

საქართველოს ეროვნული ბანკის

პრეზიდენტს,

ქალბატონ ნათელა თურნავას

შპს „სილქ რიალ ისთეითის“

(ს/კ 404535240)

განცხადება

წინამდებარე განცხადებით ვადასტურებთ, რომ შპს „სილქ რიალ ისთეითის“ (ს/კ 404535240) მიერ წარმოდგენილი 2025 წლის ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ნახევარი წლის ანგარიშები, კერძოდ შუალედური ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული მმართველობისა და ფინანსური ანგარიშგებები მომზადებულია მოქმედი კანონმდებლობის, მათ შორის „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და არის სრული, სწორი და სამართლიანი.

ღრმა პატივისცემით,

გიორგი რამიშვილი

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე



მამუკა შურღაია

დირექტორი



შპს „სილქ რიალ ისთეით“

2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული
ექვსთვიანი პერიოდის შემოკლებული
შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური
ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაციის მიმოხილვაზე	3
შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	4
შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	6
შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	7
შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	8



შპს "KPMG Georgia"
მე-5 სართული, GMT პლაზა
მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)
თბილისი, საქართველო 0105
IN 404437695
ტელეფონი +995 322 93 5713
ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაციის მიმოხილვაზე

შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის მესაკუთრეებს

შესავალი

ჩვენ მიმოვიხილეთ შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში "ჯგუფი") შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, და შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების ანგარიშგება ამავე თარიღით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის, და შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაციის განმარტებითი შენიშვნები (შემდგომში, „შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაცია“). ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია წინამდებარე შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაციის ბასს 34-ის "შუალედური ფინანსური ანგარიშგება" შესაბამისად მომზადებასა და წარდგენაზე. ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩვენი მიმოხილვის საფუძველზე, გამოვხატოთ დასკვნა წინამდებარე შემოკლებულ შუალედურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ინფორმაციაზე.

მიმოხილვის მასშტაბი

ჩვენ მიმოხილვა ჩავატარეთ მიმოხილვის გარიგებების საერთაშორისო სტანდარტი 2410-ის „სამეურნეო სუბიექტის დამოუკიდებელი აუდიტორის მიერ ჩატარებული შუალედური ფინანსური ინფორმაციის მიმოხილვა“ მიხედვით. შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაციის მიმოხილვა მოიცავს ძირითადად იმ პირების გამოკითხვებს, რომლებიც პასუხისმგებელნი არიან ფინანსურ და სააღრიცხვო საკითხებზე, და ანალიტიკური და სხვა მიმოხილვითი პროცედურების გამოყენებას. მიმოხილვა არსებითად უფრო მცირე მასშტაბისაა ვიდრე აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით ჩატარებული აუდიტი და შესაბამისად, არ გვაძლევს საშუალებას მოვიპოვოთ რწმუნება, რომ გავიგებთ ყველა არსებით საკითხს, რაც შეიძლება იყოს გამოვლენილი აუდიტის დროს. შესაბამისად, ჩვენ არ გამოვთქვამთ აუდიტორულ მოსაზრებას.

დასკვნა

ჩვენი მიმოხილვის საფუძველზე, არაფერი არ მიუთითებს იმაზე, რაც ჩვენ დაგვარწმუნებდა, რომ თანდართული შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაცია 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით არ არის მომზადებული, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ბასს 34-ის "შუალედური ფინანსური ანგარიშგება"-ს მიხედვით.

ნიკოლოზ ჭოჭუა

შპს "KPMG Georgia"
თბილისი, საქართველო
13 აგვისტო 2025 წელი



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაციის მიმოხილვაზე

შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის მესაკუთრეებს

შესავალი

ჩვენ მიმოვიხილეთ შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში "ჯგუფი") შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, და შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების და ფულადი ნაკადების ანგარიშგება ამავე თარიღით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის, და შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაციის განმარტებითი შენიშვნები (შემდგომში, „შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაცია“). ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია წინამდებარე შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაციის ბასს 34-ის "შუალედური ფინანსური ანგარიშგება" შესაბამისად მომზადებასა და წარდგენაზე. ჩვენი პასუხისმგებლობაა, ჩვენი მიმოხილვის საფუძველზე, გამოვხატოთ დასკვნა წინამდებარე შემოკლებულ შუალედურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ინფორმაციაზე.

მიმოხილვის მასშტაბი

ჩვენ მიმოხილვა ჩავატარეთ მიმოხილვის გარიგებების საერთაშორისო სტანდარტი 2410-ის „სამეურნეო სუბიექტის დამოუკიდებელი აუდიტორის მიერ ჩატარებული შუალედური ფინანსური ინფორმაციის მიმოხილვა“ მიხედვით. შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაციის მიმოხილვა მოიცავს ძირითადად იმ პირების გამოკითხვებს, რომლებიც პასუხისმგებელნი არიან ფინანსურ და სააღრიცხვო საკითხებზე, და ანალიტიკური და სხვა მიმოხილვითი პროცედურების გამოყენებას. მიმოხილვა არსებითად უფრო მცირე მასშტაბისაა ვიდრე აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით ჩატარებული აუდიტი და შესაბამისად, არ გვადლევს საშუალებას მოვიპოვოთ რწმუნება, რომ გავიგებთ ყველა არსებით საკითხს, რაც შეიძლება იყოს გამოვლენილი აუდიტის დროს. შესაბამისად, ჩვენ არ გამოვთქვამთ აუდიტორულ მოსაზრებას.

დასკვნა

ჩვენი მიმოხილვის საფუძველზე, არაფერი არ მიუთითებს იმაზე, რაც ჩვენ დაგვარწმუნებდა, რომ თანდართული შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ინფორმაცია 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით არ არის მომზადებული, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ბასს 34-ის "შუალედური ფინანსური ანგარიშგება"-ს მიხედვით.

ნიკოლოზ ჭოჭუაძე



შპს "KPMG Georgia"

თბილისი, საქართველო

13 აგვისტო 2025 წელი

შპს „KPMG Georgia“, კომპანია რეგისტრირებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, KPMG-ის დამოუკიდებელი წევრი ფირმების გლობალური ორგანიზაციის წევრი ფირმა, რომელიც ერთიანდება გარანტიით შეზღუდულ კრძო ინგლისურ კომპანიაში KPMG International Limited.

შპს „სილქ რიალ ისთეით“
შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის
ანგარიშგება 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით

’000 ლარი	შენიშვნა	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	6	500,089	436,562
საინვესტიციო ქონება	7	218,570	211,348
არამატერიალური აქტივები		4,478	6,901
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	6 (b)	12,745	24,260
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში		49	2,387
სასესხო მოთხოვნები	9	12,129	5,885
გრძელვადიანი აქტივები		748,060	687,343
სასესხო მოთხოვნები	9	10,638	13,331
მარაგები	13	68,100	59,950
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები		26,294	15,864
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		16,367	8,525
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	8	84,608	98,453
მოკლევადიანი აქტივები		206,007	196,123
სულ აქტივები		954,067	883,466
კაპიტალი	10		
კაპიტალი		666,457	646,457
დაგროვილი ზარალები		(147,791)	(127,945)
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი კაპიტალი		518,666	518,512
არამაკონტროლებელი წილები		19,662	16,893
სულ კაპიტალი		538,328	535,405
ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	12	266,084	284,393
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		374	468
გრძელვადიანი ვალდებულებები		266,458	284,861
სესხები და კრედიტები	12	115,932	43,202
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		33,349	19,998
მოკლევადიანი ვალდებულებები		149,281	63,200
სულ ვალდებულებები		415,739	348,061
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		954,067	883,466

შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შემოკლებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია შემოკლებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 8 - 34 გვერდებზე.

’000 ლარი	შენიშვნა	30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის	
		2025	2024
შემოსავალი	4	133,129	119,204
სხვა შემოსავალი		8,449	8,399
საოპერაციო ხარჯები	5	(61,196)	(54,700)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(54,375)	(52,515)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(14,574)	(12,763)
სხვა ხარჯები		(1,513)	(1,400)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		9,920	6,225
საპროცენტო შემოსავალი		2,796	1,584
საკუთრობის სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი		(10,909)	(5,997)
საპროცენტო ხარჯი		(8,543)	(10,180)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(16,656)	(14,593)
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში (ზარალის)/მოგების წილი		(2,338)	5,041
ზარალი, მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(9,074)	(3,327)
მოგების გადასახადი		-	-
ზარალი და მთლიანი სრული შემოსავალი პერიოდის განმავლობაში		(9,074)	(3,327)
ზარალი და მთლიანი სრული შემოსავალი, რომელიც უკავშირდება:			
კომპანიის მესაკუთრეებს		(11,843)	(6,506)
არამაკონტროლებელ წილებს	11	2,769	3,179

წინამდებარე შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 13 აგვისტოს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

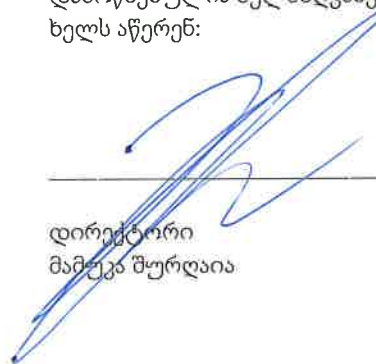
დირექტორი
მამუკა შურღაია

შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 8 - 34 გვერდებზე.

შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის
ანგარიშგება 2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის

’000 ლარი	შენიშვნა	30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის	
		2025	2024
შემოსავალი	4	133,129	119,204
სხვა შემოსავალი		8,449	8,399
საოპერაციო ხარჯები	5	(61,196)	(54,700)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(54,375)	(52,515)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(14,574)	(12,763)
სხვა ხარჯები		(1,513)	(1,400)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		9,920	6,225
საპროცენტო შემოსავალი		2,796	1,584
საკუროსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი		(10,909)	(5,997)
საპროცენტო ხარჯი		(8,543)	(10,180)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		(16,656)	(14,593)
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში (ზარალის)/მოგების წილი		(2,338)	5,041
ზარალი, მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		(9,074)	(3,327)
მოგების გადასახადი		-	-
ზარალი და მთლიანი სრული შემოსავალი პერიოდის განმავლობაში		(9,074)	(3,327)
ზარალი და მთლიანი სრული შემოსავალი, რომელიც უკავშირდება:			
კომპანიის მესაკუთრეებს		(11,843)	(6,506)
არამაკონტროლებელ წილებს	11	2,769	3,179

წინამდებარე შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება
დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2025 წლის 13 აგვისტოს და მისი სახელით დოკუმენტზე
ხელს აწერენ:


დირექტორი
მამუკა შურღაია

შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული
შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი
ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია
8 - 34 გვერდებზე.

შპს „სილქ რიალ ისთეით“
 2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის შემოკლებული შუალედური
 კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	კომპანიის მესაკუთრეებზე				სულ კაპიტალი
		კაპიტალი	დაგროვილი ზარალები	მიკუთვნებადი კაპიტალი	არამაკონტროლე ბელი წილები	
ნაშთი 2024 წლის 1 იანვარს		492,242	(48,205)	444,037	17,304	461,341
მთლიანი სრული შემოსავალი						
ზარალი და მთლიანი სრული შემოსავალი პერიოდის განმავლობაში		-	(6,506)	(6,506)	3,179	(3,327)
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან						
სხვა ოპერაციები მშობელ კომპანიასთან	10	80,902	(80,902)	-	-	-
სამართლიანი ღირებულების კორექტირება დაკავშირებული მხარისგან მიღებულ სესხებზე		-	7,640	7,640	-	7,640
არამაკონტროლებელი წილების შეძენა კონტროლის ცვლილების გარეშე	11	-	(2,788)	(2,788)	(956)	(3,744)
შენატანები სააქციო კაპიტალში	10	21,500	-	21,500	-	21,500
ნაშთი 2024 წლის 30 ივნისს		594,644	(130,761)	463,883	19,527	483,410
ნაშთი 2025 წლის 1 იანვარს		646,457	(127,945)	518,512	16,893	535,405
მთლიანი სრული ზარალი						
ზარალი და მთლიანი სრული ზარალი პერიოდის განმავლობაში		-	(11,843)	(11,843)	2,769	(9,074)
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრეებთან						
მოდIFIცირების გავლენა დაკავშირებულ მხარეზე გაცემულ სესხებზე		-	(191)	(191)	-	(191)
სამართლიანი ღირებულების კორექტირება დაკავშირებული მხარისგან მიღებულ სესხებზე	12	-	(7,812)	(7,812)	-	(7,812)
შენატანები სააქციო კაპიტალში	10	20,000	-	20,000	-	20,000
ნაშთი 2025 წლის 30 ივნისს		666,457	(147,791)	518,666	19,662	538,328

შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნეს განმარტებით
 შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების და განთავსებულია 8 - 34 გვერდებზე.

შპს „სილქ რიალ ისთეით“

2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის შემოკლებული შუალედური
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის	
		2025	2024
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
ზარალი, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		(9,074)	(3,327)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		14,574	12,763
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში			
ზარალის/(მოგების) წილი		2,338	(5,041)
ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების			
გასვლასთან/ჩამოწერასთან დაკავშირებული ზარალი		278	-
წმინდა ფინანსური ხარჯები		16,656	14,593
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		(5,887)	(21)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(1,842)	(725)
გადახდილ ავანსებსა და სხვა აქტივებში		(10,430)	(2,644)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		3,203	(481)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე		9,816	15,117
გადახდილი პროცენტი		(16,673)	(11,353)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები/(საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)		(6,857)	3,764
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
დაკავშირებული მხარის სესხების გაცემა		(3,158)	(1,550)
მიღებული პროცენტი		1,658	248
არამაკონტროლებელი წილების შეძენა		-	(924)
ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივების და საინვესტიციო ქონების შეძენა		(54,425)	(39,898)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(55,925)	(42,124)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
შენატანები სააქციო კაპიტალში	10	14,000	21,260
შემოსულობები სესხებიდან		58,866	52,711
არამაკონტროლებელ წილზე გადახდილი დივიდენდები		-	(243)
სესხების დაფარვა		(22,166)	(8,891)
საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		50,700	64,837
წმინდა (კლება)/მატება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		(12,082)	26,477
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		98,453	40,779
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(1,763)	(77)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 30 ივნისს	8	84,608	67,179

*არსებითი არაფულადი გარიგებები წარმოდგენილია შენიშვნაში 10.

შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 8 - 34 გვერდებზე.

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ძირითადად ხორციელდება საქართველოს ტერიტორიაზე. შესაბამისად, ჯგუფზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდებიან საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი სტრუქტურები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი ექვემდებარებიან განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის. გარდა ამისა, 2025 წლის აპრილში შეერთებული შტატების მიერ გარკვეული კატეგორიის საქონლის იმპორტზე ტარიფების დაწესებამ ხელი შეუწყო გლობალურ ეკონომიკურ გაურკვევლობას. აღნიშნული ზომები გავლენას ახდენს საერთაშორისო სავაჭრო ნაკადებსა და ინვესტიციების განწყობაზე. ტარიფებისა და სხვა პროტექციონისტული ზომების შემოღებამ, ნავთობის გლობალური ფასების არასტაბილურობამ და რუსეთის ფედერაციასა და უკრაინას შორის მიმდინარე სამხედრო კონფლიქტმა კიდევ უფრო გაზარდა გაურკვევლობა ბიზნეს გარემოში.

წინამდებარე შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

წინამდებარე შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიების (ერთად წოდებული „ჯგუფი“, ცალ-ცალკე „ჯგუფში შემავალი საწარმოები“) ფინანსურ ანგარიშგებებს, შენიშვნა 15-ში აღწერილის შესაბამისად.

კომპანია წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და იურიდიული პირის სახით 2017 წლის 7 აპრილს დარეგისტრირდა. კომპანიის შვილობილი კომპანიები წარმოადგენენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის და სააქციო საზოგადოებებს „მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის“ შესაბამისად.

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

შპს „სილქ რიალ ისთეით“-ის ძირითადი საქმიანობაა ჯგუფის საწარმოებისთვის ჰოლდინგურ საწარმოდ მოქმედება. ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა:

- თბილისსა და ბათუმში (საქართველო) მდებარე რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროების, წინანდალში (საქართველო) მდებარე რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს და თბილისში მდებარე სასტუმრო „ტელეგრაფის“ ფლობა და მართვა (ერთად წოდებული „სასტუმროები“, დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 17).
- საქართველოში, წინანდალში „პარკ ჰოტელ წინანდალის“ ფლობა და მართვა (იხ. შენიშვნა 15);
- თბილისსა და ბათუმში კაზინოების მართვა (ერთად წოდებული „კაზინოები“). კაზინოები თბილისსა და ბათუმში რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროებში მდებარეობს.
- კომპლექს „რესპუბლიკის“ ფლობა და მართვა;
- საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში მდებარე უძრავი ქონების განვითარება და მართვა.

2025 წელს განხორციელდა, ჯგუფის მიერ ფლობილი „ტელეგრაფის შენობის“ წარმატებული რეკონსტრუქცია და 2025 წლის ივნისში დაიწყო ფუნქციონირება, როგორც 5-ვარსკვლავიანმა, 239-ოთახიანმა სასტუმრომ. სასტუმრო „მსოფლიოს წამყვანი სასტუმროების“ („The Leading Hotels of the World“) ბრენდის ფარგლებში ოპერირებს.

2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული 6-თვიანი პერიოდისთვის, „სასტუმრო ტელეგრაფის“ საქმიანობა წარმოდგენილია, როგორც ცალკე საანგარიშგებო სეგმენტი შენიშვნაში „საოპერაციო სეგმენტები“ (იხ. შენიშვნა 17).

2023 წელს, ჯგუფმა საქართველოს საფონდო ბირჟაზე გამოუშვა 40 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით ობლიგაციები, რასაც მოჰყვა 7 მილიონი ევროს ოდენობით ობლიგაციების გამოშვება 2024 წელს (იხილეთ შენიშვნა 12).

კომპანიის მესაკუთრეები არიან შემდეგი საწარმოები:

სახელი	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024
შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი"	95%	95%
Amphidon Holding (Malta) Limited	5%	5%
სულ	100%	100%

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

ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია მე-16 შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

შესაბამისობა

წინამდებარე შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბასს 34-ის "შუალედური ფინანსური ანგარიშგება" შესაბამისად, და უნდა იყოს წაკითხული ჯგუფის 2024 წლის 31 დეკემბრის და აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლის უკანასკნელ წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ერთად („უკანასკნელი წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება“), რომელიც საჯაროდ არის ხელმისაწვდომი კომპანიის ვებგვერდზე www.sre.ge.

წინამდებარე შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ მოიცავს ყველა იმ ინფორმაციას, რომელიც საჭიროა ფასს აღრიცხვის სტანდარტების („ფასს აღრიცხვის სტანდარტები“) შესაბამისად მომზადებული ფინანსური ანგარიშგების სრული ნაკრებისთვის. თუმცა, მასში შეტანილია კონკრეტული ახსნა-განმარტებითი შენიშვნები იმ მოვლენებისა და გარიგებების ასახსნელად, რომლებიც მნიშვნელოვანია უკანასკნელი წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შემდეგ ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის და საქმიანობის შედეგების ცვლილებების გასაგებად.

3. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს და მომავალთან დაკავშირებულ შეფასებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებაზე და აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების აღრიცხულ ოდენობებზე. რეალური შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისაგან.

ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული მნიშვნელოვანი განსჯისა და შეფასების განუსაზღვრელობის ძირითადი წყაროები იყო იგივე, რაც აღწერილია უკანასკნელ წლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

4. შემოსავალი

(a) შემოსავალი

	30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის	
	2025	2024
'000 ლარი		
შემოსავალი კაზინოს საქმიანობიდან	85,303	71,428
შემოსავალი კაზინოს „ლაივ“ თამაშებიდან	51,867	42,213
შემოსავალი „სლოტ“ აპარატებიდან	33,436	29,215
შემოსავალი სასტუმროების და კომპლექსი "რესპუბლიკას" საქმიანობიდან	43,126	42,676
საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	24,686	22,677
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	14,971	16,412
სასტუმროს სხვა შემოსავალი	3,469	3,587
სხვა შემოსავალი	4,700	5,100
	133,129	119,204

ჯგუფის საქმიანობა და ძირითადი შემოსავლების წყაროები აღწერილია უკანასკნელ წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში. 2025 წლის 6 თვის განმავლობაში, მთლიანი შემოსავლის დაახლოებით 36% (2024 წლის 6-თვიანი პერიოდი: 40%) კლიენტებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებს უკავშირდება. სასტუმროს და კაზინოს ბიზნეს საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე, რომელიც ძირითადად საკასო პრინციპზე არის დაფუძნებული, ჯგუფს არ აქვს არანაირი არსებითი სახელშეკრულებო აქტივები და/ან სახელშეკრულებო ვალდებულებები.

2025 წლის ექვსი თვის განმავლობაში შემოსავლის დაახლოებით 64% (2024 წლის ექვსი თვე: 60%) ძირითადად უკავშირდება კაზინოს თამაშებს, როგორცაა პოკერი, ბაკარა, ბლეი ჯეკი, ამერიკული რულეტი, სლოტ აპარატები. ამ სათამაშო საქმიანობებზე დადებული ფსონებიდან მიღებული ამონაგები, როგორც წესი, ცნობილია ფსონის დადების დროს. აღნიშნულ ფსონს ეწოდება „ფსონი ფიქსირებული კოეფიციენტით“. მსგავსი ხელშეკრულებები აკმაყოფილებენ ფასს 9 ფინანსური ინსტრუმენტები -ს ფინანსური ინსტრუმენტის განმარტებას და შესაბამისად გათავისუფლებულნი არიან ფასს 15-ისგან.

5. საოპერაციო ხარჯები

2023 წელს საქართველოს პარლამენტმა დაამტკიცა ცვლილებები აზარტული თამაშების რეგულაციებში, რაც ოფლაინ სათამაშო ბიზნესში ახალი გადასახადების შემოღებას ითვალისწინებდა. საგადასახადო ცვლილებები ძალაში 2024 წლის 1 იანვრიდან შევიდა. დაბეგვრასთან დაკავშირებით შემდეგი ცვლილებები შევიდა ძალაში:

- საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული 15%-იანი გადასახადი სლოტ აპარატებიდან მიღებულ შემოსავალზე.

- 5%-იანი გადასახადი მოთამაშეების მიერ სლოტ აპარატებიდან გატანილ თანხებზე.

2025 წლის 1 იანვრიდან, ძალაში შევიდა ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომელთა მიხედვითაც, კომპანია ამჟამად ექვემდებარება 20%-იან გადასახადს სლოტ აპარატებიდან მიღებულ შემოსავალზე, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულის მიხედვით (ადრე არსებული 15%-იანი განაკვეთის ნაცვლად).

ზემოაღნიშნულმა მარეგულირებელმა ცვლილებებმა, კაზინოების საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლების ზრდასთან ერთად, 2025 წლის ექვსი თვის განმავლობაში დამატებითი 3.2 მილიონი ლარის ოდენობით საგადასახადო ხარჯი გამოიწვია და სრულმა საგადასახადო ხარჯმა 2025 წლის ექვსი თვის პერიოდისთვის შეადგინა 9.6 მილიონი ლარი (2024 წლის ექვსი თვე: 6.4 მილიონი ლარი).

6. ძირითადი საშუალებები

შენიშვნების ძირითადი ნაწილი წარმოადგენს ქონებებს, რომლებიც გამოიყენება სასტუმროების, კაზინოების და კომპლექს რესპუბლიკის მართვაში (იხილეთ შენიშვნა 1 (b)). პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა ძირითადი საშუალების შექმნისა და შეძენის ღირებულებით და ყველა დაკავშირებული ხარჯით, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, რაც აუცილებელია აქტივის გამოსაყენებლად დასახული მიზნებისათვის. მიწები ძირითადად წარმოადგენს ზემოაღნიშნულ შენობებთან დაკავშირებულ მიწებს.

2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფმა შეიძინა 66,329 ათასი ლარის თვითღირებულების (კაპიტალიზებული სასესხო დანახარჯების გამოკლებით) მქონე ძირითადი საშუალებები (2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდი: 47,387 ათასი ლარი).

ძირითად საშუალებებზე განხორციელებული დამატებები მოიცავს „სასტუმრო ტელეგრაფის“ რეკონსტრუქციის პროექტთან დაკავშირებულ შესყიდვებს 45,765 ათასი ლარის ოდენობით (2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული 6-თვიანი პერიოდი: 35,134 ათასი ლარი). ტელეგრაფის შენობაში სასტუმროს მშენებლობასთან დაკავშირებულ კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები (იხილეთ შენიშვნა 1(a)) 2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული 6-თვიანი პერიოდის განმავლობაში 7,985 ათას ლარს შეადგენდა (2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული 6-თვიანი პერიოდი: 2,837 ათასი).

2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული 6-თვიანი პერიოდის განმავლობაში, დასრულდა „სასტუმრო ტელეგრაფის“ რეკონსტრუქცია და სასტუმრომ ფუნქციონირება 2025 წლის ივნისში დაიწყო.

ძირითად საშუალებებზე განხორციელებული დამატებები მოიცავს „რედისონ ბლუ ბათუმის“ სასტუმროს განახლების პროექტთან დაკავშირებულ შესყიდვებს 10,613 ათასი ლარის ოდენობით (2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული 6-თვიანი პერიოდი: 3,376 ათასი ლარი).

(a) უზრუნველყოფა

2025 წლის 30 ივნისისთვის, ჯგუფის ძირითადი საშუალებების ძირითადი ნაწილი (დაახლოებით 94%) დაგირავებულია საბანკო სესხების უზრუნველყოფის სახით (2024 წლის 31 დეკემბერი: დაახლოებით 95%).

(b) გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები

2025 წლის 30 ივნისისთვის, გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები 12,745 ათას ლარს შეადგენდა (2024 წლის 31 დეკემბერი: 24,260 ათასი ლარი), საიდანაც 5,211 ათასი ლარი (2024 წლის 31 დეკემბერი: 8,651 ათასი ლარი) რედისონ ზღუ ბათუმის სასტუმროს განახლებას და 4,802 ათასი ლარი (2024 წლის 31 დეკემბერი: 15,359 ათასი ლარი) „სასტუმრო ტელეგრაფის“ რეკონსტრუქციას უკავშირდება.

(c) სხვა ვალდებულებები

2025 წლის 30 ივნისისთვის და 2024 წლის 30 ივნისისთვის, ჯგუფს ჰქონდა 17.8 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით საინვესტიციო ქონების მშენებლობის ვალდებულება საქართველოს მთავრობის მიმართ (2024 წლის 31 დეკემბერი: 19.9 მილიონი აშშ დოლარი). წინამდებარე საინვესტიციო ვალდებულებებიდან, 15 მილიონი აშშ დოლარი და 5 მილიონი ლარი ბოხოყვათის პროექტს უკავშირდება, რომელიც, წინამდებარე შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის, 2029 წელს უნდა დასრულდეს (2024 წლის 31 დეკემბერი: 15 მილიონი აშშ დოლარი და 5 მილიონი ლარი).

2025 წლის 30 ივნისისთვის, ჯგუფის მიერ გაწეული კაპიტალური ვალდებულებები 21,869 ათას ლარს შეადგენდა და ძირითადად, აჭარის რეგიონში მდებარე ბათუმი რივიერას საცხოვრებელი კომპლექსის განვითარებას უკავშირდებოდა (2024 წლის 31 დეკემბერი: ნული).

(d) ძირითადი საშუალებების გაუფასურება

ყოველი ბალანსის თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არსებობს თუ არა ნიშანი, რომ ჯგუფის აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებაზე დაბლა დაეცა. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ ჯგუფის ძირითადი საშუალებები ხუთ დიდ ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს უკავშირდება:

- სასტუმრო და კაზინო თბილისში, საქართველო;
- სასტუმრო და კაზინო ბათუმში, საქართველო;
- სასტუმროები წინანდალში, საქართველო;
- სასტუმრო ტელეგრაფი თბილისში, საქართველო;
- კომპლექსი რესპუბლიკა.

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობამ სასტუმრო „ტელეგრაფის“ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულისთვის გაუფასურების მაჩვენებლები გამოავლინა, რომელიც ძირითადად განპირობებული იყო მომავალი ფულადი ნაკადების გადახდილი პროგნოზებით (მათ შორის კაპიტალური დანახარჯები), კორექტირებული ბიზნეს გეგმისა და განახლებული დისკონტირების განაკვეთის შემდეგ. შედეგად, ხელმძღვანელობამ გაუფასურებაზე ტესტირება ჩაატარა. ამ ანალიზის საფუძველზე, სასტუმრო „ტელეგრაფის“ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულება შეფასდა, როგორც მნიშვნელოვნად განსხვავებული მისი საბალანსო ღირებულებისგან 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ხელმძღვანელობამ გამოიყენა „დისკონტირებული ფულადი ნაკადების (DCF)“ მეთოდი „გამოყენების ღირებულების“ ცნების საფუძველზე. შეფასება ჩაატარა შემოსავლის მიდგომის საფუძველზე და გამოიყენა 5-წლიანი DCF მეთოდი ქონების წმინდა მიმდინარე ღირებულების მისაღებად. ვინაიდან არსებობს დაშვება, რომ ქონება გააგრძელებს ფულადი ნაკადების გენერირებას პროგნოზირებული პერიოდის შემდეგაც, შეფასდა მისი ღირებულება აღნიშნულ ეტაპზე („ტერმინალური ღირებულება“) და დისკონტირებულ იქნა მიმდინარე ღირებულებაზე. ანაზღაურებადი ღირებულების შეფასებისას გამოყენებული ძირითადი დაშვებები იყო საშუალო დღიური დატვირთვა (ADR), დატვირთვის მაჩვენებელი, 12.2%-იანი დისკონტირების განაკვეთი და 2.2%-იანი გრძელვადიანი ზრდის ტემპი.

2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სასტუმრო „ტელეგრაფის“ საბალანსო ღირებულება 215,848 ათასი ლარი იყო, რაც მისი ანაზღაურებად ღირებულებაზე, 201,809 ათას ლარზე მეტი იყო. შედეგად, 14,039 ათასი ლარის ოდენობით გაუფასურების ზარალი აღიარებულ იქნა ჯგუფის უკანასკნელ კონსოლიდირებულ მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში.

ძირითადი დაშვებები, რომელთა მიმართაც გაუფასურების ანალიზი არის ყველაზე მგრძნობიარე, არის:

- დისკონტირების განაკვეთი – გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთის 1%-იანი ზრდა გამოიწვევდა გაუფასურების ზარალის დაახლოებით 23,857 ათასი ლარით ზრდას, ხოლო დისკონტირების განაკვეთის 1%-იანი შემცირება არ გამოიწვევდა გაუფასურების ზარალს.
- გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთი – გამოყენებული გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთის 1%-იანი შემცირება გამოიწვევდა დაახლოებით 15,998 ათასი ლარის ოდენობით გაუფასურების ზარალის ზრდას, ხოლო გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთის 1%-იანი შემცირება არ გამოიწვევდა გაუფასურების ზარალს.
- გაუფასურების მოდელში „საშუალო დღიური განაკვეთი“ საპროგნოზო პერიოდში 150 აშშ დოლარიდან 230 აშშ დოლარამდე მერყეობს და გარე საბაზრო მონაცემებიდან არის მიღებული. გამოყენებული პროგნოზირებული საშუალო დღიური განაკვეთის 5%-იანი შემცირება გამოიწვევდა დაახლოებით 12,911 ათასი ლარის ოდენობით გაუფასურების ზარალის ზრდას, ხოლო გამოყენებული პროგნოზირებული საშუალო დღიური განაკვეთის 5%-იანი ზრდა გამოიწვევდა დაახლოებით 12,911 ათასი ლარის ოდენობით გაუფასურების ზარალის შემცირებას.
- დატვირთვის მაჩვენებელი ასევე ასახავს გარე ინდუსტრიის ტენდენციებს და საპროგნოზო პერიოდის განმავლობაში 40%-დან 75%-მდე მერყეობს. გამოყენებული პროგნოზირებული დატვირთვის მაჩვენებლის 5%-იანი შემცირება გამოიწვევდა დაახლოებით 12,911 ათასი ლარის ოდენობით გაუფასურების ზარალის ზრდას, ხოლო გამოყენებული პროგნოზირებული დატვირთვის მაჩვენებლის 5%-იანი ზრდა გამოიწვევდა დაახლოებით 12,911 ათასი ლარის ოდენობით გაუფასურების ზარალის შემცირებას.

2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, გაუფასურების მაჩვენებლები არ ყოფილა გამოვლენილი სხვა ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულებისთვის.

2025 წლის 30 ივნისისთვის, გაუფასურების მაჩვენებლები არ ყოფილა გამოვლენილი ხელმძღვანელობის მიერ ჯგუფის ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულებისთვის.

7. საინვესტიციო ქონება

2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფმა შეიძინა 6,788 ათასი ლარის თვითღირებულების (კაპიტალიზებული სასესხო დანახარჯების გამოკლებით) მქონე საინვესტიციო ქონება (2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდი: 7,105 ათასი ლარი).

2024 წელს, ფართომასშტაბიანი საპროექტო და დაგეგმარების სამუშაოების შემდეგ, ჯგუფმა წარმატებით მიიღო მშენებლობის ნებართვა კომპი N1-ისთვის, რომელიც უნდა აშენდეს შპს „ბათუმი რივიერა“-ს მიერ ფლობილი ორი მიწის ნაკვეთიდან ერთ-ერთზე და რომლის დასრულებაც 2029 წლის 31 დეკემბრისთვის არის დაგეგმილი. პროექტი შედგება 43-სართულიანი კომპლექსისგან, დაახლოებით 130,000 კვადრატული მეტრი ფართობით, რომელიც ძირითადად საცხოვრებელი მიზნებისთვის იქნება განკუთვნილი. მშენებლობის დაწყება 2025 წელს იგეგმება.

სამი სხვა კომპეტისთვის, რომელთა აშენებაც მეორე მიწის ნაკვეთზეა დაგეგმილი, აქტიური საპროექტო და განვითარების სამუშაოები არ დაწყებულა. ამ ეტაპზე, მხოლოდ მთლიანი პროექტის ზოგადი კონცეფცია და განაწილების გეგმა შემუშავებული და შესაბამისი მიწის ნაკვეთისთვის მშენებლობის ნებართვა არ არის მიღებული.

ზემოაღნიშნული მოვლენების შედეგად, 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოხდა 29,026 ათასი ლარის და 23,444 ათასი ლარის ოდენობით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვებისა და შესაბამისი კაპიტალიზებული ხარჯების მქონე მიწის ნაკვეთის რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში (იხ. შენიშვნა 13).

(a) საინვესტიციო ქონების აღწერა

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს შემდეგ უძრავ ქონებას:

- ქონება 1 - წინანდალში (საქართველო) მდებარე "წინანდლის ვილების" მიწის ნაკვეთები და მათი კეთილმოწყობა;
- ქონება 2 - შპს „საქანელა დეველოპმენტის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, საქართველო (მიწის ნაკვეთი შპს „საქანელა დეველოპმენტს“ უსასყიდლოდ გადაეცა 2024 წელს საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოს მიერ);
- ქონება 4 - შპს „ახალი ოფისის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში, რუსთაველის გამზირზე (იხ. შენიშვნა 15);
- ქონება 5 - მიწის ნაკვეთი სოფელ მისაქციელში, რომელიც მდებარეობს მისაქციელში, საქართველოში;
- ქონება 6 - შპს „ცენტრ პლაზას“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი სანაპიროს ქუჩაზე, რომელიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში (იხ. შენიშვნა 15);
- ქონება 7 - შპს „ცენტრ პლაზას“ საკუთრებაში არსებული შენობა, რომელიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში, რუსთაველის გამზირი 37-ში;
- ქონება 3 და 8 - შპს „ახალი ოფისის“, შპს „სილქ ინთერთეინმენტ“-ის და შპს „ცენტრ პლაზას“ საკუთრებაში არსებული მიწისქვეშა ობიექტები, რომლებიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში, ვარდების რევოლუციის მოედანთან ახლოს (იხ. შენიშვნა 15);
- ქონება 9 - ბათუმი რივიერას მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ბათუმში, საქართველოში;
- ქონება 10 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ქობულეთში, საქართველოში;
- ქონება 11 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ბათუმში, საქართველოში;
- ქონება 12 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ხელვაჩაურში, საქართველოში;
- ქონება 13 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში;
- ქონება 14 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ფოთში, საქართველოში;
- ქონება 15 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს აბასთუმანში, საქართველოში;

ხელმძღვანელობამ მოახდინა ქონების კლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონების სახით, რადგან აღნიშნული ქონება ფლობილია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავების, ან ღირებულების ზრდის მიზნით, ან მისი სამომავლო განუსაზღვრელი გამოყენებისთვის (ქონება, რომელიც ფლობილია განუსაზღვრელი მომავალი გამოყენებისთვის იქნება კლასიფიცირებული ძირითად საშუალებებში თუ და მაშინ, როდესაც ჯგუფი დაიწყებს ქონების საკუთარი გამოყენებისთვის განვითარებას). მოიჯარეებზე გასაწევი დამხმარე მომსახურებები წარმოადგენს გარიგების (მის მთლიანობაში) შედარებით უმნიშვნელო კომპონენტს, ქონებისთვის, რომლებიც მფლობელობაშია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავების მიზნით. გარკვეული ქონებების არა-არსებითი ნაწილები ფლობილია ჯგუფის მიერ საკუთარი გამოყენების მიზნით, მაგრამ კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონების სახით, რადგან წარმოადგენს მთლიანი საინვესტიციო ქონების არა-არსებით კომპონენტებს.

2025 წლის 30 ივნისისთვის და 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, საინვესტიციო ქონების ძირითადი ნაწილი ფლობილია ღირებულების ზრდის მიზნით ან მისი სამომავლო განუსაზღვრელი გამოყენებისთვის და შედეგად, ჯგუფს არ ჰქონდა არსებითი საიჯარო შემოსავალი, არც 2025 და არც 2024 წლებში.

(b) უზრუნველყოფა

2025 წლის 30 ივნისისთვის და 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საინვესტიციო ქონების ნაწილი (დაახლოებით 15% და 16%, შესაბამისად) დაგირავებულია ჯგუფის უზრუნველყოფილი საბანკო სესხების ფარგლებში.

8. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024
ნაღდი ფული	11,722	10,432
საბანკო ნაშთები	72,886	88,021
	84,608	98,453

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

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, ჯგუფს დაკავშირებული მხარის კომერციულ ბანკში 5,709 ათასი ლარის ოდენობით ნაღდი ფულის ნაშთი აქვს (2024 წლის 31 დეკემბერი: 293 ათასი ლარი).

9. სასესხო მოთხოვნები

სესხები გაცემულია დაკავშირებულ მხარეებზე. არცერთი სესხი არ არის უზრუნველყოფილი.

'000 ლარი	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024
გრძელვადიანი აქტივები		
დაკავშირებული მხარის სესხები	12,185	5,941
მოკლევადიანი აქტივები		
დაკავშირებული მხარის სესხები	10,638	13,331
სულ	22,823	19,272
გამოკლებული: გაუფასურების ზარალის რეზერვი	(56)	(56)
	22,767	19,216

10. კაპიტალი და რეზერვები

(a) კაპიტალი

კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში.

'000 ლარი	30 ივნისი 2025	30 ივნისი 2024
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	646,457	492,242
კაპიტალის ზრდა	20,000	102,402
	666,457	594,644

2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში, კომპანიის კაპიტალი გაიზარდა 20,000 ათასი ლარით, საიდანაც 14,000 ათასი ლარი ნაღდი ფულით იქნა გადახდილი 2025 წლის 30 ივნისამდე.

2023 წელს, კომპანიამ გააფორმა ხელშეკრულებები მშობელ კომპანიასთან 15,000 ათასი ევროს და 43,700 ათასი ლარის ოდენობით ფულადი სახსრების მიღებაზე, შემდეგი პირობებით: ძირითანხის და პროცენტის გადახდა დაფარვის ვადის დადგომისას: 2080 წლის 31 დეკემბერი; 9% და 10%-იანი საპროცენტო განაკვეთები, შესაბამისად, და კომპანიის უპირობო უფლება გაახანგრძლივოს სესხების დაფარვის ვადა ყოველი თანმიმდევრული 50 წლის შემდეგ. მიუხედავად იმისა, რომ ინსტრუმენტები იურიდიულად სტრუქტურირებული იყო სასესხო ხელშეკრულებების საშუალებით, რადგან კომპანიას აქვს უპირობო უფლება განუსაზღვრელი ვადით გადაავადოს მისი გადახდები, 75,866 ათასი ლარის ოდენობით გარიგების ჯამური ღირებულება კლასიფიცირებულ იქნა კაპიტალის სახით. 2024 წლის 30 აპრილს, აქციონერთა დადგენილების საფუძველზე, კომპანიის კაპიტალი კანონიერად იქნა გაზრდილი 80,902 ათასი ლარით და აღნიშნული სესხები შესაბამისი დარიცხული პროცენტებით სრულად იქნა ურთიერთგადაფარული კაპიტალის მოთხოვნასთან.

2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში, კომპანიის კაპიტალი გაიზარდა 21,500 ათასი ლარით და სრულად იქნა გადახდილი ნაღდი ფულით 2024 წლის 30 ივნისამდე.

2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს განთავსებული კაპიტალი საქართველოს ახალი კანონმდებლობის მიხედვით.

(b) კაპიტალის მართვა

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

(c) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიები უნდა ფლობდნენ გასანაწილებელ რეზერვებს იმ ოდენობით, რომ მათი მთლიანი აქტივები ფარავდეს მთლიან ვალდებულებებს და განთავსებულ კაპიტალს, როგორც ეს აღრიცხულია ფასს აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2025 წლის 30 ივნისით და 2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდების განმავლობაში, კომპანიისა და ჯგუფის საწარმოებს მიერ დივიდენდები არ ყოფილა გამოცხადებული ან გადახდილი.

(d) უზრუნველყოფა

2025 წლის 30 ივნისისთვის და 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის წილი შპს "წინანდლის მამულებში" (იხ. შენიშვნა 15) დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 12).

2025 წლის 30 ივნისისთვის და 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის წილები შპს "ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი", შპს "მედეა ოფერეითინგ კომპანიში", შპს "ლიმონი 2009"-ში, შპს "ლიმონი რიალ ისთეითში" და სს "ახალი სასტუმროში" დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 12).

2025 წლის 30 ივნისისთვის და 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანიის წილი შპს "წინანდლის კურორტი"-ში (იხ. შენიშვნა 17) დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 12).

11. არამაკონტროლებელი წილები

შემდეგ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის თითოეულ შვილობილ კომპანიასთან დაკავშირებული ინფორმაცია, რომელსაც აქვს არსებითი არამაკონტროლებელი წილი, ნებისმიერ შიდაჯგუფურ გამოქვეყნებამდე.

30 ივნისი 2025

'000 ლარი	ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი	ივერია ცენტრი	ლიმონი 2009
არამაკონტროლებელი წილის პროცენტულობა	4%	50%	12%
სულ აქტივები	55,056	23,337	105,934
სულ ვალდებულებები	(30,213)	(2,755)	(36,038)
წმინდა აქტივები	24,843	20,582	69,896
არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულება	994	10,291	8,377
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი	1,195	1,578	18,791
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი, რომელიც უკავშირდება არამაკონტროლებელ წილს	48	789	2,255
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	1,549	(28)	7,405

30 ივნისი 2024

'000 ლარი	ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი	ივერია ცენტრი	ლიმონი 2009
არამაკონტროლებელი წილის პროცენტულობა	4%	50%	12%
სულ აქტივები	38,143	24,639	117,382
სულ ვალდებულებები	(21,134)	(5,634)	(41,148)
წმინდა აქტივები	17,009	19,005	76,234
არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულება	680	9,503	9,148
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი	744	3,438	13,621
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი, რომელიც უკავშირდება არამაკონტროლებელ წილს	30	1,719	1,634
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	(1,119)	(290)	6,228

2024 წელს, კომპანიამ გააფორმა ხელშეკრულება შპს „წინანდლის კურორტი“-ს არამაკონტროლებელ აქციონერთან 1,150 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით ანაზღაურების სანაცვლოდ დარჩენილი 49%-იანი წილის შეძენაზე, რომელიც უნდა იქნეს დაფარული 2025 წლის 30 დეკემბრამდე. მიუხედავად იმისა, რომ იურიდიული საკუთრება კომპანიას გადაეცემა ხელშეკრულების ფასის სრული დაფარვის შემდეგ, შეთანხმების თანახმად, არამაკონტროლებელ აქციონერს აღარ აქვს წვდომა შპს „წინანდლის კურორტი“-ს მომავალ შემოსავლებზე და არ შეუძლია ჩაერიოს მის მართვაში. შედეგად, 795 ათასი ლარის ღირებულების არამაკონტროლებელი წილის აღიარება შეწყდა და სხვაობა შესყიდვის ფასსა (აღიარებული, როგორც ვალდებულება) და აღიარებაშეწყვეტილ არამაკონტროლებელ წილს შორის პირდაპირ კაპიტალში აღირიცხა. 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, კომპანიამ არამაკონტროლებელ აქციონერს 2,067 ათასი ლარი გადაუხადა (2024 წლის 31 დეკემბერი: 2,067 ათასი ლარი).

12. სესხები და კრედიტები

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

'000 ლარი	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
საბანკო სესხები	189,842	142,661
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	22,033	29,458
მესამე მხარეებისგან მიღებული სესხები	378	1,638
გამოშვებული ობლიგაციები	53,831	110,636
	266,084	284,393
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
საბანკო სესხების მიმდინარე წილი	20,452	18,453
მესამე მხარეების სესხების მიმდინარე წილი	13,925	108
დაკავშირებული მხარეების სესხების მიმდინარე წილი	1,511	197
გამოშვებული ობლიგაციები	80,044	24,444
	115,932	43,202

2025 წლის 6-თვიანი პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფმა მიიღო 14.9 მილიონი ევროს ოდენობით კომერციული ბანკის სესხები „7.5% + 6-თვიანი Euribor“ საპროცენტო განაკვეთით და დაფარვის ვადით 2036 წლის 28 დეკემბრამდე.

2025 წლის 6-თვიანი პერიოდის განმავლობაში, ჯგუფმა მიიღო 5 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით სესხი მისი მშობელი საწარმოსგან, დაფარვის ვადით 2025 წლის 31 ივლისამდე.

(a) სამართლიანი ღირებულების კორექტირება დაკავშირებული მხარის სესხებზე

2024 წელს კომპანიამ მშობელი კომპანიებისგან მიიღო ლარსა და აშშ დოლარში დენომინირებული სესხები, არასაბაზრო პირობებზე (0% ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი). შედეგად, თავდაპირველი აღიარებისას, მშობელი კომპანიის სესხები იქნა დისკონტირებული 13.25%-იანი და 12%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებით ლარში და აშშ დოლარში დენომინირებული სესხებისთვის, შესაბამისად და 25,883 ათასი ლარის ოდენობით სხვაობა სესხების საბალანსო ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარებულ იქნა პირდაპირ კაპიტალში.

2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული 6-თვიანი პერიოდის განმავლობაში, კომპანიამ ნაწილობრივ დაფარა 8,000 ათასი ლარის და 2,800 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით ზემოაღნიშნული სესხები, შესაბამისად. ნაადრევი დაფარვის გავლენა 7,812 ათასი ლარის ოდენობით აღიარებულ იქნა როგორც პირდაპირი გამოქვითვა კაპიტალიდან.

(b) კოვენანტები

ჯგუფის მიერ გამოშვებული ობლიგაციები და უზრუნველყოფილი საბანკო სესხები ექვემდებარება სხვადასხვა ფინანსურ და არაფინანსურ კოვენანტებს, რომლებიც დაკავშირებულია კორექტირებულ EBITDA-სთან, ვალთან, EBITDA-სთან, DSCR და ICR კოეფიციენტებთან და კომპანიისა და მისი შვილობილი კომპანიების საოპერაციო საქმიანობასთან, სტრუქტურასთან, დაფინანსებასა და საინვესტიციო საქმიანობასთან. 2025 წლის 30 ივნისის და 2024 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა შეასრულა ყველა კოვენანტი და მოელის, რომ დააკმაყოფილებს მათ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ სულ მცირე 12 თვის განმავლობაში. შესაბამისად, 2025 წლის 30 ივნისისთვის, გამოშვებული ობლიგაციები და საბანკო სესხები (გარდა ხელშეკრულების მიხედვით, საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში დასაფარი ნაშთებისა) კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი.

(c) უზრუნველყოფა

ჯგუფის ძირითადი საშუალებები, ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში, არამატერიალური აქტივები და საინვესტიციო ქონება დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან და უზრუნველყოფილ სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნები 6, 7 და 10).

13. მარაგები

'000 ლარი	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024
განაშენიანებასთან დაკავშირებული ქონება*	58,686	52,470
სახარჯი მასალები და საოპერაციო მარაგები	9,414	7,480
სულ	68,100	59,950

*2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის განმავლობაში, „ბათუმი რივიერა“-ს 1-ელი კოშკის სამშენებლო პროექტზე განხორციელებული დამატებები (კაპიტალიზებული სასესხო დანახარჯების გამოკლებით) 4,974 ათას ლარს შეადგენდა (2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული 6-თვიანი პერიოდი: 3,630 ათასი ლარი).

2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული 6-თვიანი პერიოდის განმავლობაში, ბათუმი რივიერას 1-ელი კოშკის სამშენებლო პროექტთან დაკავშირებული კაპიტალიზებული სასესხო დანახარჯები 1,242 ათას ლარს შეადგენდა (2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული 6-თვიანი პერიოდი: 605 ათასი).

14. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ერთმანეთისგან განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო უწყებების მიერ განსახილველად, სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, კონკრეტულ ვითარებებში საგადასახადო წელი შესაძლოა უფრო დიდი ხნით დარჩეს ღია.

ეს ვითარება ქმნის საგადასახადო რისკებს, რომლებიც, უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემების მქონე სხვა ქვეყნებთან შედარებით, საქართველოში გაცილებით უფრო საგრძნობია. ხელძღვანელობა თვლის, რომ საგადასახადო ვალდებულებები ადეკვატურია მოქმედი საგადასახადო კოდექსის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციისა. თუმცა, საგადასახადო ორგანოების მიერ აღნიშნული კანონების ინტერპრეტირება შეიძლება განსხვავდებოდეს კომპანიის ინტერპრეტაციისაგან და მათ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიონ წინამდებარე შემოკლებულ შუალედურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, თუ საგადასახადო ორგანო შესძლებს საკუთარი ინტერპრეტაციის არგუმენტირებას.

15. შვილობილი კომპანიები

საწარმო	ძირითადი საქმიანობა	დაარსების თარიღი	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2025 წლის 30 ივნისისთვის	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის	საკუთრების სახეობა
შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი“	თბილისი რედისონ ბლუ ივერია სასტუმროს მართვა	9 აგვისტო 2010 წელი 30 ნოემბერი 2010 წელი	96%	96%	პირდაპირი არაპირდაპირი, შპს „ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის“ საშუალებით
შპს „არგო მენეჯმენტი“	ბათუმი რედისონ ბლუ სასტუმროს მართვა	18 მაისი 2012 წელი	96%	96%	პირდაპირი
შპს „რივიერა ბიჩ“	კლუბის მართვა	31 დეკემბერი 2015 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „სილქ როუდ სერვისი“	გაერთიანება უმრავი ქონების განვითარების	10 ივლისი 2006 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „დეველოპმენტ სოლუმენს“	მომსახურება	7 სექტემბერი 2009 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "დეველოპმენტ სოლუმენს მედეა"	ლიკვიდირებულია 2025 წლის განმავლობაში	17 თებერვალი 2016 წელი	-	100%	არაპირდაპირი, შპს „დეველოპმენტ სოლუმენსის“ საშუალებით
შპს "წინანდლის სავანე"	ჰოლდინგური საწარმო	27 ივნისი 2008 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "წინანდლის მამულები"	სასტუმრო „წინანდალი რედისონ ქოლექშენის“ მართვა	3 ოქტომბერი 2005 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს „წინანდლის სავანეს“ საშუალებით
შპს "წინანდალი"	მუზეუმის მართვა	26 დეკემბერი 2011 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ქართული ღვინის ინსტიტუტი"	ღვინის დეგუსტაცია და ტრენინგის მომსახურება	27 მაისი 2011 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს „წინანდალი“-ს საშუალებით
შპს "ესარჯი ინვესტმენტს"	ჯგუფისთვის კორპორატიული მომსახურების მიმწოდებელი	11 აგვისტო 2009 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „ლიმონი 2009“	კაზინოების მართვა	5 ნოემბერი 2010 წელი	88%	88%	პირდაპირი
შპს "მედეა ოფერეითინგ კომპანი"	ბათუმი რედისონ ბლუ სასტუმროს და დაკავშირებული კაზინოს ფლობა	2 ოქტომბერი 2006 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ეფ ტელეკომი"	უმრავი ქონების განვითარება	12 ივლისი 2012 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „რივიერა“	ჰოლდინგური საწარმო	30 მაისი 2018 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ბათუმი რივიერა"	უმრავი ქონების განვითარება		100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "რივიერა"-ს საშუალებით

შპს „სილქ რიალ ისთეით“
2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის შემოკლებული შუალედური
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საწარმო	ძირითადი საქმიანობა	დაარსების თარიღი	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2025 წლის 30 ივნისისთვის	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის	საკუთრების სახეობა
შპს "ცენტრ პლაზა"	უმრავი ქონების განვითარება	14 ივლისი 2005 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "კლუბი სავანე"	ღამის კლუბის მართვა	11 აპრილი 2018 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს „ცენტრ პლაზას“ საშუალებით
შპს "წინანდლის ვილები"	უმრავი ქონების განვითარება	19 თებერვალი 2016 წელი	100%	100%	პირდაპირი
სს "ახალი სასტუმრო"	თბილისი რედისონ ზღუ სასტუმროს ფლობა	30 სექტემბერი 2005 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი"	უმრავი ქონების განვითარება	27 აგვისტო 1997 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "მისაქციელი"	უმრავი ქონების განვითარება	7 აგვისტო 2008 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ახალი ოფისი"	უმრავი ქონების განვითარება	7 აგვისტო 2008 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ივერია ცენტრი"	უმრავი ქონების განვითარება	6 აგვისტო 2013 წელი	50%	50%	არაპირდაპირი, შპს "ახალი ოფისი"- ს საშუალებით
შპს "რესტორანი წინანდალი"	სტუმართმოყვარეობის სექტორი	2 აპრილი 2018 წელი	50%	50%	არაპირდაპირი, შპს „ივერია ცენტრის“ საშუალებით
სს "სასტუმრო მედეა+"	უმრავი ქონების განვითარება	17 აპრილი 2007 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "აჭარა ინვესტმენტს"	ჰოლდინგური საწარმო	30 აგვისტო 2017 წელი	100%	100%	პირდაპირი
სს "აჭარის კურორტები"	უმრავი ქონების განვითარება	3 იანვარი 2006 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "აჭარა ინვესტმენტს"-ის საშუალებით
შპს "აჭარა რიალ ისთეით"	უმრავი ქონების განვითარება	23 აგვისტო 2006 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "აჭარა ინვესტმენტს"-ის საშუალებით
შპს "ბობოყვათი"	უმრავი ქონების განვითარება	23 მარტი 2007 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს „აჭარა რიალ ისტეითის“ და სს "აჭარის კურორტების" საშუალებით
შპს "ქობულეთის კურორტები"	განმავლობაში	17 აპრილი 2007 წელი	-	100%	არაპირდაპირი, სს "აჭარის კურორტების" საშუალებით
შპს "სილქ როუდ გრუპ თრეველი"	სტუმართმოყვარეობის სექტორი	4 სექტემბერი 2009 წელი	51%	51%	პირდაპირი
სს "სასტუმრო ტელეგრაფი"	ლიკვიდირებულია 2025 წლის განმავლობაში	5 თებერვალი 2020 წელი	-	100%	არაპირდაპირი, შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი"-ს საშუალებით

შპს „სილქ რიალ ისთეით“
 2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის შემოკლებული შუალედური
 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საწარმო	ძირითადი საქმიანობა	დაარსების თარიღი	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2025 წლის 30 ივნისისთვის	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2024 წლის 31 დეკემბრისთვის	საკუთრების სახეობა
შპს "ლიმონი რიალ ისთეით"	უძრავი ქონების განვითარება	21 აპრილი 2017 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "Green-cape Botanico"	უძრავი ქონების განვითარება	18 აგვისტო 2020 წელი	51%	51%	ერთობლივი საწარმო
შპს „სილქ ჰოსფიტალიტი“	ჯგუფისთვის სასტუმროების მართვის მომსახურების მიმწოდებელი	26 მარტი 2021 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "წინანდლის კურორტი"	"პარკ ჰოტელ წინანდალის" მართვა	1 მარტი 2018 წელი	51%	51%	პირდაპირი
შპს „უნიფარმი“	უძრავი ქონების განვითარება	10 ივლისი 1996 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს „ცენტრ პლაზას“
შპს „სილქ ფლეი“	უძრავი ქონების განვითარება	19 ივნისი 2024	100%	100%	საშუალებით პირდაპირი
შპს „სილქ ინტერთეინმენტი“	უძრავი ქონების განვითარება	15 აპრილი 2024 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „საქანელა დეველოპმენტ“	უძრავი ქონების განვითარება	27 მარტი 2024 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „რივიერა იახტ კლუბი“	შპს „რივიერა იახტ კლუბი“-ს მართვა ბათუმში	7 ნოემბერი 2024 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "ბათუმი რივიერა"-ს საშუალებით
შპს „სილქ როუდი“	არა-აქტიური კომპანია	22 მარტი 2021 წელი	100%	100%	პირდაპირი

16. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2025 წლის 30 ივნისისთვის და წინამდებარე შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანია არის შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი". შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგის" წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება საჯაროდ არის ხელმისაწვდომი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდის საშუალებით.

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია არის „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“. 2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას ახალი ბენეფიციარი აქციონერი ჰყავს, იერკინ ტატიშევი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (36.51%) კომპანიაში. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია ან ნებისმიერი სხვა შუალედური მშობელი კომპანია არ გამოსცემს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას.

(b) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

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

	30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის	
	2025	2024
'000 ლარი		
ხელფასები და სხვა გასამრჯელო	6,104	4,230

(c) ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ჯგუფის ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 30 ივნისით დასრულებული პერიოდისთვის		დაუფარავი ნაშთი	
	2025	2024	30 ივნისი 2025	31 დეკემბერი 2024
სხვა შემოსავალი:*				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	2,640	3,774	3,900	3,542
მშობელი კომპანია	709	268	6,256*	233
საოპერაციო ხარჯები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	(651)	(39)	(1,379)	(847)
ქონების შეძენა	-	(3,900)	-	-
გაცემული სესხები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	3,158	(1,550)	22,767	19,216
მიღებული სესხები და სხვა კაპიტალის ოპერაციები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	(431)	(1,577)	(4,472)	(4,693)
მშობელი კომპანია	(2,232)	32,601	(31,486)	(24,873)

* 2025 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით, მშობელი კომპანიისგან მისაღები დაუფარავი მოთხოვნის ნაშთი წარმოადგენს 2025 წლის ექვსი თვის განმავლობაში კაპიტალის გაზრდის შედეგად წარმოქმნილი მოთხოვნის დაუფარავ ნაწილს, იხილეთ შენიშვნა 10.

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

პირდაპირ კაპიტალში აღიარებულ სესხებსა და კრედიტებზე წარმოებულ „დაკავშირებული მხარის ოპერაციებზე“ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 10.

2025 წლის 6 თვიანი პერიოდის განმავლობაში, 1,138 ათასი ლარის ოდენობით საპროცენტო შემოსავალი (2024 წლის 6-თვიანი პერიოდი: 1,584 ათასი ლარი) დაერიცხა დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებს.

2025 წლის 6-თვიანი პერიოდის განმავლობაში, 1,479 ათასი ლარის ოდენობით (2024 წლის 6-თვიანი პერიოდი: 3,085 ათასი ლარი) საპროცენტო ხარჯი დაერიცხა დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებსა და კრედიტებს.

* 2025 წლის 6 -თვიანი პერიოდის განმავლობაში, სხვა შემოსავალი საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოებთან ძირითადად მოიცავს: 1,568 ათასი ლარის ღირებულების სს "სილქნეტისთვის" გაწეულ საკონსულტაციო მომსახურებას (2024 წლის 6-თვიანი პერიოდი: 1,568 ათასი ლარი) სტრატეგიის განვითარებასთან, დაფინანსებასთან, საინვესტიციო გადაწყვეტილებებთან და კონკრეტულ მარეგულირებელ საკითხებთან დაკავშირებით.

17. საოპერაციო სეგმენტები

ჯგუფს გააჩნია ექვსი საანგარიშგებო სეგმენტი, როგორც აღწერილია ქვემოთ, რომლებიც ჯგუფის სტრატეგიულ ბიზნეს ერთეულებს წარმოადგენენ. სტრატეგიული ბიზნეს ერთეულები გვთავაზობენ სხვადასხვა პროდუქტებსა და მომსახურებას და მართულნი არიან ცალ-ცალკე, რადგან მოითხოვენ სხვადასხვა ტექნოლოგიებსა და მარკეტინგულ სტრატეგიებს. თითოეული სტრატეგიული ბიზნეს ერთეულისთვის, „კომპანიის“ დირექტორთა საბჭო და აქციონერები გადახედავენ შიდა მმართველობით ანგარიშებს სულ მცირე კვარტალში ერთხელ.

ჯგუფი მის ჯგუფის საწარმოებს ხუთ საოპერაციო სეგმენტად აკლასიფიცირებს ფასს 8-ის ფარგლებში; და დამატებით ანაწილებს ყველა ჯგუფის საწარმოს როგორც "მწვანე კალათის" და "ყვითელი კალათის" ოპერაციებს. ყველა საოპერაციო სეგმენტი წარმოდგენილია განცალკევებით და შეტანილია "მწვანე კალათის" კატეგორიაში.

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

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

ქვემოთ მოცემულ მიმოხილვაში აღწერილია „ჯგუფის“ თითოეული საანგარიშგებო სეგმენტის მიერ განხორციელებული ოპერაციები:

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

სეგმენტების საქმიანობის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 1 (b).

ინფორმაცია თითოეული საანგარიშგებო სეგმენტის შედეგების შესახებ მოცემულია ქვემოთ. საქმიანობის შედეგები ფასდება სეგმენტის წმინდა საოპერაციო მოგების მიხედვით (რომელიც გამოითვლება როგორც სეგმენტის საოპერაციო მოგება, რომელიც ზედნადები ხარჯებისა და ცვეთისა და ამორტიზაციის გათვალისწინებით კორექტირდება), როგორც ეს ასახულია შიდა მმართველობით ანგარიშებში, რომლებსაც დირექტორთა საბჭო და აქციონერები მიმოხილავენ. სეგმენტის წმინდა საოპერაციო მოგება გამოიყენება საქმიანობის შედეგების შესაფასებლად, რადგან ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მსგავსი ინფორმაცია ყველაზე შესაფერისია გარკვეული სეგმენტების შედეგების სხვა, ამავე ინდუსტრიაში მოღვაწე საწარმოებთან მიმართებაში შესაფასებლად. ხელმძღვანელობა ასევე იყენებს კორექტირებულ EBITDA-ს, როგორც თითოეული სეგმენტის საქმიანობის შედეგების ალტერნატიულ მაჩვენებელს.

ჯგუფის ყველა საქმიანობა განლაგებულია საქართველოში. არცერთ სეგმენტში არ არის მომხმარებელი, რომელიც წარმოადგენს შემოსავლის 10%-ზე მეტს.

შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის '000 ლარი	თბილისი, რედისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი, რედისონ ბლუ სასტუმრო	წინანდლის მამულეზი, რედისონ ქოლექშენ სასტუმრო	სასტუმრო ტელეგრაფი	სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინირების შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ
შემოსავალი	23,630	7,982	10,731	702	43,045	(5,365)	37,680	64,412	32,442	96,854	(25)	96,829
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	1,568	1,568	(71)	1,497	441	382	823	(24)	799
ცვეთა და ამორტიზაცია	(3,697)	(2,648)	(1,548)	(320)	(8,213)	-	(8,213)	(1,073)	(765)	(1,838)	-	(1,838)
პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(15,000)	(7,025)	(8,926)	(5,258)	(36,209)	5,885	(30,324)	(42,955)	(32,103)	(75,058)	5,467	(69,591)
ზედნადები ხარჯები*	(1,361)	(776)	(568)	(1,229)	(3,934)	67	(3,867)	(645)	(79)	(724)	45	(679)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	3,572	(2,467)	(311)	(4,537)	(3,743)	516	(3,227)	20,180	(123)	20,057	5,463	25,520
საპროცენტო შემოსავალი	238	29	5	-	272	(17)	255	1,688	222	1,910	(1,586)	324
საპროცენტო ხარჯი	(17)	-	(1,313)	(464)	(1,794)	1,711	(83)	-	-	-	-	-
წმინდა FOREX	(48)	55	968	(15,005)	(14,030)	-	(14,030)	(856)	(71)	(927)	-	(927)
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში მოგების წილი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	3,745	(2,383)	(651)	(20,006)	(19,295)	2,210	(17,085)	21,012	28	21,040	3,877	24,917
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრის შემდეგ	3,745	(2,383)	(651)	(20,006)	(19,295)	2,210	(17,085)	21,012	28	21,040	3,877	24,917
წმინდა საოპერაციო მოგება	8,630	957	1,805	(2,988)	8,404	449	8,853	21,898	721	22,619	5,418	28,037
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	7,269	181	1,237	(4,217)	4,470	516	4,986	21,253	642	21,895	5,463	27,358
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	2,855	10,613	1,272	53,781	68,521	-	68,521	2,049	335	2,384	-	2,384

შემოკლებული შუალედური
კონსოლიდირებული მოგების ან
ზარალის და სხვა სრული
შემოსავლის ანგარიშგება 2025
წლის 30 ივნისით დასრულებული
ექვსთვიანი პერიოდისთვის '000
ლარი

	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოები	ელიმინირება	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	სულ "მწვანე კალათის" საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	სხვა გაუნაწილებელი "ყვითელი კალათის" საწარმოები	ელიმინირება	სხვა გაუნაწილებელი "ყვითელი კალათის" საწარმოები ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირება	სულ
შემოსავალი	16,381	(7,549)	8,832	143,341	2,508	(47)	2,461	(1,147)	144,655
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	185	-	185	2,481	1,381	(2)	1,379	(1,718)	2,142
ცვეთა და ამორტიზაცია	(498)	-	(498)	(10,549)	(1,250)	-	(1,250)	-	(11,799)
პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(964)	1,166	202	(99,713)	(2,526)	49	(2,477)	1,044	(101,146)
ზედნადები ხარჯები*	(18,054)	404	(17,650)	(22,196)	(3,557)	-	(3,557)	1,821	(23,932)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	(2,950)	(5,979)	(8,929)	13,364	(3,444)	-	(3,444)	-	9,920
საპროცენტო შემოსავალი	16,534	(13,246)	3,288	3,867	836	(39)	797	(1,868)	2,796
საპროცენტო ხარჯი	(22,026)	13,138	(8,888)	(8,971)	(1,479)	39	(1,440)	1,868	(8,543)
წმინდა FOREX ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში მოგების წილი	3,043	-	3,043	(11,914)	1,005	-	1,005	-	(10,909)
სეგმენტის მოგება/(ზარალი)	-	-	-	-	(2,338)	-	(2,338)	-	(2,338)
დაბეგვრამდე	(5,399)	(6,087)	(11,486)	(3,654)	(5,420)	-	(5,420)	-	(9,074)
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/(ზარალი)	(5,399)	(6,087)	(11,486)	(3,654)	(5,420)	-	(5,420)	-	(9,074)
დაბეგვრის შემდეგ	(5,399)	(6,087)	(11,486)	(3,654)	(5,420)	-	(5,420)	-	(9,074)
წმინდა საოპერაციო მოგება	15,602	(6,383)	9,219	46,109	1,363	-	1,363	(1,821)	45,651
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	(2,452)	(5,979)	(8,431)	23,913	(2,194)	-	(2,194)	-	21,719
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	1,002	-	1,002	71,907	10,555	-	10,555	-	82,462

შემოკლებული შუალედური
კონსოლიდირებული მოგების ან
ზარალის და სხვა სრული
შემოსავლის ანგარიშგება 2024
წლის 30 ივნისით

დასრულებული
ექვსთვიანი პერიოდისთვის '000
ლარი

	თბილისი, რედისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი, რედისონ ბლუ სასტუმრო	წინანდლის მამულები, რედისონ ქოლექშენ სასტუმრო	სასტუმროები სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინირების შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ
შემოსავალი	23,293	9,651	9,677	42,621	(5,671)	36,950	48,262	36,005	84,267	-	84,267
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	-	(32)	(32)	346	387	733	(3)	730
ცვეთა და ამორტიზაცია	(3,345)	(1,352)	(1,828)	(6,525)	-	(6,525)	(1,061)	(693)	(1,754)	-	(1,754)
პირდაპირი ხარჯები და გასაღებები	(14,058)	(6,869)	(7,584)	(28,511)	4,834	(23,677)	(36,769)	(35,520)	(72,289)	5,499	(66,790)
ზედნადები ხარჯები*	(1,261)	(829)	(921)	(3,011)	(2)	(3,013)	(21)	(63)	(84)	37	(47)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	4,629	601	(656)	4,574	(871)	3,703	10,757	116	10,873	5,533	16,406
საპროცენტო შემოსავალი	393	38	47	478	(45)	433	2,970	39	3,009	(2,451)	558
საპროცენტო ხარჯი	(17)	-	(1,311)	(1,328)	1,297	(31)	-	-	-	-	-
წმინდა FOREX	320	(38)	(1,366)	(1,084)	-	(1,084)	1,104	66	1,170	-	1,170
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში მოგების წილი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე	5,325	601	(3,286)	2,640	381	3,021	14,831	221	15,052	3,082	18,134
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრის შემდეგ	5,325	601	(3,286)	2,640	381	3,021	14,831	221	15,052	3,082	18,134
წმინდა საოპერაციო მოგება	9,235	2,782	2,093	14,110	(869)	13,241	11,839	872	12,711	5,496	18,207
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	7,974	1,953	1,172	11,099	(871)	10,228	11,818	809	12,627	5,533	18,160
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	2,994	3,376	864	7,234	-	7,234	722	137	859	-	859

შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება 2024 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის შემოსავალი	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოები		სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოები		სხვა გაუნაწილებელი "ყვითელი კალათის" საწარმოები		სხვა გაუნაწილებელი "ყვითელი კალათის" საწარმოები		სულ
	საწარმოები	ელიმინირება	ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირების შემდეგ	საწარმოები	ელიმინირება	ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირება	
შემოსავალი	15,397	(6,288)	9,109	130,326	1,890	(80)	1,810	(1,071)	131,065
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	1,134	(1)	1,133	1,831	1,906	(4)	1,902	(190)	3,543
ცვეთა და ამორტიზაცია	(363)	-	(363)	(8,642)	(1,346)	-	(1,346)	-	(9,988)
პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(5,246)	1,168	(4,078)	(94,545)	(2,030)	83	(1,947)	718	(95,774)
ზედნადები ხარჯები*	(17,801)	463	(17,338)	(20,398)	(2,767)	1	(2,766)	543	(22,621)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	(6,879)	(4,658)	(11,537)	8,572	(2,347)	-	(2,347)	-	6,225
საპროცენტო შემოსავალი	9,688	(7,988)	1,700	2,691	1,329	(35)	1,294	(2,401)	1,584
საპროცენტო ხარჯი	(19,862)	9,183	(10,679)	(10,710)	(1,906)	35	(1,871)	2,401	(10,180)
წმინდა FOREX	(4,423)	-	(4,423)	(4,337)	(1,660)	-	(1,660)	-	(5,997)
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში მოგების წილი	-	-	-	-	5,041	-	5,041	-	5,041
სეგმენტის მოგება/(ზარალი)	(21,476)	(3,463)	(24,939)	(3,784)	457	-	457	-	(3,327)
დაბეგვრამდე მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/(ზარალი) დაბეგვრის შემდეგ	(21,476)	(3,463)	(24,939)	(3,784)	457	-	457	-	(3,327)
წმინდა საოპერაციო მოგება	11,285	(5,121)	6,164	37,612	1,766	(1)	1,765	(543)	38,834
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	(6,516)	(4,658)	(11,174)	17,214	(1,001)	-	(1,001)	-	16,213
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	41,821	-	41,821	49,914	9,366	-	9,366	-	59,280

* ზედნადები ხარჯები წარმოადგენს ფიქსირებულ ხარჯებს, რომელთა თავიდან აცილებაც არ არის შესაძლებელი, ან რომლებზეც საქმიანობის მასშტაბებს არ აქვთ პირდაპირი გავლენა და ძირითადად შედგება ქონების გადასახადისგან, როგორც „მწვანე კალათის“ ასევე „ყვითელი კალათის“ საწარმოების მმართველი კომპანიების ანაზღაურებისგან, დაზღვევის ხარჯებისგან და აუდიტორული და სხვა საკონსულტაციო საფასურისგან.

შპს „სილქ რიალ ისთეით“
 2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის შემოკლებული შუალედური
 კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

საანგარიშგებო სეგმენტის შემოსავლების შეჯერება:

'000 ლარი	30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის	
	2025	2024
სულ საანგარიშგებო სეგმენტების შემოსავალი	144,655	131,065
კაზინოს მომსახურების საკომისიოდან მიღებული შემოსავალი	6,301	4,856
კლიენტთა წახალისებები და ბონუსები კაზინოებისთვის	(5,225)	(7,005)
კონსოლიდირებული შემოსავალი	133,129	119,204

'000 ლარი	30 ივნისი 2025			
	"მწვანე კალათის" საწარმოები	"ყვითელი კალათის" საწარმოები	ელიმინირება	კონსოლიდირებული
შემოკლებული შუალედური კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება				
აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	466,662	33,427	-	500,089
საინვესტიციო ქონება	5,381	213,189	-	218,570
არამატერიალური აქტივები	4,389	89	-	4,478
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	12,745	-	-	12,745
ინვესტიციები	250,695	-	(250,646)	49
სასესხო მოთხოვნები	12,129	-	-	12,129
სულ გრძელვადიანი აქტივები	752,001	246,705	(250,646)	748,060
მარაგები	7,568	60,532	-	68,100
სასესხო მოთხოვნები	75,843	6,280	(71,485)	10,638
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	15,437	10,886	(29)	26,294
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	16,457	29,240	(29,330)	16,367
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	82,508	2,100	-	84,608
სულ მოკლევადიანი აქტივები	197,813	109,038	(100,844)	206,007
სულ აქტივები	949,814	355,743	(351,490)	954,067
სესხები და კრედიტები	259,658	77,911	(71,485)	266,084
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	374	-	374
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	259,658	78,285	(71,485)	266,458
სესხები და კრედიტები	114,581	1,351	-	115,932
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	57,553	5,155	(29,359)	33,349
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	172,134	6,506	(29,359)	149,281
სულ ვალდებულებები	431,792	84,791	(100,844)	415,739
კაპიტალი	666,457	352,438	(352,438)	666,457
დაგროვილი ზარალები	(168,097)	(81,486)	101,792	(147,791)
არამაკონტროლებელი წილები	19,662	-	-	19,662
სულ კაპიტალი	518,022	270,952	(250,646)	538,328

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2024			
	"მწვანე კალათის"	"ყვითელი კალათის"	ელიმინირება	კონსოლიდირებული
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	საწარმოები	საწარმოები		
აქტივები				
ძირითადი საშუალებები	405,695	30,867	-	436,562
საინვესტიციო ქონება	5,371	205,977	-	211,348
არამატერიალური აქტივები	6,811	90	-	6,901
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	24,260	-	-	24,260
ინვესტიციები	274,997	-	(272,610)	2,387
სასესხო მოთხოვნები	5,885	-	-	5,885
სულ გრძელვადიანი აქტივები	723,019	236,934	(272,610)	687,343
სასესხო მოთხოვნები	86,039	59,464	(132,172)	13,331
მარაგები	7,240	52,710	-	59,950
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	10,881	5,011	(28)	15,864
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,391	26,564	(24,430)	8,525
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	95,786	2,667	-	98,453
სულ მოკლევადიანი აქტივები	206,337	146,416	(156,630)	196,123
სულ აქტივები	929,356	383,350	(429,240)	883,466
სესხები და კრედიტები	329,294	87,271	(132,172)	284,393
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	-	468	-	468
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	329,294	87,739	(132,172)	284,861
სესხები და კრედიტები	41,951	1,251	-	43,202
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	41,685	2,798	(24,485)	19,998
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	83,636	4,049	(24,485)	63,200
სულ ვალდებულებები	412,930	91,788	(156,657)	348,061
კაპიტალი	646,457	373,974	(373,974)	646,457
დაგროვილი ზარალები	(146,924)	(82,412)	101,391	(127,945)
არამაკონტროლებელი წილები	16,893	-	-	16,893
სულ კაპიტალი	516,426	291,562	(272,583)	535,405

18. საქმიანობის შედეგების ალტერნატიული შეფასებები

(a) კორექტირებული EBITDA

ჯგუფს სჯერა, რომ კორექტირებული EBITDA-ს წარდგენა და კორექტირებული EBITDA-ს მარჯაუ ეხმარება მკითხველს უკეთ გაიგოს ჯგუფის ფინანსური საქმიანობის შედეგები. ხელმძღვანელობა, ჯგუფის და მისი ძირითადი სეგმენტების (იხ. შენიშვნა 17) საოპერაციო საქმიანობის შედეგების შეფასებისთვის კორექტირებულ EBITDA-ს და კორექტირებულ EBITDA-ს მარჯას იყენებს. ამასთანავე, კორექტირებული EBITDA და კორექტირებული EBITDA-ს მარჯაუ ხშირად გამოიყენება ფასიანი ქაღალდების ანალიტიკოსების, ინვესტორების და სხვა დაინტერესებული მხარეების მიერ, სატელეკომუნიკაციო სექტორში მოღვაწე კომპანიების შესაფასებლად. კორექტირებული EBITDA და კორექტირებული EBITDA-ს მარჯაუ არ წარმოადგენს ფასს-ების მიხედვით მომზადებულ წარდგენებს და ჯგუფის მიერ „კორექტირებული EBITDA“ და „კორექტირებული EBITDA-ს მარჯაუ“ ტერმინების გამოყენება, შეიძლება განსხვავდებოდეს სხვა გამოყენებებისგან (სხვა საწარმოების მიერ), საადრიცხო პოლიტიკებს ან გამოთვლის მეთოდოლოგიებს შორის სხვაობების გამო.

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

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

კონკრეტული ერთეულების იდენტიფიცირება ხდება მათი ზომის, ხასიათის ან სიხშირის შესაბამისად. კონკრეტული ერთეულები წარმოადგენს:

- ერთჯერად, არამძირითად ან არასაოპერაციო შემოსავალს ან ხარჯებს, რომლებიც არსებითია მათი ხასიათის ან ზომის მიხედვით (როგორცაა ბიზნესის შეძენის შედეგად მიღებული ამონაგები ვაჭრობიდან, ბიზნესის შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯები, ფულადი სახსრების შეგროვებასთან დაკავშირებული ხარჯები და ჯგუფის ფასიანი ქაღალდების ლისტილი, გაცემული სესხის და მოთხოვნების ჩამოწერა/გაუფასურება და ა.შ.).

კორექტირებული EBITDA-ს უწყვეტი ოპერაციებიდან მიღებულ მოგებასთან შეჯერება

’000 ლარი	30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის	
	2025	2024
წლის (ზარალი)	(9,074)	(3,327)
ცვეთა და ამორტიზაცია	14,574	12,763
კაზინოს ნებართვის ამორტიზაცია	(2,775)	(2,775)
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში მოგების წილი	2,338	(5,041)
საკუთრივ სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი	10,909	5,997
საპროცენტო შემოსავალი	(2,796)	(1,584)
საპროცენტო ხარჯი	8,543	10,180
კორექტირებული EBITDA	21,719	16,213

შპს „სილქ რიალ ისთეით“

2025 წლის 30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდის შემოკლებული შუალედური
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

’000 ლარი	30 ივნისით დასრულებული ექვსთვიანი პერიოდისთვის	
	2025	2024
კონსოლიდირებული კორექტირებული EBITDA	21,719	16,213
კონსოლიდირებული შემოსავალი	133,129	119,204
კონსოლიდირებული კორექტირებული EBITDA-ს მარჟა %	16%	14%

19. შემდგომი მოვლენები

2025 წლის 30 ივნისის შემდეგ, ჯგუფის სესხებისა და კრედიტების ბალანსზე მოხდა შემდეგი მოძრაობები:

- ჯგუფმა მიიღო მშობელი კომპანიისგან 8 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობის სესხი 0%-იანი საპროცენტო განაკვეთითა და 2026 წლის თებერვლამდე დაფარვის ვადით;
- ჯგუფმა მიიღო 3.5 მილიონი ევროს ოდენობის სესხი სს თიბისი ბანკისაგან, 9.15%-იანი საპროცენტო განაკვეთითა და 2026 წლის თებერვლამდე დაფარვის ვადით;
- ჯგუფმა მიიღო 3.5 მილიონი ევროს ოდენობის სესხი სს საქართველოს ბანკისაგან, 9.15%-იანი საპროცენტო განაკვეთითა და 2026 წლის თებერვლამდე დაფარვის ვადით;
- ჯგუფმა დაფარა 7 მილიონი ევროს ოდენობის ობლიგაცია, რომელიც განთავსებული იყო საქართველოს საფონდო ბირჟაზე 7.00% წლიური (მთლიანი) კუპონით.

2025 წლის 30 ივნისის შემდეგ, ჯგუფმა შპს კოხტა რუმს ჰოტელ მენეჯმენტისაგან 6,750 ათასი აშშ დოლარის ღირებულებით შეიძინა კოხტა ბაკურიანის სასტუმროს შენობა.

შპს „სილქ რიალ ისტეითი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა

30 ივნისი 2025 წელი

1. ჯგუფის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

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

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

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

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

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

2025 წელს, ჯგუფის საკუთრებაში არსებული ტელეგრაფის შენობა წარმატებით გადაკეთდა და 2025 წლის ივნისში დაიწყო ფუნქციონირება როგორც 5-ვარსკვლავიანი, 239-ნომრიანი სასტუმრომ. სასტუმრო ფუნქციონირებს The Leading Hotels of the World-ის ბრენდით.

2025 წლის 6 თვის ჯგუფის საოპერაციო შემოსავლებმა შეადგინა 133,129 ათასი ლარი, რაც 2024 წლის 6 თვის შემოსავლებთან შედარებით (119,204 ათასი ლარი) გაზრდილია 13,925 ათასი ლარით. საერთო შემოსავლებიდან დაახლოებით 64% მოდის სათამაშო ბიზნესის შემოსავლებზე, 32% სასტუმროს შემოსავლებზე, ხოლო 4% სხვა შემოსავლებია. 2025 წლის 6 თვის ფინანსურმა ზარალმა შეადგინა 9,074 ათასი ლარი, ხოლო 2024 წლის 6 თვის ზარალმა 3,327 ათასი ლარი.

2. ჯგუფის სამომავლო გეგმები

2025 წელს ჯგუფის მთავარი ფოკუსი იქნება შემოსავლების დივერსიფიცირება საცხოვრებელი და დასასვენებელი სახლების სექტორში შესვლით. ამ მიზნით განიხილება პროექტი აჭარაში „სილქთაურსი“ ბათუმში. სილქთაურსის მშენებლობის დაწყება იგეგმება 2025 წელს. კომპანიამ ასევე დაასრულა კომპლექსს „ბოტანიკო მწვანე კონცხი“ მშენებლობა 2023 წლის ზაფხულში.

პარალელურად ჯგუფის გეგმებშია არსებული პოზიციების გაძლიერება თბილისში და კახეთში. ამ მიზნით, თბილისში უკვე გარემონტდა სასტუმროს საცხოვრებელი ოთახები, ხოლო კახეთში მოხდა დამატებითი ინვესტიციების განხორციელება „რედისონ კოლექშენის“ სასტუმროში.

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

3. ჯგუფის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2025 წლის 6 თვის განმავლობაში ჯგუფს კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

ლარი 000'	2025 6 თვე	2024 6 თვე
1 შემოსავალი	133,129	119,204
2 შემოსავალი საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე, გადასახადამდე, ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე.	21,719	16,213
3 საოპერაციო მოგება %	16%	14%

(i) ურთიერთობა თანამშრომლებთან. ჯგუფში დასაქმებულია 2,000-2,100 ადამიანი. ჯგუფს გააჩნია მოწესრიგებული დაქირავების პოლიტიკა და სამსახურში მიიღებიან მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები.

(ii) ურთიერთობა მომწოდებლებთან და კლიენტებთან. ჯგუფს მტკიცე პროფესიული ურთიერთობა აკავშირებს კლიენტებთან და ხასიათდება კლიენტებზე მზრუნველი, ერთგული და მაღალი ხარისხის მომსახურებით

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

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

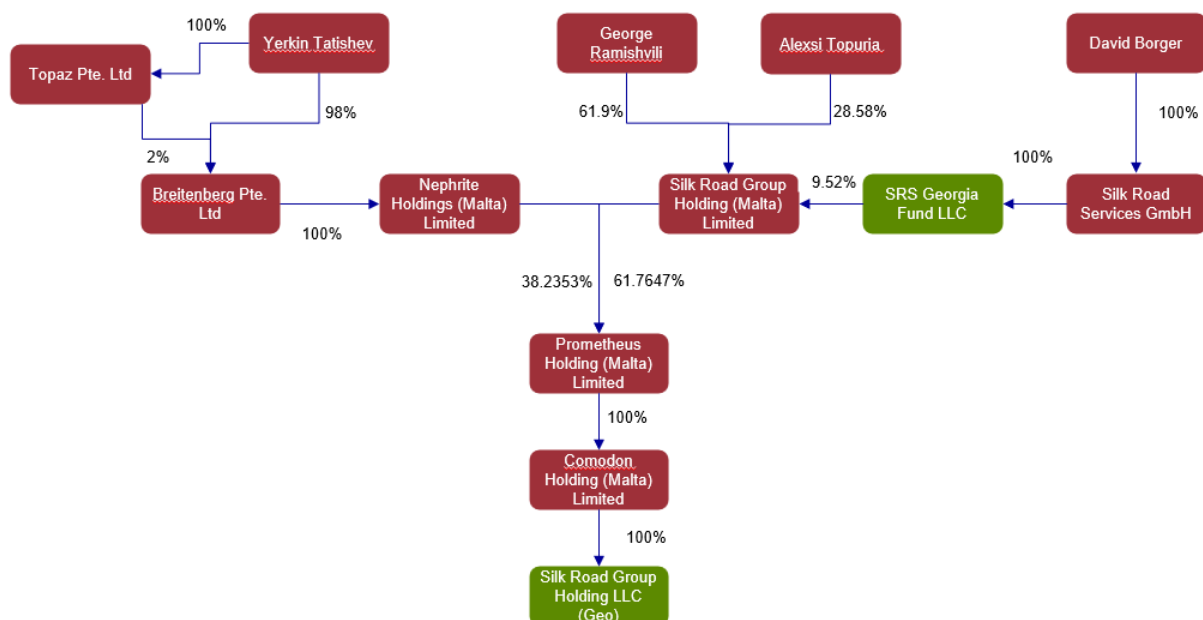
2025 წლის 6 თვეში ჯგუფს საკუთარი აქციების შესყიდვა არ განუხორციელებია.

7. კორპორაციული მართვა

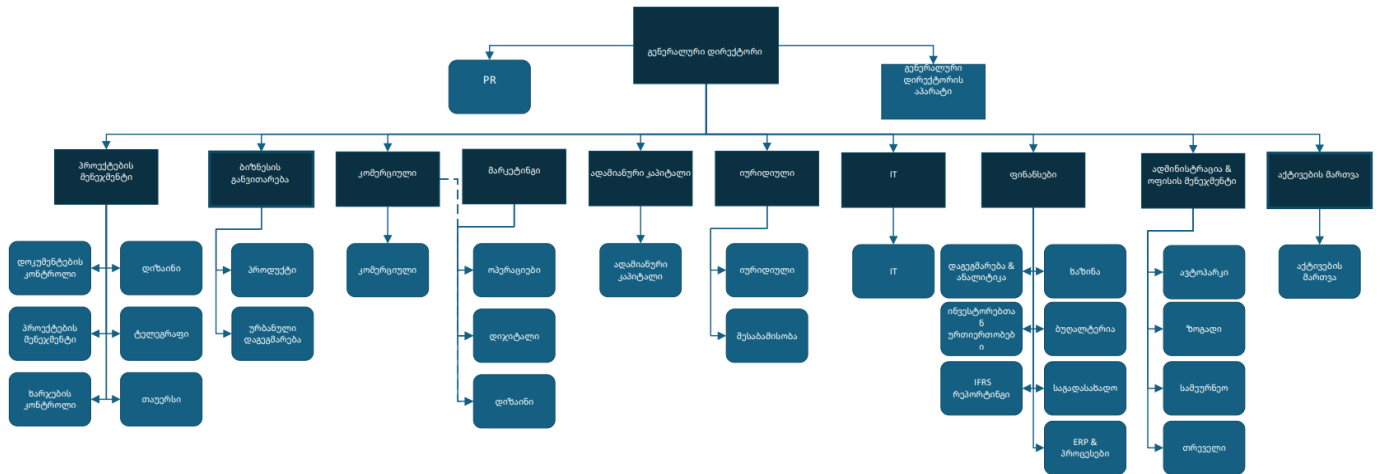
ჩვენი კორპორაციული სტრუქტურა.

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

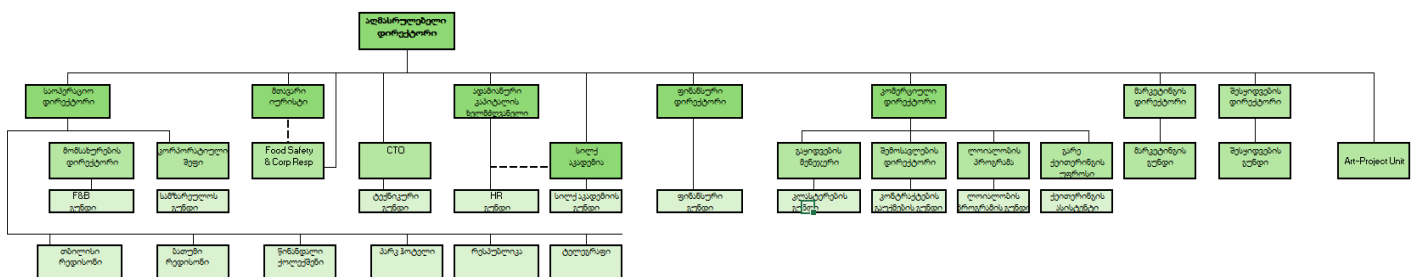
საბოლოო ბენეფიციარი აქციონერები



სილქ დეველოპმენტი



სილქ ჰოსფიტალითი



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

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

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

კომპანიის წესდება, რომელიც საჯაროდ ხელმისაწვდომია დაინტერესებული პირებისათვის, ორიენტირებულია სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორის ფუნქციების იმგვარად დანაწილებაზე, რომ გამართული იყოს ეფექტიანი გადაწყვეტილების მიღების პროცესი. დირექტორს ნებისმიერ დროს შეუძლია კორპორაციული მართვის სისტემასთან დაკავშირებულ საკითხებზე მიმართოს სამეთვალყურეო საბჭოს.

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

დირექტორის საქმიანობის კონტროლის განხორციელების მიზნით კომპანიას ჰყავს სამეთვალყურეო საბჭო („საბჭო“), რომლის წევრებს სამი წლის ვადით ნიშნავს პარტნიორთა კრება. 2025 წლის საანგარიშო პერიოდისათვის კომპანიის საბჭოს ჰყავდა რვა წევრი. კომპანიის საქმიანობის სფეროდან გამომდინარე, საბჭოს შემადგენლობა დაკომპლექტებულია სათანადო კვალიფიკაციის მქონე მაღალი პროფესიონალიზმით გამორჩეული პირებისაგან. დატულია კოდექსის მოთხოვნა საბჭოს წევრთა გამოცდილების/განათლების ნაწილში ფინანსურ, ეკონომიკურ და აუდიტორულ სფეროებში, ისევე როგორც დამოუკიდებელ წევრთა რაოდენობა და მრავალმხრივი კვალიფიკაცია. საბჭოს სამი წევრი, კერძოდ ბერნა ულმანი, ვოლფგანგ მატეას ნოიმაიერი და სტივენ ალან ვეიტმანი, წარმოადგენენ დამოუკიდებელ წევრებს, ამასთანავე დატულია კომიტეტების თავმჯდომარეების დამოუკიდებლობის წესი.

კომპანიაში კორპორაციული მართვის კოდექსის მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე პასუხისმგებელია სამეთვალყურეო საბჭო. დირექტორი ვალდებულია უზრუნველყოს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებული კორპორაციული მართვის სხვადასხვა პოლიტიკის ეფექტიანი შესრულება.

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარეობს გიორგი რამიშვილი. გამომდინარე იქიდან, რომ სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე უნდა იყოს საბჭოს კოდექსის მე-16 მუხლით გათვალისწინებული დამოუკიდებელი წევრი, ხოლო გიორგი რამიშვილი ვერ აკმაყოფილებს დამოუკიდებლობის კრიტერიუმს, 2023 წლის 6 დეკემბრის წერილით, კომპანიამ მიმართა საქართველოს ეროვნულ ბანკს და მოითხოვა გიორგი რამიშვილის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარედ ყოფნის საგამონაკლისო წესით დასაშვებად ცნობა, რაზეც 21 დეკემბრის N2-19/4697 წერილით ეროვნულმა ბანკმა გამოხატა პოზიცია, რომ აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა დასაშვები იქნებოდა იმ დათქმით, რომ კომპანია აღწერს ალტერნატიულ მეთოდებს, რომლებიც აღმოფხვრავს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებულ ხარვეზს. როგორც ეროვნულ ბანკს ეცნობა, სამეთვალყურეო საბჭოს ჰყავს ორი დამოუკიდებელი წევრი, ასევე საბჭოსთან არსებულ ორივე კომიტეტს თავმჯდომარეობენ დამოუკიდებელი წევრები, რაც გადაწყვეტილების მიღებიც პროცესს ხდის მოთხოვნებთან შესაბამისს.

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

ESG და კომპენსაციის კომიტეტის ფუნქციები მოიცავს შემდეგს:

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

აუდიტის და რისკის კომიტეტის უფლებამოსილებათა შორის აღსანიშნავია:

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

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

სამეთვალყურეო საბჭო რეგულარულად ხვდება დირექტორს და შიდა კონტროლის განმახორციელებელ სტრუქტურულ ერთეულებს. სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომის ოქმების წარმოება ევალება საბჭოს კორპორაციულ მდივანს, რომელიც შეადგენს როგორც საბჭოს, ისე კომიტეტების სხდომის ოქმებს. იგი მჭიდროდ თანამშრომლობს სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთან მათი სხდომის დღის წესრიგის შედგენისა და დაგზავნის, სხდომის ორგანიზებისა და ჩატარების, აგრეთვე, შეტყობინებების დაგზავნის საკითხებში; კორპორაციული მდივანი წარმოადგენს უშუალოდ სამეთვალყურეო საბჭოს დაქვემდებარებაში მყოფ პირს, რომელიც ახორციელებს კომპანიის მმართველი ორგანოს, აქციონერების/პარტნიორებისა და სხვა დაინტერესებული პირების ინფორმაციულ და ორგანიზაციულ უზრუნველყოფას.

წინამდებარე კორპორაციული მართვის ანგარიშს თან ერთვის სამეთვალყურეო საბჭოს წლიური ანგარიში, რომელშიც აღწერილია ფინანსური წლის განმავლობაში საბჭოს საქმიანობა.

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

2023 წლის 20 ივნისს სამეთვალყურეო საბჭომ დაამტკიცა და მიიღო კომპანიის ეთიკის კოდექსი, რომელიც სხვა საკითხებს შორის, განიხილავს ინტერესთა კონფლიქტის, ძალაუფლების ბოროტად გამოყენების, კორუფციის, ინსაიდერული ვაჭრობის, ფულის გათეთრებისა და სხვა კანონსაწინააღმდეგო ქმედებების თავიდან აცილების საკითხებს.

ეთიკის კოდექსი უზრუნველყოფს იმგვარ სამუშაო გარემოს, სადაც გამორიცხულია თანამშრომელთა ნებისმიერი ფორმით დისკრიმინაცია და შევიწროვება რასის, ფერის, ეროვნული წარმომადგენლობის, სქესის, იდენტობის, სექსუალური ორიენტაციის ან/და ნებისმიერი სხვა ნიშნით. მკაცრად აკრძალულია ნებისმიერი ქცევა, რომელიც დაკავშირებულია არაკეთილსინდისიერებას, თაღლითობას, ინსაიდერულ ვაჭრობას ან რაიმე იმგვარ ქმედებასთან, რომელიც უარყოფითად აისახება კომპანიის რეპუტაციასა და იმიჯზე. კონფიდენციალური ინფორმაციის ან/და ინსაიდერული ინფორმაციის ბოროტად გამოყენება მმართველი ორგანოების წევრების თუ თანამშრომლების მიერ, გამოიწვევს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სამართლებრივ ზომებს.

ეთიკის კოდექსი კატეგორიულად კრძალავს ქრთამის შეთავაზებას, მოთხოვნას, ან/და დათანხმებას (ნებისმიერი ფინანსური ან სხვა უპირატესობა, რომელიც გამოიხსნება გარიგებაზე ან გადაწყვეტილებაზე გავლენის მოსახდენად).

კომპანია აწარმოებს დაკავშირებული პირების სიას, რომელიც შედგება ჯგუფის კომპანიების მენეჯმენტის და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების, ასევე მათთან დაკავშირებული პირებისაგან. ეთიკის კოდექსის მიზანია უზრუნველყოს, რომ არც ერთი მნიშვნელოვანი ეკონომიკური ინტერესის მქონე პირი (თანამშრომლის, მმართველი ორგანოს ან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის სახელით) არ იყოს ჩართული, პირდაპირ თუ ირიბად, რაიმე შესყიდვის ან სხვა სახის გადაწყვეტილების მიღების პროცესში. კომპანიის თანამშრომლები, მმართველი ორგანოსა და სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები, ექსპერტები თუ კონსულტანტები, ვალდებული არიან დაუყოვნებლივ აცნობონ კომპანიას, თუ ის რაიმე სახით შესაძლოა შეიქმნას ინტერესთა კონფლიქტი.

კომპანიის მომხმარებლების, ბიზნეს პარტნიორების, აქციონერებისა და თანამშრომლების პერსონალური მონაცემების მიმართ ეთიკის კოდექსი ითვალისწინებს განსაკუთრებული გულისხმიერებით მოპყრობის წესებს. პერსონალური მონაცემების შემცველი ინფორმაცია ძალიან მგრძნობიარეა და კომპანია იაზრებს ვალდებულებას ამ მონაცემებს სიფრთხილით და პასუხისმგებლობით მოეპყროს. კომპანია ინარჩუნებს ამ ინფორმაციის კონფიდენციალურობას და იყენებს მას მხოლოდ კანონით გათვალისწინებული მიზნობრიობითა და წესით.

ეთიკის კოდექსი ასევე შეიცავს დებულებებს ჯანსაღი სამუშაო გარემოს, მმართველობითი (ESG), მათ შორის გარემოსდაცვითი საკითხების შესახებ. კომპანიის საქმიანობის პროცესში, კომპანიის ამოცანაა პასუხისმგებლობით მართოს ამ საქმიანობასთან დაკავშირებული გარემოსდაცვითი და სოციალური რისკები, რათა მინიმუმამდე იყოს დაყვანილი უარყოფითი ზემოქმედება გარემოზე. კომპანიის თანამშრომლებს გააზრებული აქვთ ვალდებულება, რომ პატივი სცენ და დაიცვან გარემო, ხელი შეუწყონ ეკოლოგიურად სუფთა სამუშაო სივრცის შექმნას, წვლილი შეიტანონ განახლებადი რესურსების მოხმარების შემცირებაში, არ წახალისონ ან მონაწილეობა მიიღონ ისეთ აქტივობებში, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს გარემოზე მავნე ზემოქმედება რაიმე ფორმით.

ამასთანავე, კომპანია მხარს უჭერს კულტურას, რომელიც მოუწოდებს თითოეულ თანამშრომელს თავისუფლად ისაუბროს და დაიცვას ადამიანის უფლებები, ღირსება და ჯანმრთელობა. შემუშავებულია უსაფრთხო და კონფიდენციალური გზა, იმ შემთხვევისთვის, როცა თანამშრომელს სურს რაიმე დარღვევის შეტყობინება ადამიანური რესურსების დეპარტამენტისათვის. ეთიკის კოდექსი კრძალავს ნებისმიერ მცდელობას სანქციების დაწესების, ზიანის მიყენების ან დისკრიმინაციისა მათ მიმართ, ვინც გამოთქვამს შეშფოთებას ან დააფიქსირებს რაიმე პრეტენზიას. მამხილებლის ვინაობის კონფიდენციალურად დაცვის ვალდებულება აკისრია ადამიანური რესურსების სამსახურს.

ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებაზე კონტროლს ახორციელებს სამეთვალყურეო საბჭო.

კომპანიას დასახული მიზნების მისაღწევად გააჩნია სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ შეთანხმებული სტრატეგია, რომელიც მათ შორის არეგულირებს ისეთ საკითხებს, როგორიც არის სოციალური მმართველობა, რომლის მნიშვნელოვანი ნაწილია ადამიანური რესურსების მართვა.

კომპანიის ორგანიზაციული და მმართველობის სტრუქტურა მკაფიოდ განსაზღვრულია, რაც უზრუნველყოფს პასუხისმგებლობების განსაზღვრის, რისკების ეფექტიანი იდენტიფიცირების, მართვის, მონიტორინგისა და ანგარიშგების პროცესების გამართულობას.

კომპანიაში ადამიანური რესურსების მართვა ხორციელდება შემდეგი პოლიტიკა-პროცედურებით:

1. შრომის შინაგანაწესი

დოკუმენტი ეხება სამუშაო ადგილზე დასაქმებულთა უფლებების დაცვას, შრომის ჯანსაღი და უსაფრთხო პირობების უზრუნველყოფას, სამუშაო ადგილზე დაგვიანებით გამოცხადებასთან, არასაპატიო მიზეზით გამოუცხადებლობასა და დასაქმებულის მიმართ დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომების გამოყენებასთან დაკავშირებულ წესებს და სხვა.

2. თანამშრომელთა ანაზღაურებადი და არაანაზღაურებადი შვებულების გამოყენების პოლიტიკა-პროცედურა;

აღნიშნული პოლიტიკა დეტალურად აღწერს შვებულების მოთხოვნა-დადასტურების პროცესს.

3. რეკრუტმენტის პროცესის ინსტრუქცია;

რეკრუტმენტის პროცესი წარმოადგენს ადამიანური რესურსებისათვის შიდა მოხმარების ინსტრუქციას ახალი თანამშრომლების მოძიებასა და აყვანასთან დაკავშირებით.

4. ონბორდინგის პროცედურა;

ონბორდინგი ითვალისწინებს ახალი თანამშრომლებისათვის კომპანიაში ადაპტაციის გამარტივებისათვის საჭირო ნაბიჯებს, სამუშაო გარემოსა და გუნდთან გაცნობის გზით.

5. თანამშრომელთა მიერ საავადმყოფო ფურცლის გამოყენების პროცედურა;

აღნიშნული პროცედურა აცნობს თანამშრომლებს საავადმყოფო ფურცლის გამოყენების წესსა და პირობებს.

6. სამივლინებო პროცედურა;

სამივლინებო პროცედურა მოიცავს წესებსა და პირობებს თანამშრომლის მივლინებაში წარგზავნასთან დაკავშირებით.

ამასთანავე, ყოველწლიურად ანონიმური გამოკითხვის მეთოდით კომპანია შეისწავლის თანამშრომლების კმაყოფილებას, რაშიც იყენებს მსოფლიოში წამყვან კვლევით მეთოდოლოგიას. მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ მენეჯერებთან შეთანხმებით, იკვეთება საჭირო სწავლებების სფეროები და ფასდება ტრენინგების საჭიროება კომპანიის მიმდინარე და სამომავლო ამოცანების გათვალისწინებით.

კომპანიაში რისკების მართვის სისტემის შექმნასა და მონიტორინგზე საბოლოო პასუხისმგებლობა სამეთვალყურეო საბჭოს აკისრია. რისკის იდენტიფიცირების, შემცირებისა და მონიტორინგის დანერგილი სისტემები შეესაბამება კომპანიის ზომით კატეგორიას, კომპლექსურობასა და რისკის პროფილს. სამეთვალყურეო საბჭო სრულყოფილად ეცნობა საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას, საწარმოს რისკებს, მათ შორის სოციალურ რისკებს, ასევე, რისკებს ჯგუფისა და ბიზნესსაქმიანობის დონეზე, რაც მოიცავს როგორც მიმდინარე რისკების შესახებ ანალიზს, ასევე ახალი და მომავალი რისკების იდენტიფიცირების საკითხებს.

საანგარიშო წლის პერიოდში, კომიტეტმა განიხილა და შეიმუშავა რისკის მართვის პროცესის დოკუმენტი, სადაც აღწერილია ძირითადი და დამატებითი პროცესები, შესაბამისი საპასუხისმგებლო მმართველი რგოლების იდენტიფიცირებით. ამასთანავე, შეფასდა კომპანიის პროცესებთან თანმდევი რისკები გარე და შიდა ფაქტორების გათვალისწინებით.

კომიტეტმა ასევე შეიმუშავა გამოვლენილი და შეფასებული გარე რისკის ფაქტორების მიმართ საპასუხო ქმედებათა დოკუმენტი, რისკის მართვის ეფექტური გეგმის ჩამოსაყალიბებლად. დოკუმენტი ფარავს საკანონმდებლო, სასამართლო, მარეგულირებელ გარემოსთან და სხვა პოლიტიკურ რისკებთან დაკავშირებულ საპასუხო ქმედებებს, მათ შორის კიბერ საფრთხეებს, ბუნებრივ კატასტროფებსა და ინფლაციის რისკებს.

დირექტორისა და სამეთვალყურეო საბჭოს ანაზღაურების ანგარიში

კომპანიის დირექტორის ანაზღაურება განისაზღვრება მასთან დადებული სასამსახურო ხელშეკრულებით. ის ეფუძნება, როგორც კომპანიის გრძელვადიან შედეგებს, ისე დირექტორის ნაკისრ მოვალეობებსა და პასუხისმგებლობებს.

სამეთვალყურეო საბჭოს აქვს ექსკლუზიური უფლებამოსილება განიხილოს, განსაზღვროს და დაამტკიცოს დირექტორის ანაზღაურება. სამეთვალყურეო საბჭო ყოველი წლის დასაწყისში ადგენს დირექტორისათვის შესრულების მკაფიო კრიტერიუმებსა და მიზნებს, რომელთა მიხედვითაც შეფასდება დირექტორის საქმიანობა. დირექტორის ანაზღაურება, განსაკუთრებით შესრულებაზე დაფუძნებული კომპონენტები, დაკავშირებულია წინასწარ განსაზღვრული მიზნების მიღწევასთან.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ანაზღაურება განისაზღვრება კომპანიის პარტნიორთა კრების მიერ და ის შეესაბამება მათ ჩართულობას, დაკისრებულ პასუხისმგებლობებს, გაწეულ ძალისხმევასა და დროის რესურსს. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ანაზღაურება ფიქსირებულია კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად და არ შეიცავს პრემიას ან ცვალებად კომპონენტს, რომელიც კომპანიის მიერ გარკვეული ფინანსური თუ საოპერაციო მაჩვენებლების მიღწევასთან არის დაკავშირებული.

საანგარიშო წლის განმავლობაში მმართველ ორგანოთა წევრების ანაზღაურებამ შეადგინა 1,248 ათასი ლარი.

კომპანიის ანაზღაურების პოლიტიკა ფარავს როგორც დირექტორისა და სამეთვალყურეო საბჭოს, ისე თანამშრომლების ანაზღაურების წესებსა და პირობებს. კომპანია ძირითადად იყენებს ხელფასის განსაზღვრის საბაზრო მეთოდს თანამდებობის სპეციფიკური მოთხოვნების და კანდიდატის კვალიფიკაციის შესაბამისად და არსებული ბაზრის პირობების გათვალისწინებით, კომპანია ადგენს ანაზღაურების ოდენობას და პირობებს. ამასთანავე, ახალი ვაკანსიებისთვის იქმნება ან გადაიხდება სამუშაოს აღწერილობები და პოზიციის შეფასება ბაზრის კვლევის გამოყენებით ხორციელდება.

თანამშრომლის ანაზღაურების ფიქსირებული კომპონენტი მოიცავს ყოველთვიურ მთლიან ხელფასს, დანამატებს, სხვა სარგებელს (პენსია/ჯანმრთელობის გეგმა, კომუნიკაციის ხარჯები, ფასდაკლებები ჯგუფის კომპანიებში). კომპანია ასევე უზრუნველყოფს ცვლად ანაზღაურებას შესრულების კრიტერიუმების საფუძველზე, რომელიც არის გონივრული და შეესაბამება თანამშრომლების ფიქსირებულ ანაზღაურებას.

მნიშვნელოვანი ფაქტები ჯგუფის შესახებ.

- სილქ როუდ ჯგუფი საქართველოს ერთ-ერთი წამყვანი კერძო საინვესტიციო ჯგუფია, რომელიც კავკასიისა და ცენტრალური აზიის რეგიონებში ოპერირებს. 2005 წლიდან, საქართველოში, სილქ როუდ ჯგუფმა მოახდინა დაახლოებით 1 მლრდ აშშ დოლარის ინვესტირება
- სილქ როუდ ჯგუფში სილქ რიალ ისთეითთან ერთად შედის: სილქნეტი (გამოშვებული აქვს 300 მლნ ევრო ობლიგაცია); ბახვის ჰიდრო ელექტრო სადგური
- სტუმარმასპინძლობის აქტივებს 2,000-ზე მეტი თანამშრომლით გამოცდილი გუნდი მართავს
- ჯგუფი ორიენტირებულია ადამიანური რესურსების განვითარებაზე და ადგილობრივი ტალანტების წარმატებაზე
- ასევე გუნდს აქვს მესამე მხარის აქტივების მართვის შესაძლებლობა, რაც დამატებითი შემოსავლის გენერირების წყარო გახდება
- ჯგუფის უძრავი ქონების აქტივები მდებარეობს თბილისისა და რეგიონების საუკეთესო ადგილებში
- ხელსაყრელი ადგილ-მდებარეობა სტუმარმასპინძლობის პროექტების წარმატებისთვის მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს
- დეველოპერული პროექტები საცხოვრებელ სახლებზე მაღალი მოთხოვნის მქონე ადგილებში მდებარეობს
- ჯგუფს აქვს ხუთი სასტუმროს, ორი კაზინოს, რამდენიმე რესტორნის, კლუბისა და საცხოვრებელი პროექტის მართვის გამოცდილება
- პროექტის შესრულების ყველა ეტაპს ხელმძღვანელობს ძლიერი გუნდი
- პროექტები შესრულებულია წამყვანი სამშენებლო კომპანიების მიერ და უზრუნველყოფილია შესრულების გარანტიით

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

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

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

8. ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. ჯგუფის გაყიდვების უმეტესობა ხორციელდება ნაღდი ანგარიშსწორებით, კლიენტისათვის მომსახურების მიწოდებამდე. შესაბამისად, მოთხოვნების ამოღების არსებითი პრობლემა ჯგუფს არ უდგას. საკრედიტო რისკის მართვა გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიშვება საბრუნავი კაპიტალის მართვისა და ბანკებისგან მიღებული სესხებიდან. ეს არის იმის რისკი, რომ ჯგუფს გაუძნელდება ვადადამდგარი ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ გულისხმობს იმის შეძლებისდაგვარად უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ექნება საკმარისი ლიკვიდობა ვადადამდგარი ვალდებულებების დასაფარად როგორც ჩვეულებრივ, აგრეთვე სტრესულ პირობებში და არ დასჭირდება მიუღებელი ზარალის გაწევა ან ჯგუფის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენება. უფრო დეტალური განმარტებებისთვის გთხოვთ იხილეთ ფინანსურ ანგარიშგებაში ლიკვიდურობის რისკის განმარტება.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

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

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

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

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

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

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

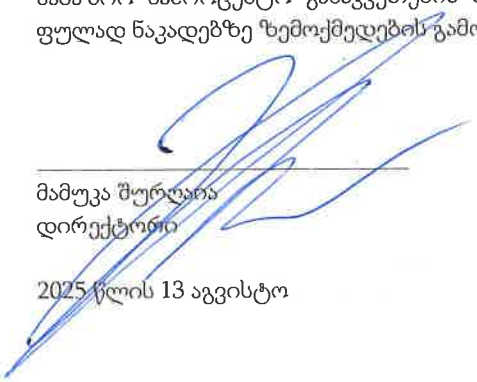
საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშვება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.

მამუკა შურღაია
დირექტორი

2025 წლის 13 აგვისტო

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

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



მამუკა შურდაია
დირექტორი

2025 წლის 13 აგვისტო