება იგეგმება 2023 წელს



აჭარის აქტივები მდებარეობს შავი ზღვის სანაპიროზე და მოიცავს სამ დასრულებულ აქტივს



Green box აქტივები Yellow box აქტივები

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

Deloitte/STR-ის მიერ გაზომილი შემოსავლის გენერირების ინდექსი (RGI) ძლიერ კონკურენტულ პოზიციაზე მიუთითებს



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

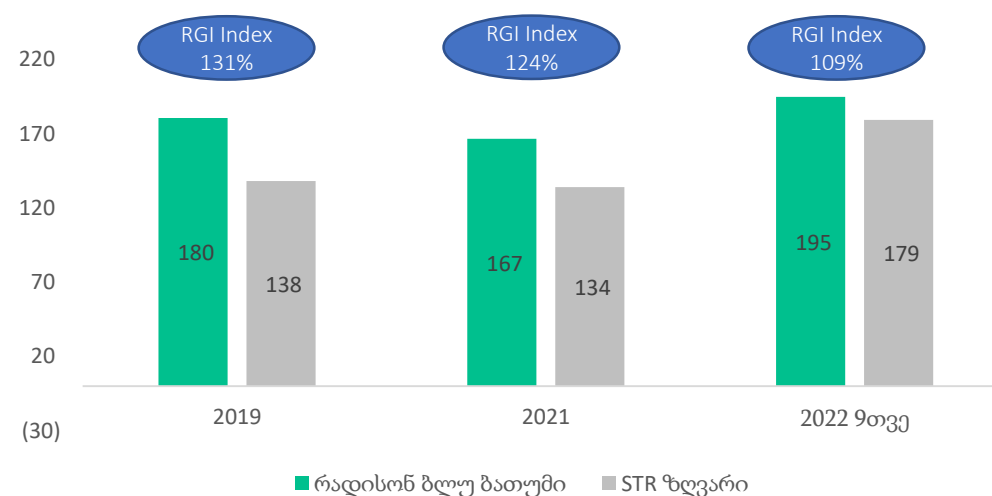
ივერია ბიჩ ქლაბი

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

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



RevPar შედარება კონკურენტებთან



წყაროები: ReviewPro, Deloitte/STR, კომპანიის ინფორმაცია

სილქ თაუერსი ბათუმში ყველაზე დიდი პრემიუმ კლასის საცხოვრებელი კომპლექსი იქნება

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



ტიპი: მაღალი კლასის საცხოვრებელი კომპლექსი

სტატუსი: Brownfield

მდებარეობა: ბათუმის ცენტრი

მაჩვენებლები და განვითარების სტატუსი

Silk Towers აერთიანებს 5 მაღალ შენობას, ხელოვნურ ლაგუნას, მარინა და იახტ კლუბს. სამშენებლო სამუშაოების დაწყება 2023 წელს იგეგმება.

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.



მწვანე კონცხი ბოტანიკო- მაღალი კლასის საცხოვრებელი ბინები პრესტიჟული მდებარეობით

მვირადღირებული უძრავი ქონება –
წინანდლის ვილები



ტიპი: მაღალი კლასის საცხოვრებელი კომპლექსი
სტატუსი: განვითარების პროცესშია
მდებარეობა: ბათუმის ბოტანიკური ბაღის სიახლოვეს
მაჩვენებლები და განვითარების სტატუსი
პროექტი 2023 წლის გაზაფხულზე დასრულდება



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.



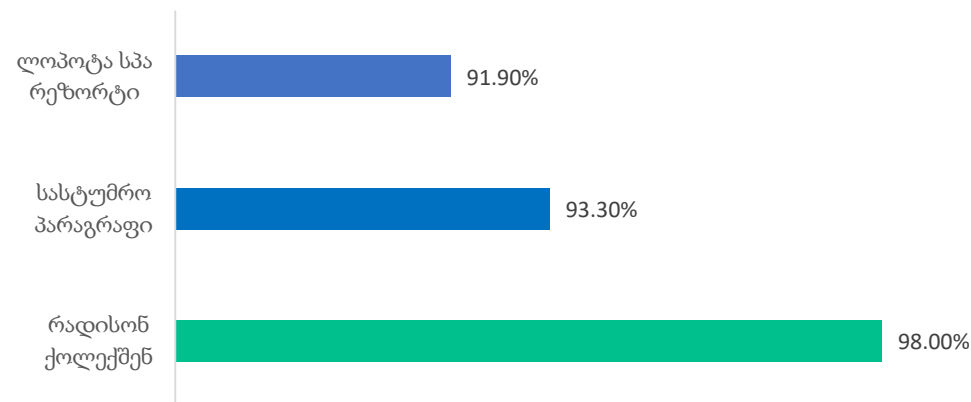
წყაროები: Deloitte/STR, კომპანიის ინფორმაცია

www.silkroadgroup.net

მდებარეობს თავადი ჭავჭავაძეების ისტორიული მამულის მიმდებარედ, რომლის ბოტანიკური ბაღიც სილქ როუდ ჯგუფის პატრონაჟის ქვეშაა



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



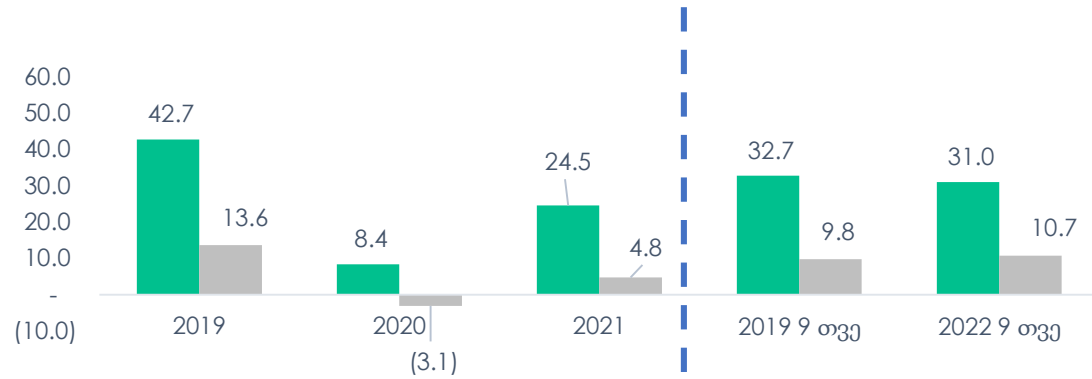
წინანდლის მუზეუმი

ოპერირებს სილქ როუდ ჯგუფის პატრონაჟით

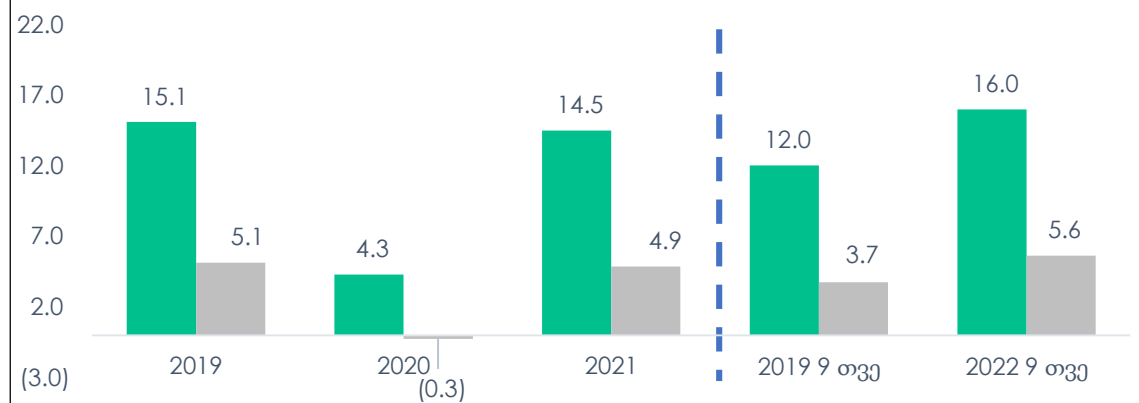
2022 წელს, პანდემიის შემდგომი ზრდის ტენდენცია ჯგუფის ყველა სასტუმრომ შეინარჩუნა



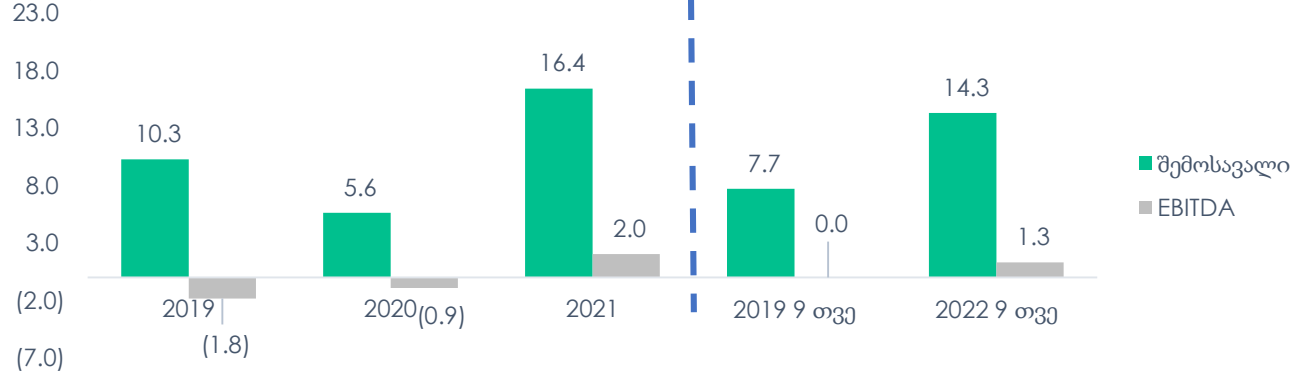
რადისონ ბლუ ივერია თბილისი
ლარი მლნ



რადისონ ბლუ ბათუმი
ლარი მლნ



რადისონ ქოლექშენ წინანდალი
ლარი მლნ



წყაროები: Deloitte/STR; შენიშვნა: ყველა რიცხვი არის IFRS სტანდარტით დათვლილი
www.silkroadgroup.net

სარჩევი



ობლიგაციის პირობები

საქართველო - მაკრო ეკონომიკის მიმოხილვა

შპს ესარჯი რიალ ისთეიტის მიმოხილვა

კომპანიის აქტივები

ფინანსური მაჩვენებლები

დანართი

კომპანიის შედეგებმა 2022 წელს მნიშვნელოვნად გადააჭარბა 2019 წლის მაჩვენებლებს



სეგმენტის ანგარიშგება შპს ესარჯი რიალ ისთეით-ის ბიზნესებისთვის

მლნ ლარი	აუდიტირებული			IFRS მენეჯერული		წწ <>
	2019	2020	2021	2019 9 თვე	2022 9 თვე	
კაზინოს შემოსავლები	136.7	34.7	97.8	102.5	138.0	35%
GGR მაგიდები	89.9	23.2	68.3	66.1	91.2	38%
GGR სლოტები	38.6	8.6	23.5	30.5	37.6	24%
სხვა	8.2	2.9	6.0	5.9	9.2	57%
სასტუმროების შემოსავლები	68.0	18.3	55.4	52.5	61.3	17%
შემოსავლები ოთახის გაქირავების	41.5	8.8	29.4	32.7	31.6	-3%
სხვა შემოსავლები	26.5	9.5	26.0	19.8	29.6	50%
სხვა შემოსავლები	18.1	49.5	21.3	10.8	27.0	149%
ჯამური შემოსავალი	222.8	102.5	174.6	165.8	226.3	37%
კორექტირებული EBITDA კაზინო	29.2	0.2	33.1	21.3	47.6	123%
კორექტირებული EBITDA სასტუმრო	16.9	(4.2)	11.7	13.5	17.7	31%
კორექტირებული EBITDA სხვა	(7.3)	27.5	(6.9)	(8.1)	(4.8)	41%
კორექტირებული EBITDA	38.8	23.5	37.8	26.7	60.6	127%
კორექტირებული EBITDA მარჯა	17%	23%	22%	16%	27%	

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, არამირითად 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.)

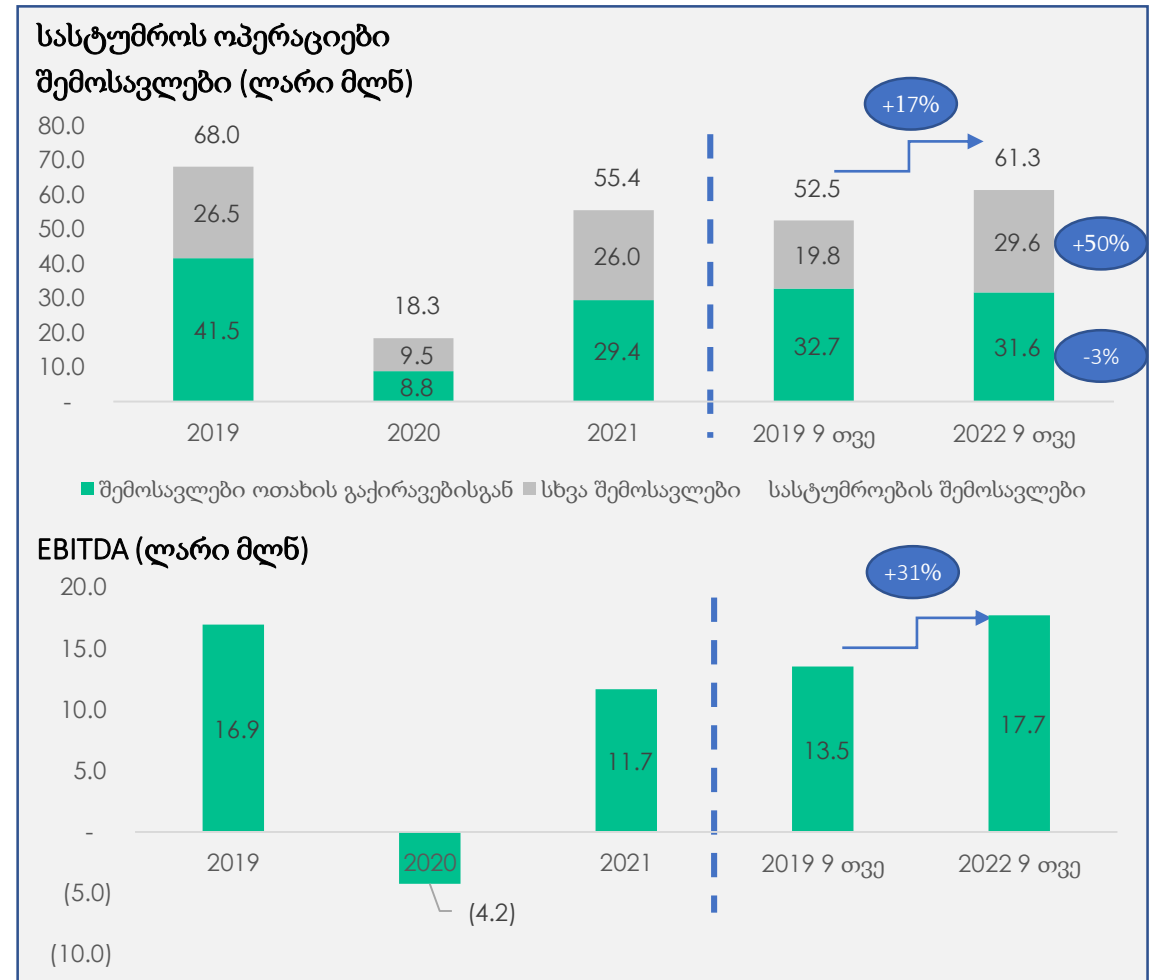
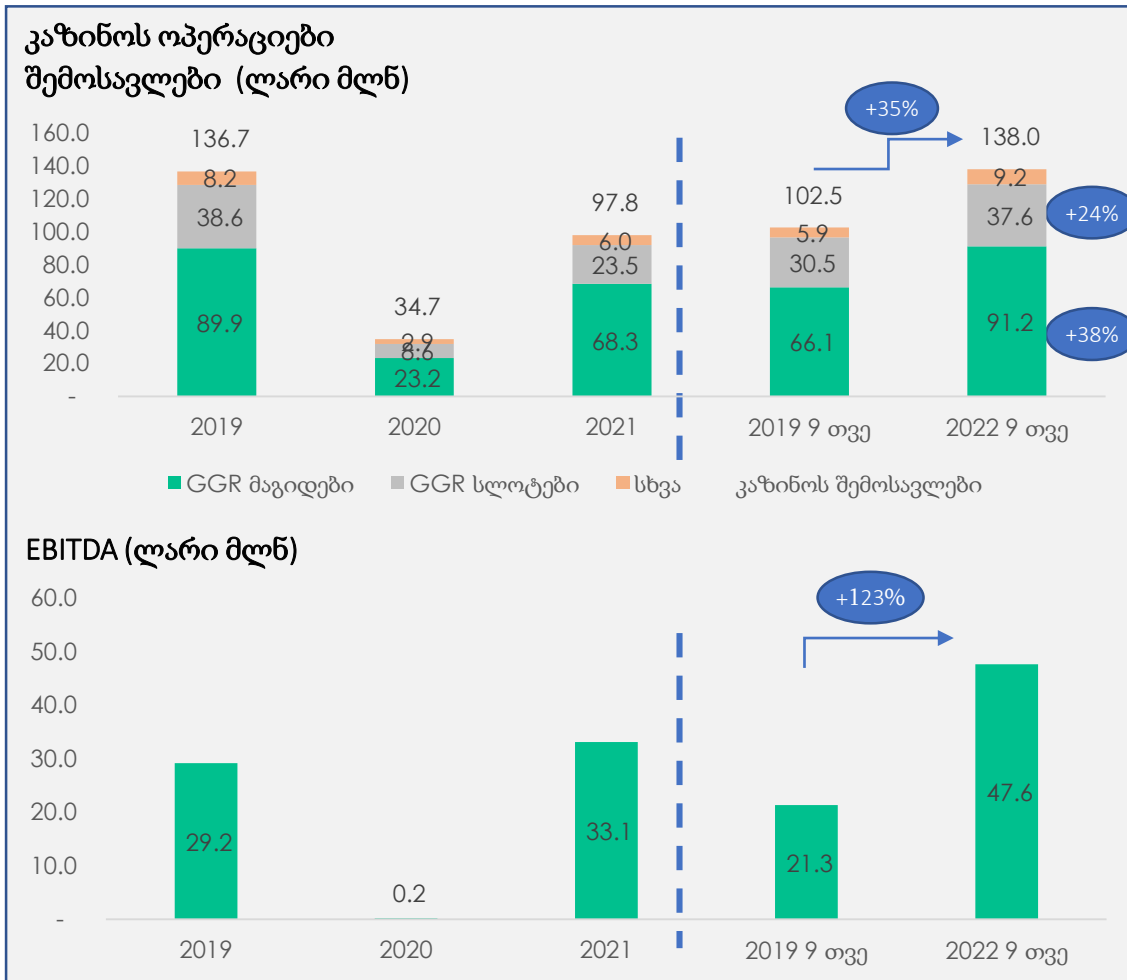
ფინანსური მაჩვენებლები დამოუკიდებელი სეგმენტებისთვის

- 2019 და 2020 წლებში აქტივების გაყიდვები შესულია სხვა შემოსავლებში, რომლებიც თავის მხრივ 2019/21 წლებში დაეხმარა ლოქდაუნის შედეგად დაზარალებულ სტუმარმასპინძლობის ბიზნესებს
- 2021 წელს ოპერაციებიდან მიღებული მთლიანი შემოსავლები 2019 წლის ანალოგიური მაჩვენებლის თითქმის 80%-ია
- გარდა ამისა, 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით მიღებულმა მთლიანმა შემოსავალმა უკვე 37%-ით გადააჭარბა 2019 წლის ჯამურ შედეგს
- 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით სასტუმროდან მიღებულმა შემოსავალმა 2019 წლის მაჩვენებელს 17%-ით გადააჭარბა, რაც წინანდლის რადისონის სრულად ამოქმედებას უკავშირდება
- კონსოლიდირებული EBITDA 2021 წელს მხოლოდ 1 მლნ ლარით ჩამორჩა 2019 წლის იგივე მაჩვენებელს, რაც განპირობებულია ლიცენზიებისა და მარკეტინგის დანახარჯების შემცირებით
- 2022 წლის 9 თვის მდგომარეობით EBITDA აჭარბებს 2019 და 2021 წლების სრული წლის შედეგებს
- კერძოდ, კაზინოების კორექტირებული EBITDA 2022 9 თვეში გასამმაგდა ხარჯების შემცირებისა და შემოსავლების მკვეთრი ზრდის შედეგად

წყაროები: აუდიტის რეპორტი/კომპანიის ინფორმაცია

სასტუმროები და კაზინოები როგორც შემოსავალს, ისე ფულადი სახსრების დიდ ნაწილს აგენერირებენ

2022 წლის 9 თვის შედეგები 2019 წლის მაჩვენებლებს ყველა კომპონენტში აჭარბებს

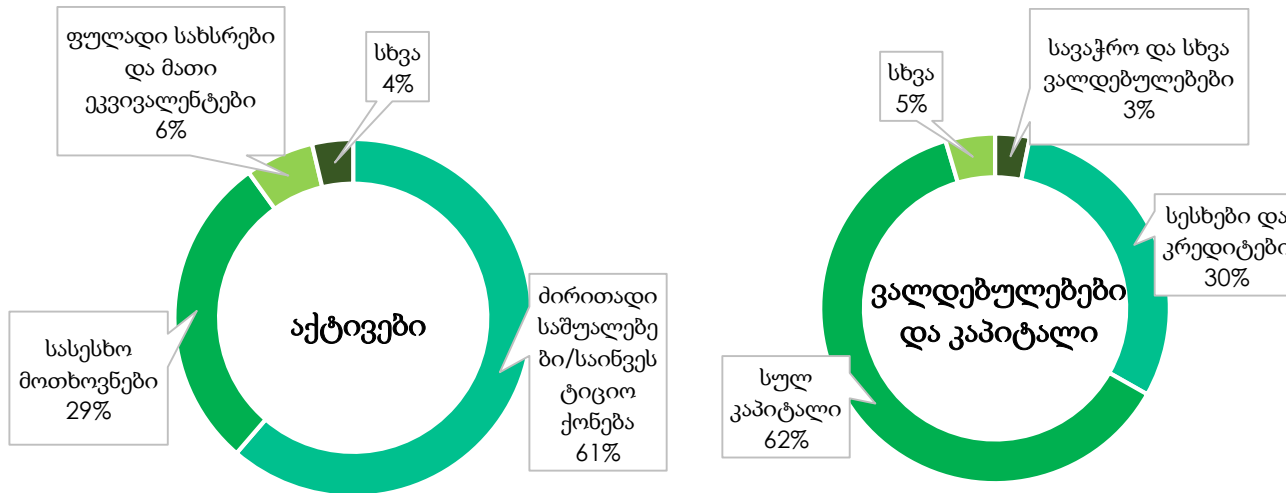


ესარჯი რიალ ისთეითს ძლიერი ფინანსური სტრუქტურა აქვს

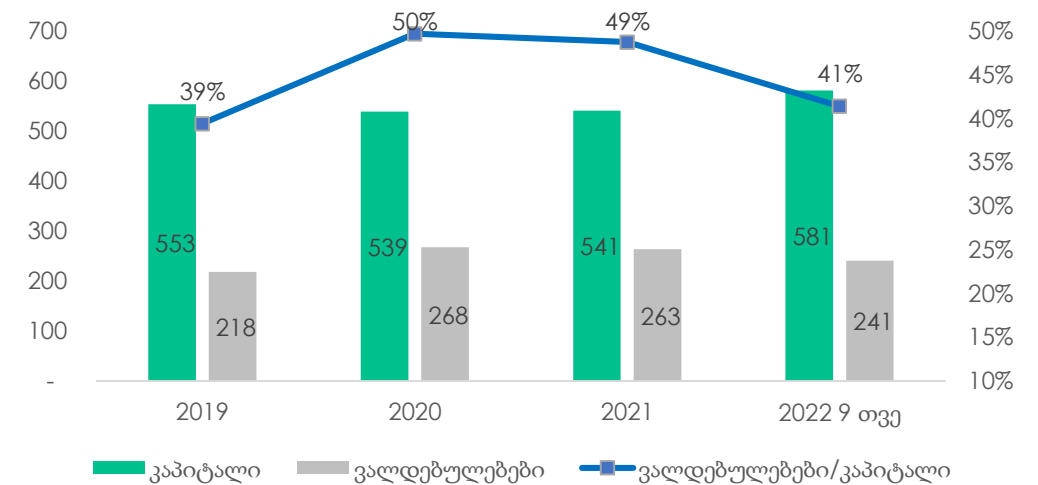
მთლიანი სესხისა და კაპიტალის თანაფარდობა შენარჩუნებულია დაბალ ნიშნულზე პანდემიის პერიოდში



აქტივებისა და ვალდებულებების ჩაშლა, 2022 წლის სექტემბერი



მთლიანი სესხი/კაპიტალი და LTV (ესარჯი რიალ ისთეითი)



- ქონება და აღჭურვილობა აღრიცხულია აქტივის თვითღირებულებებზე, შესაბამისად დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით
- კომპანიის მიზანია, Loan-to-Value თანაფარდობის 60%-ზე დაბალ ნიშნულზე შენარჩუნება
- მმართველი გუნდი რეგულარულად აკონტროლებს სამართლიანი ღირებულების ცვლილებებს მისი საინვესტიციო ქონებისთვის, მათ შორის შეფასების მოდელებში შეტანილი არსებითი ამოსავალი მონაცემების რეგულარული მიმოხილვების ჩატარებას
- 2022 წლის 9 თვისთვის LTV-ს ფაქტობრივი მაჩვენებელი 30%-ზე დაბალი იყო (კალკულაცია დაფუძნებულია აქტივების სამართლიან ღირებულებაზე)



მეტი ინფორმაციისთვის, გთხოვთ დაგვიკავშირდეთ



მამუკა შურღაია

ადმარულებელი დირექტორი, შპს ესარჯი რიალ ისთეითი
mamuka.shurgaia@silkroad.ge

ნონა ონიანი

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



Silk Development



silkhospitality



Tsinandali Estate



Tsinandali Estate
A RADISSON COLLECTION HOTEL



PARK HOTEL
TSINANDALI ESTATE



REPUBLIC



REPUBLIC



Republic



CASINO
IVERIA



CASINO
IVERIA



neptune
SPORTS COMPLEX



IVERIA BEACH
RESTAURANT | LUNDS | BEACH



სარჩევი



ობლიგაციის პირობები

საქართველო - მაკროეკონომიკის მიმოხილვა

ესარჯი რიალ ისთეითის მიმოხილვა

კომპანიის აქტივები

ფინანსური მაჩვენებლები

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 კონკურენტის 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. ემბედინგის საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:

- 4.1. სამორინეების საქმიანობასთან დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:
 - 4.1.1. მოწყვლადობა მათამაშის თაღლითობის მიმართ;
 - 4.1.2. პროგრესული ჯეკპოტი;
 - 4.1.3. მომწოდებლების დამოკიდებულება მესამე მხარის სერტიფიცირების შენარჩუნებაზე;
 - 4.1.4. ძირითადი მომწოდებლების მიერ გარკვეული ბაზრებიდან პროდუქტების გასვლის ან გატანის მოთხოვნის შესაძლებლობა;
 - 4.1.5 მხარის პროგრამული უზრუნველყოფის მომწოდებლებთან დაკავშირებული რისკები;
 - 4.1.6 დაუცველობა ჰაკერების შეჭრის, მავნე ვირუსების შეტევების და სხვა კიბერდანაშაულის მიმართ;
- 4.2. სტუმარმასპინძლობის ბიზნესთან (სასტუმროები) დაკავშირებული საოპერაციო რისკები:
 - 4.2.1. სასტუმროს ჯავშნების ნაწილი მოდის ონლაინ ტურისტული სააგენტოებისა და შუამავლებისგან. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი სააგენტოები უფრო დიდ წილს დაიკავებენ ჯავშნებში, ვიდრე პირდაპირი დაჯავშნა და თუ კონკურენტები მომხმარებლებს უფრო ხელსაყრელ პირობებს შესთავაზებენ, ამან შეიძლება ირიბად უარყოფითი გავლენა იქონიოს ჯგუფის სასტუმროების შედეგებზე;
 - 4.2.2. კომპანიის სასტუმრო მომსახურების შემოსავლები შეიძლება დაექვემდებაროს სეზონურ რყევებს;
 - 4.2.3. ჯგუფი ექვემდებარება სხვადასხვა რისკებს, რომლებიც დაკავშირებულია 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. კვალიფიციური კადრების დეფიციტმა ბაზარზე შესაძლოა კომპანიას ეფექტურ მუშაობაში ხელი შეუშალოს;
 - 4.4.2 ინვესტიცია უძრავ ქონებასა და სასტუმროების ბიზნესში არალიკვიდურია. კომპანია შესაძლოა აღმოჩნდეს ლიკვიდურობასთან და ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკის წინაშე
 - 4.4.3. ჯგუფი დამოკიდებულია თავისი ბრენდების რეპუტაციისა და ინტელექტუალური საკუთრების უფლებების დაცვაზე;
 - 4.4.4. არსებობს დაფინანსებაზე ხელმისაწვდომობის ნაკლებობის რისკი;
 - 4.4.5. მომავალში კომპანიის საკუთრებაში არსებული აქტივების არასრულმა დაზღვევამ შეიძლება მნიშვნელოვანი უარყოფითი გავლენა მოახდინოს კომპანიის მოგებაზე;
 - 4.4.6. კომპანიის წარმატება ბიზნესში დამოკიდებულია მის შესაძლებლობაზე, მოიხილოს და შეინარჩუნოს უფროსი მენეჯმენტი და წამყვანი პერსონალი;
 - 4.4.7. შემდგომი გაფართოების გარანტირება შეუძლებელია;
 - 4.4.8 კომპანიას შესაძლოა დაერღვეს სასესხო ვალდებულებებით განსაზღვრული ფინანსური თუ არაფინანსური დათქმები
 - 4.4.9 ჯგუფი ექვემდებარება გარკვეულ რისკებს ტექნოლოგიასა და სისტემებთან დაკავშირებით

5. საკანონმდებლო და სასამართლო სისტემებთან დაკავშირებული რისკები:

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

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

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

- 8.1. საქართველოს კანონმდებლობაში ნებისმიერმა ცვლილებამ მომავალში შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ობლიგაციებზე, მათ შორის, საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ობლიგაციების რეგისტრაციასა და ობლიგაციების ფლობიდან მიღებული სარგებლის დაბეგვრაზე;
- 8.2. ინვესტორები უნდა დაეყრდნონ რეგისტრატორის, ობლიგაციონერების წარმომადგენლისა და, შესაბამის შემთხვევებში, ობლიგაციების ნომინალური მფლობელების პროცედურებს;
- 8.3. ობლიგაციებში კაპიტალდაბანდება გულისხმობს ინვესტიციის კანონიერებასთან დაკავშირებული მოსაზრებების გათვალისწინებას;
- 8.4. ობლიგაციის შესყიდვის შესახებ განაცხადი შეიძლება დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

კონსოლიდირებული საბალანსო ანგარიშგება

მითითებული აქტივების ღირებულებების რეკონსილაცია კონსოლიდირებულ აუდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან



თანხები წარმოდგენილია მლნ ლარში	აუდირებული ბალანსი 31 დეკემბერი 2019	აუდირებული ბალანსი 31 დეკემბერი 2020	აუდირებული ბალანსი 31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	273.4	274.8	267.2
საინვესტიციო ქონება	302.1	303.7	309.8
არამატერიალური აქტივები	6.5	2.6	5.6
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	6.0	0.6	0.3
სასესხო მოთხოვნები	218.4	267.7	237.3
გრძელვადიანი აქტივები	806.3	849.4	820.2
მარაგები	5.4	3.7	4.9
სასესხო მოთხოვნები	5.3	3.3	40.7
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	7.4	16.4	9.0
ფულადი სახსრები და მათი ექვივალენტები	30.6	16.2	34.4
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	9.5	6.4	7.7
მიმდინარე აქტივები	58.3	46.1	96.7
სულ აქტივები	864.6	895.5	916.9
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	(671.0)	(671.1)	(671.1)
დაგროვილი ზარალები	134.2	136.7	137.9
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი კაპიტალი	(536.8)	(534.4)	(533.3)
არამაკონტროლებელი წილები	(16.6)	(4.5)	(7.5)
სულ კაპიტალი	(553.4)	(539.0)	(540.8)
სესხები და კრედიტები	(218.1)	(267.8)	(263.5)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	(1.0)	(0.5)
ფუთ-ოფციონის ვალდებულება	(31.8)	(40.8)	(42.4)
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(249.9)	(309.6)	(306.4)
სესხები და კრედიტები	(44.8)	(35.8)	(49.3)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(16.5)	(11.1)	(20.3)
მიმდინარე ვალდებულებები	(61.3)	(46.9)	(69.6)
სულ ვალდებულებები	(311.2)	(356.5)	(376.1)
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები	(864.6)	(895.5)	(916.9)

577.0 მლნ ლარი

ლარი მლნ	საბალანსო ღირებულება	შეფასების ღირებულება	საბაზრო ღირებულება
Green box	270.1	240.8	511.0
Yellow box	306.8	98.8	405.7
ქონების მთლიანი ღირებულება	577.0	339.7	916.6

შენიშვნა: 2022 წლის ივლისში Colliers Georgia-მ შეაფასა SRG Real Estate-ის აქტივები. შეფასების ეფექტი საბალანსო ღირებულებების 59% იყო.

გრძელვადიანი და მოკლევადიანი სასესხო აქტივები (ჯამში 278 მლნ ლარი) ძირითადად ჯგუფის შიდა კომპანიებთან არსებული მოთხოვნებია და გაიქვიტება ჯგუფის შეიგნით არსებულ ვალდებულებებთან და კაპიტალთან 2022 წლის ბოლოსთვის. წმინდა ეფექტი სავარაუდოდ შეამცირებს კაპიტალის საბალანსო ღირებულებას 150 მლნ ლარზე მეტით.

Green Box-ის აქტივებთან დაკავშირებული დავალიანება მესამე პირების (ქართული ბანკების) მიმართ 2022 წლის ბოლოს, სავარაუდოდ 198 მილიონი ლარი იქნება.

წყარო: შპს ესარჯი რიალ ისთეითის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის აუდიტის რეპორტიდან

კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი

ცალკეული სეგმენტისა და EBITDA-ს რეკონსილაცია კონსოლიდირებულ აუდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან



თანხები მოცემულია მლნ ლარში	აუდირებული წელი 2019	აუდირებული წელი 2020	აუდირებული წელი 2021
შემოსავალი	187.4	56.7	144.7
სხვა შემოსავალი	13.7	40.6	7.8
საოპერაციო ხარჯები	(82.5)	(30.2)	(59.6)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები	(71.5)	(35.7)	(51.6)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(27.8)	(26.5)	(29.4)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი	(1.3)	(0.4)	(0.4)
სხვა ხარჯები	(3.0)	(4.3)	(2.3)
საოპერაციო საქმიანობის შედეგები	14.9	0.2	9.3
საპროცენტო შემოსავალი	17.5	18.9	19.7
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსავალი/(ზარალი)	(0.7)	2.4	3.0
საპროცენტო ხარჯი	(23.3)	(22.4)	(29.5)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	(6.6)	(1.1)	(6.8)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე	8.3	(0.9)	2.5
მოგების გადასახადი	0.9	-	-
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში	9.2	(0.9)	2.5

შემოსავლის რეკონსილაცია

მლნ ლარი	2019	2020	2021
შემოსავალი კაზინოს ოპერაციებიდან	136.7	34.7	97.8
შემოსავალი სასტუმროს ოპერაციებიდან	68.0	18.3	58.3
სხვა შემოსავალი	18.1	49.5	18.4
სულ ცალკე მდგომი შემოსავალი	222.8	102.5	174.6

ელიმინაცია კონსოლიდაციისთვის შემოსავლის რეკლასიფიკაცია ფასს-ის მიხედვით	(14.1)	(3.9)	(11.5)
სულ ეფექტი შემოსავალზე	(21.7)	(5.2)	(22.0)

სულ კონსოლიდირებული შემოსავალი მოგების/(ზარალის) რეკონსილაცია კორექტირებულ (Adjusted) EBITDA-ზე	201.1	97.3	152.5
--	--------------	-------------	--------------

მლნ ლარი	2019	2020	2021
მოგება/(ზარალი) წლის განმავლობაში	9.2	(0.9)	2.5
მოგების გადასახადის შეღავათი	(0.9)	-	-
საპროცენტო ხარჯი	23.3	22.4	29.5
წმინდა სავალუტო მოგება/(ზარალი)	0.7	(2.4)	(3.0)
საპროცენტო შემოსავალი	(17.5)	(18.9)	(19.7)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული და სასესხო მოთხოვნების გაუფასურება	1.3	0.4	0.4
ცვეთა და ამორტიზაცია	27.8	26.5	29.4
რეკლასიფიკაცია: კაზინოს სანებართვო გადასახადის ამორტიზაცია	(5.2)	(3.6)	(1.3)
კორექტირებული (Adjusted) EBITDA	38.8	23.5	37.8

წყარო: შპს ესარჯი რიალ ისთეითის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2021 წლის აუდიტის რეპორტიდან

ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება



('000 ლარი)	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019	ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან შემოსულობები ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვიდან დაკავშირებული მხარის სესხების გაცემა გაცემული დაკავშირებული მხარის სესხების დაფარვა მიღებული პროცენტი ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივების და საინვესტიციო ქონების შექმნა	30-სექ-2022	30-სექ-2021	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019
	არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული		არააუდირებული	არააუდირებული	აუდირებული	აუდირებული	აუდირებული
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან						საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები / (საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული)	(6,316)	(14,051)	(21,962)	1,986	(13,098)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგრამდე	37,540	910	2,460	(853)	8,304	ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან					
ცვეთა და ამორტიზაცია	18,636	24,351	29,408	26,492	27,835	საწესდებო კაპიტალის ზრდა	-	-	-	-	48
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების ზარალი	-	-	374	350	1,299	სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	18,230	25,900	34,587	18,978	234,457
ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გასვლასთან დაკავშირებული შემოსულობა	-	(777)	(777)	(33,231)	2,970	სესხების დაფარვა	(23,880)	-	(1,821)	(23,975)	(227,960)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	4,389	3,113	6,828	1,095	6,573	არამაკონტროლებელი წილის შექმნა	-	-	-	(1,670)	-
ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების ჩამოწერა	-	-	-	1,295	-	გადახდილი დივიდენდები	-	-	-	-	(4,781)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან აქტივებსა და ვალდებულებებში ცვლილებამდე	60,565	27,597	38,293	(4,852)	46,981	საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები / (საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)	(5,650)	25,900	32,766	(6,667)	1,764
წმინდა ზრდა მარაგებში	(1,973)	(1,001)	(1,134)	1,671	316	წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	23,235	24,028	18,884	(16,155)	497
წმინდა ზრდა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	908	9,823	7,279	203	(2,703)	ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს	34,413	16,221	16,221	30,600	30,568
წმინდა ზრდა გადახდილ ავანსებში და სხვა აქტივებში	(5,589)	(3,251)	(1,334)	3,131	995	გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე	432	(486)	(692)	1,776	(465)
წმინდა ზრდა სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	3,667	10,494	8,108	(1,330)	(2,568)	ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	58,081	39,762	34,413	16,221	439,600
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან / (გამოყენებული საოპერაციო საქმიანობაში) მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე	57,578	43,663	51,212	(1,177)	43,021						
გადახდილი პროცენტი	(22,377)	(31,484)	(43,132)	(10,297)	(31,190)						
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები	35,201	12,179	8,080	(11,474)	11,831						

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



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

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



კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის უწყისი (000' ლარი)	თბილისი სირადი სონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი ადისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	წინანდლის მმულეები, რადისონ კოლექშენ	სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინაციის შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ	სხვა Green Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Green Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	მილიანი Green Box ელიმინირების შემდეგ	სხვა Yellow Box საწარმოები	ელიმინირება	სხვა Yellow Box საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირება	სულ
შემოსავალი	24,538	14,483	16,422	55,443	(4,324)	51,119	50,028	46,826	96,854	-	96,854	12,454	(3,050)	9,404	157,377	3,085	-	3,085	(330)	160,132
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	-	-	-	393	564	957	-	957	489	-	489	1,446	5,289	(418)	4,871	(3,408)	2,909
ცვტა და ამორტიზაცია	(6,309)	(1,892)	(7,090)	(15,291)	-	(15,291)	(2,174)	(1,055)	(3,229)	-	(3,229)	(6,236)	-	(6,236)	(24,756)	(3,401)	-	(3,401)	-	(28,157)
პირდაპირი ხარჯები და გასაღები	(15,956)	(8,594)	(13,117)	(37,667)	1,621	(36,046)	(26,373)	(37,995)	(64,368)	5,023	(59,345)	(8,283)	-	(8,283)	(103,674)	(2,418)	-	(2,418)	2,977	(103,115)
ზედნადები ხარჯები	(3,812)	(1,026)	(1,270)	(6,108)	74	(6,034)	(204)	(152)	(356)	117	(239)	(2,918)	539	(2,379)	(8,652)	(14,634)	418	(14,216)	761	(22,107)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	(1,539)	2,971	(5,055)	(3,623)	(2,629)	(6,252)	21,670	8,188	29,858	5,140	34,998	(4,494)	(2,511)	(7,005)	21,741	(12,079)	-	(12,079)	-	9,662
საპროცენტო შემოსავალი	2,630	13	-	2,643	(92)	2,551	-	-	1,261	(903)	358	27,554	(10,109)	17,445	20,354	4,553	(506)	4,047	(4,746)	19,655
საპროცენტო ხარჯი	(411)	-	(3,651)	(4,062)	431	(3,631)	-	-	-	-	-	(36,603)	10,668	(25,935)	(29,566)	(5,134)	506	(4,628)	4,679	(29,515)
წმინდა FOREX	(905)	(38)	2,248	1,305	(1,358)	(53)	-	-	(1,158)	-	(1,158)	980	1,363	2,343	1,132	1,833	-	1,833	67	3,032
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(293)	-	-	(293)	-	(293)	-	-	98	-	98	5	-	5	(190)	(184)	-	(184)	-	(374)
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრამდე	(518)	2,946	(6,458)	(4,030)	(3,648)	(7,678)	21,670	8,188	30,059	4,237	34,296	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგრის შემდეგ	(518)	2,946	(6,458)	(4,030)	(3,648)	(7,678)	21,670	8,188	30,059	4,237	34,296	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460
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

სეგმენტ რეპორტი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით



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

სეგმენტ რეპორტი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით



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



ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები

	30-სექ-2022 LTM	31-დეკ-2021	31-დეკ-2020	31-დეკ-2019	
	არააუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.	აუდიტ.	
ფინანსური ლიკვიდობის კოეფიციენტები					
1	გრძელვადიანი სესხები / კაპიტალი	0.39	0.49	0.50	
2	გრძელვადიანი სესხები / კაპიტალი (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	0.28	0.32	0.33	
3	სესხები / EBITDA	4.00	8.27	12.94	
4	სესხები / EBITDA (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	3.26	6.41	9.99	
5	მთლიანი ვალის კოეფიციენტი	30.0%	34.1%	33.9%	
6	მთლიანი ვალის კოეფიციენტი (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	24.4%	26.4%	26.2%	
7	ჯამური სასესხო ვალდებულება მთლიან კაპიტალთან	0.48	0.58	0.56	
8	ჯამური სასესხო ვალდებულება მთლიან კაპიტალთან (დაკავშირებული მხარის სესხის გარეშე)	0.36	0.40	0.39	
მოგებთანობის კოეფიციენტები					
9	უკუგების კოეფიციენტი აქტივებზე	4.19%	0.27%	-0.10%	
10	უკუგების კოეფიციენტი კაპიტალზე	6.97%	0.46%	-0.16%	
11	ჩადებული კაპიტალის ამონაგების კოეფიციენტი	5.64%	1.04%	-0.38%	
12	EBITDA მარჟა	31.02%	24.79%	24.12%	
13	EBIT მარჟა	21.48%	5.51%	-3.11%	
14	საოპერაციო მოგების მარჟა	21.48%	6.09%	0.25%	
15	საოპერაციო ფულადი ნაკადების მარჟა	18.03%	5.07%	-11.79%	
16	წმინდა მოგების მარჟა	19.23%	1.61%	-0.88%	
ლიკვიდობის კოეფიციენტები					
17	ლიკვიდური აქტივები/მოკლევადიანი ვალდებულებები	1.65	1.32	0.90	
18	ლიკვიდური აქტივები/მთლიანი აქტივები	0.13	0.10	0.05	
19	მიმდინარე აქტივების კოეფიციენტი	1.73	1.39	0.98	
მსესხებელთან არსებული ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები - კონკრეტულ ჯგუფის კომპანიებზე					
		30-სექ-22	30-სექ-21	31-დეკ-21	31-დეკ-20
		ობლ. გმომგების შემდეგ			
20	DSCR - კონკრეტული ჯგუფი	1.95	2.15	1.67	N/A
21	DSCR - სასტუმრო თბილისი, ბათუმი	1.30	1.05	1.14	N/A
22	DSCR - სასტუმრო წინანდალი	-	(0.19)	(0.69)	N/A
23	DSCR - კაზინო	2.45	5.39	3.81	N/A
24	ICR - კონკრეტული ჯგუფი	2.02	2.29	1.67	N/A
25	ICR - სასტუმრო - თბილისი, ბათუმი	1.37	1.11	1.14	N/A
26	ICR - სასტუმრო წინანდალი	-	(0.21)	(0.69)	N/A
27	ICR - კაზინო	2.51	5.70	3.81	N/A
28	მთლიანი სესხები / EBITDA - კონკრეტული ჯგუფი	3.68	2.78	5.30	N/A
29	მთლიანი სესხები / EBITDA - სასტუმროები	3.89	6.20	10.85	N/A
30	მთლიანი სესხები / EBITDA - კაზინო	3.57	1.05	1.90	N/A
ობლიგაციების ფინანსური კოეფიციენტები					
31	წმინდა სესხი / EBITDA (<3.5)	2.46	1.67	3.91	N/A

ძირითადი ფინანსური კოეფიციენტები
საკრედიტო სარეიტინგო სააგენტოების
მეთოდოლოგიების მიხედვით



	პოტენციური საკრედიტო რე იტინგი	30 სექტემბერი 2022 - ობლიგაციები ს გამოშვების შემდეგ	30 სექტემბერ ი 2022	31 დეკემბერი 2021	31 დეკემბერი 2020*	31 დეკემბერ ი 2019*
EBITDA მარჟა	aa	31.0%	31.0%	24.8%	24.1%	19.3%
EBITDA ლევერიჯი	b	3.6	3.6	8.3	12.9	6.8
EBIT მარჟა	aa	21.5%	21.5%	5.5%	-3.1%	5.5%
EBITDA წმინდა ლევერიჯი	bb	2.8	2.8	7.4	12.2	6.0
FFO მარჟა	aa	20.3%	20.3%	-2.9%	13.5%	
FFO ლევერიჯი	bb	3.6	3.6	8.3	12.9	
FCF მარჟა	aa	12.8%	12.8%	-9.8%	-37.2%	
EBITDA საპროცენტო დაფარვა	bb	3.16	3.16	1.28	1.05	
(CFO-Capex)/Net Debt	bbb	12.8%	12.8%	-5.4%	-12.6%	
FFO საპროცენტო დაფარვა	bb	2.07	2.07	(0.15)	0.59	