

# სს „საქართველოს უძრავი ქონება“

## ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

*2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული საანგარიშგებო წლისათვის  
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნასთან ერთად*

## შინაარსი

### დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

### ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება.....	1
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება .....	2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება .....	3
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება.....	4

### ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1. ზოგადი ინფორმაცია.....	5
2. მომზადების საფუძველი .....	6
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა .....	10
3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები .....	24
4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა.....	24
5. შემოსავალი .....	26
6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება .....	27
7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები .....	28
8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	28
9. შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან.....	28
10. წმინდა არარეგულარული მუხლები .....	29
11. მოგების გადასახადი .....	29
12. საინვესტიციო ქონება.....	29
13. ძირითადი საშუალებები .....	31
14. ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში .....	32
15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები.....	33
16. ფინანსური ინსტრუმენტები .....	34
17. საკუთარი კაპიტალი .....	37
18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება.....	40
19. იჯარა.....	42
20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან.....	43
21. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში .....	44
22. ინფორმაცია სემინტების შესახებ.....	44
23. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	47

## დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ აქციონერსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

### ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დასკვნა

#### *მოსაზრება*

ჩავატარეთ სს „საქართველო უძრავი ქონების“ (შემდგომში „კომპანია“) ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგებისგან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე ამავე თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგებისგან, საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგებისგან, ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგებისგან, და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნებისგან, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

#### *მოსაზრების საფუძველი*

აუდიტი წარმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. პასუხისმგებლობა, რომელსაც აღნიშნული სტანდარტები ჩვენთვის ითვალისწინებს, დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „*აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე*“. ჩვენ ვართ კომპანიისგან დამოუკიდებლები ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს „*პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის*“ („დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების“ ჩათვლით) („IESBA კოდექსი“) შესაბამისად, და შესრულებული გვაქვს IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოსათქმელად საჭირო საფუძვლის შესაქმნელად.



**Building a better  
working world**

## **სხვა საკითხი**

კომპანიის 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება შემოწმდა სხვა აუდიტორის მიერ, რომელმაც აღნიშნულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე 2021 წლის 2 ნოემბერს გამოთქვა პირობითი მოსაზრება. მოსაზრების მოდიფიკაცია უკავშირდებოდა შემდეგს:

- ▶ ვერ იქნა მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ძირითადი საშუალებების 4,008 ათასი ლარის ნაშთის და ამავე თარიღით დასრულებული წლის 503 ათასი ლარის ცვეთის დანარიცხის შესახებ, ვინაიდან კომპანიამ არასრულად დათვალა ძირითადი საშუალებები და არ ასახა ძირითადი საშუალებების რეესტრში,
- ▶ ვერ მოხდა გადახდილი ავანსების და სხვა აქტივების და სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანების, შესაბამისად, 7,883 ათასი ლარისა და 1,050 ათასი ლარის ნაშთების დადასტურება, ვინაიდან ვერ იქნა მოპოვებული გარე დასტური და/ან არსებითი სხვაობები გამოვლინდა კომპანიის ჩანაწერებსა და მიღებულ გარე დასტურებს შორის,
- ▶ ვერ მოხდა აუდიტორული მტკიცებულების მოპოვება 22,732 ათასი ლარის საკურსო სხვაობისა და სხვა რეზერვების ნაშთის თაობაზე, ვინაიდან მომსახურების საგანი შეზღუდული იყო ფინანსური ანგარიშგების 1) და 2) პუნქტებში აღწერილ ანგარიშგების მუხლებთან მიმართებით.

## **აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები**

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები ის საკითხებია, რომლებიც, ჩვენი პროფესიული განსჯის საფუძველზე, ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნიეთ მიმდინარე პერიოდის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განმავლობაში. ეს საკითხები მთლიანობაში განვიხილეთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის კონტექსტში და აუდიტზე დაყრდნობით ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბებისას, შესაბამისად ამ საკითხებზე ცალკე მოსაზრებას არ გამოვხატავთ. განმარტება იმისა, თუ როგორ განვიხილეთ აღნიშნული საკითხი აუდიტის განმავლობაში, ქვემოთ წარმოდგენილია ჩვენივე აუდიტის კონტექსტში.

ჩვენ შევასრულეთ პასუხისმგებლობა, რომელიც დაწვრილებით არის აღწერილი ჩვენი დასკვნის ნაწილში სახელწოდებით „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“, აღნიშნული საკითხების ჩათვლით. შესაბამისად, ჩვენი აუდიტი მოიცავდა ისეთი პროცედურების ჩატარებასაც, რითაც შევაფასებდით ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს. ჩვენი აუდიტის პროცედურების, მათ შორის ქვემოთ მოცემული საკითხების განსახილველად ჩატარებული პროცედურების შედეგები, წარმოადგენს თანდართულ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ჩვენი აუდიტორული მოსაზრების საფუძველს.



Building a better working world

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხი	როგორ მივუდევით ამ საკითხს ჩვენი აუდიტის განმავლობაში
<p><b>შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციების შეფასება</b></p>	
<p>შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციები კომპანიის მთლიანი აქტივების უმნიშვნელოვანესი ნაწილია. კომპანიამ აღიარა მანამდე აღრიცხული გაუფასურების რეზერვის ხარჯის არსებით შემობრუნებები მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდის მოგებაში ან ზარალში. ინვესტიციების ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრა, თავისი არსით სუბიექტურია და, ინვესტიციის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების ან გამოყენების ღირებულების შეფასებისას, ეყრდნობა ხელმძღვანელობის განსჯას, რაც მას აქცევს აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხად.</p> <p>შვილობილ კომპანიებში განხორციელებულ ინვესტიციებთან დაკავშირებული განმარტებები წარმოდგენილია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების 3.1 და მე-14 შენიშვნებში.</p>	<p>ჩვენ გავაანალიზეთ შვილობილი კომპანიების ფინანსური ინფორმაცია. ჩვენ შვილობილი კომპანიების მიერ განაწილებული დივიდენდების ოდენობები შევადარეთ მათ წლის მთლიან სრულ შემოსავალს. შვილობილ კომპანიაში თითოეული ინვესტიციისთვის, მათი ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში აღიარებული შესაბამისი ინვესტიციის ღირებულება შევადარეთ მათ წმინდა აქტივებს და მათ სამართლიან ღირებულებებს, რომლებიც ხელმძღვანელობამ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განსაზღვრა.</p> <p>კომპანიის ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების სამართლიანი ღირებულების შეფასების მოდელების შესაფასებლად ჩავრთეთ ბიზნესის ღირებულების შეფასების სპეციალისტები და ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების სამართლიანი ღირებულებები (ხელმძღვანელობის შეფასებით) შევადარეთ კომპანიის ინვესტიციებს შვილობილ კომპანიებში, რომლებიც ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში. შემოსავლის მეთოდის გამოყენებით შეფასების მომზადებისას ჩვენ ყურადღება გავამახვილეთ დისკოტირების განაკვეთსა და საპროგნოზო პერიოდის შემდგომი ზრდის ტემპზე, ასევე მნიშვნელოვან დაშვებებზე, რომლებიც გავლენას ახდენს პროგნოზირებულ სამომავლო ფულად ნაკადებზე.</p> <p>შეფასების მოდელებში გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები (როგორცაა წმინდა დავალიანება ან წმინდა აქტივები) ეყრდნობა შესაბამისი შვილობილი კომპანიების ფინანსურ ინფორმაციას.</p> <p>ჩვენ ჩავატარეთ პროცედურები, რომ შეგვეფასებინა შეფასების მოდელების მათემატიკური სიზუსტე.</p> <p>ჩვენ გადავიანგარიშეთ გაუფასურების შემობრუნება, რომელიც აღიარებულია მიმდინარე პერიოდის მოგებაში ან ზარალში და ის შევადარეთ მანამდე აღიარებულ დაგროვილ გაუფასურებას.</p> <p>ჩვენ გავაანალიზეთ შვილობილ კომპანიებში განხორციელებულ ინვესტიციებთან დაკავშირებით ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში გამჟღავნებული ინფორმაცია.</p>



**Building a better  
working world**

## ***სხვა ინფორმაცია ასახულია კომპანიის 2021 წლის მმართველობით ანგარიშგებაში***

სხვა ინფორმაცია გულისხმობს მმართველობით ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, გარდა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებისა და მასზე გაცემული აუდიტორის დასკვნისა". სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა.

ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე გამოხატული ჩვენი მოსაზრება არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებით ჩვენ არ გამოვთქვამთ რწმუნებას რამე ფორმით.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობაა, გავეცნოთ სხვა ინფორმაციას და განვიხილოთ, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია არსებითად შეუსაბამო ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის განმავლობაში ჩვენ მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან თუ შეიცავს სხვა არსებით უზუსტობას. თუ ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოების საფუძველზე დავასკვნით, რომ სხვა ინფორმაცია არსებით უზუსტობას შეიცავს, ჩვენ ვალდებული ვართ, გავაცხადოთ ეს ფაქტი. აღნიშნულთან დაკავშირებით გასაცხადებელი არაფერი გვაქვს.

## ***ხელმძღვანელობისა და სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობა ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე***

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფასს-ის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა შეაფასოს, აქვს თუ არა კომპანიას უნარი, საქმიანობა გააგრძელოს, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, კონკრეტული შემთხვევიდან გამომდინარე, განაცხადოს ფუნქციონირებად საწარმოსთან დაკავშირებული საკითხები და აღრიცხვისას გამოიყენოს ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ მას არ აქვს სხვა რეალური ალტერნატივა.

სამეთვალყურეო საბჭო პასუხისმგებელია კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.



Building a better  
working world

### აუდიტორის პასუხისმგებლობა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია გონივრული რწმუნების მოპოვება იმაზე, ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში თავისუფალია თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობისგან და აუდიტორის დასკვნის გამოცემა, რომელიც ჩვენს მოსაზრებას შეიცავს. გონივრული რწმუნება არის მაღალი დონის რწმუნება, მაგრამ არა გარანტია იმისა, რომ ასს-ის შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებით უზუსტობას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა მაშინ, თუ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად გავლენას იქონიებენ მომხმარებლების მიერ წინამდებარე ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დაყრდნობით მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ის მიხედვით აუდიტის ჩატარების პროცესში ჩვენ მივმართავთ პროფესიულ განსჯას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ასევე:

- ▶ გამოვავლენთ და ვაფასებთ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტორულ პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების მიზნით და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისთვის საფუძვლის შესაქმნელად. არსებითი უზუსტობის რისკი, რომელიც გამოწვეულია თაღლითობით, უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული რისკი, რადგან თაღლითობა შეიძლება მოიცავდეს საიდუმლო მორიგებას, გაყალბებას, ინფორმაციის განზრახ გამოტოვებას, არასწორი ინფორმაციის წარდგენას ან შიდა კონტროლის უგულვებელყოფას.
- ▶ შევისწავლით აუდიტისთვის მნიშვნელოვან შიდა კონტროლს, რათა დავგეგმოთ მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ▶ ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის, ასევე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების და შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.



**Building a better  
working world**

- ▶ ვაფასებთ, რამდენად მართებულია ხელმძღვანელობის მიერ აღრიცხვისთვის ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება და, მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, ვასკვნი, არსებობს თუ არა ისეთ მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც შეიძლება მნიშვნელოვანი ეჭვის საფუძველი გახდეს იმასთან დაკავშირებით, შეძლებს თუ არა კომპანია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებდნა საწარმომ. თუ დავასკვნით, რომ არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ვალდებულები ვართ, აუდიტორის დასკვნაში ყურადღება გავამახვილოთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის განმარტებით შენიშვნებზე, ან, თუ განმარტებითი შენიშვნები არ არის საკმარისი, მოვახდინოთ ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა სამომავლო მოვლენებმა ან პირობებმა შეიძლება გამოიწვიოს კომპანიის, როგორც ფუნქციონირებადი საწარმოს ფუნქციონირების შეწყვეტა.
- ▶ მთლიანობაში ვაფასებთ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას, სტრუქტურასა და შინაარსს, განმარტებითი შენიშვნების ჩათვლით, და აგრეთვე იმას, თუ ასახავს ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება შესაბამის ოპერაციებსა და მოვლენებს ისე, რომ უზრუნველყოფდეს სამართლიან წარდგენას.

სამეთვალყურეო საბჭოს, სხვა საკითხებთან ერთად, ვატყობინებთ აუდიტის მასშტაბს და ვადგებ, აგრეთვე აუდიტორული შემოწმების მნიშვნელოვან შედეგებს, მათ შორის შიდა კონტროლის მნიშვნელოვან ნაკლოვანებებს, რომლებსაც აუდიტის პროცესში გამოვავლენთ.

ამასთანავე, სამეთვალყურეო საბჭოს წარვუდგენთ წერილობით განცხადებას, რომ ვაკმაყოფილებთ სათანადო ეთიკურ მოთხოვნებს დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებით და ვატყობინებთ ყოველგვარი ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც გონივრულობის ფარგლებში შეიძლება ეჭვს იწვევდეს ჩვენი დამოუკიდებლობის შესახებ, და, თუ შესაძლებელია, წარმოვადგენთ შესაბამის გარანტიებს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის წარდგენილ საკითხებს შორის განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვნად მივიჩნით მიმდინარე პერიოდის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის განმავლობაში და, შესაბამისად, სწორედ ისინი წარმოადგენს აუდიტთან დაკავშირებულ ძირითად საკითხებს. აღნიშნულ საკითხებს აღწერთ აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონით ან ნორმატიული აქტით არ არის აკრძალული საკითხის საჯაროობა, ან თუ, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, გადავწყვეტთ, რომ საკითხი არ უნდა აისახოს ჩვენს დასკვნაში, რადგან გონივრულობის ფარგლებში მოსალოდნელია, რომ ამით გამოწვეულმა უარყოფითმა შედეგებმა გადაწონოს ამ ინფორმაციის მიმართ საზოგადოებრივი ინტერესის სარგებელი.





**Building a better  
working world**

## **ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10 პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად მომზადებული ანგარიში**

ჩვენი აზრით, რომელიც ეყრდნობა აუდიტის ფარგლებში ჩატარებულ სამუშაოებს:

- ▶ მმართველობით ანგარიშგებაში ასახული იმავე ფინანსური წლის ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადდა ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებები, შესაბამისობაშია ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასთან; და
- ▶ მმართველობით ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია აკმაყოფილებს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლისა და შესაბამისი ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს.

წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა ეყრდნობა აუდიტს, რომლის პარტნიორიც არის პოლ კონი.

ანა კუსრაშვილი

შპს „იუაის“ სახელით

თბილისი, საქართველო

2022 წლის 7 სექტემბერი

**სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება**

**31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის**

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)*
პროექტის მართვიდან მიღებული შემოსავალი	5	4,974	6,460
პროექტის მართვის ღირებულება	6	(591)	(1,609)
<b>პროექტის მართვიდან მიღებული საერთო მოგება</b>		<b>4,383</b>	<b>4,851</b>
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	5	1,741	1,756
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(272)	(348)
<b>უძრავი ქონების მართვიდან მიღებული საერთო მოგება</b>		<b>1,469</b>	<b>1,408</b>
საიჯარო შემოსავალი	5	168	125
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(6)	(17)
<b>საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან</b>		<b>162</b>	<b>108</b>
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)	12	19	(365)
სხვა შემოსავალი	5	106	8
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(7,788)	(9,885)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(1,749)	(2,649)
ცვეთა და ამორტიზაცია	13,15	(1,951)	(1,451)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(5)	(1,362)
შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციების წმინდა ამოღება (გაუფასურება)	14,21	6,805	(129,189)
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი		-	(13,174)
სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	5	-	(6,314)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(141)	(192)
შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან	9	113,771	-
წმინდა არარეგულარული შემოსავალი (ხარჯი)	10	(2,012)	-
<b>საოპერაციო მოგება (ზარალი)</b>		<b>113,069</b>	<b>(158,206)</b>
ფინანსური შემოსავალი		4	1,419
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(13,568)	(17,736)
ზარალი ძირითადი საშუალებების ჩამოწერის შედეგად		-	(99)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)		1,214	(1,678)
<b>მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე</b>		<b>100,719</b>	<b>(176,300)</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	11	-	-
<b>წლის მოგება (ზარალი)</b>		<b>100,719</b>	<b>(176,300)</b>
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება		-	-
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში კონვერტაციისას		(10,237)	20,295
<b>სხვა სრული შემოსავალი (ზარალი), სულ</b>		<b>(10,237)</b>	<b>20,295</b>
<b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)</b>		<b>90,482</b>	<b>(156,005)</b>

\* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2020 წლის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან შეიცავს მე-2 შენიშვნაში წარმოდგენილი შეცდომების გასასწორებლად შესულ კორექტირებებს.

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ

გენერალური დირექტორი

ფინანსური დირექტორი

გიორგი ვახტანგიძე  
გივი კობერიძე

**სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება**

**31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის**

(ათას ლარში)

	<i>შენიშვნა</i>	<i>2021</i>	<i>2020 (გადაანგარიშებული)*</i>
პროექტის მართვიდან მიღებული შემოსავალი	5	4,974	6,460
პროექტის მართვის ღირებულება	6	(591)	(1,609)
<b>პროექტის მართვიდან მიღებული საერთო მოგება</b>		<b>4,383</b>	<b>4,851</b>
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	5	1,741	1,756
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	6	(272)	(348)
<b>უძრავი ქონების მართვიდან მიღებული საერთო მოგება</b>		<b>1,469</b>	<b>1,408</b>
საიჯარო შემოსავალი	5	168	125
ქონების საოპერაციო ხარჯები	6	(6)	(17)
<b>საერთო მოგება საიჯარო საქმიანობიდან</b>		<b>162</b>	<b>108</b>
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)	12	19	(365)
სხვა შემოსავალი	5	106	8
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	7	(7,788)	(9,885)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	8	(1,749)	(2,649)
ცვეთა და ამორტიზაცია	13,15	(1,951)	(1,451)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი		(5)	(1,362)
შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციების წმინდა ამოღება (გაუფასურება)	14,21	6,805	(129,189)
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი		-	(13,174)
სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	5	-	(6,314)
სხვა საოპერაციო ხარჯები		(141)	(192)
შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან	9	113,771	-
წმინდა არარეგულარული შემოსავალი (ხარჯი)	10	(2,012)	-
<b>საოპერაციო მოგება (ზარალი)</b>		<b>113,1069</b>	<b>(158,206)</b>
ფინანსური შემოსავალი		4	1,419
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(13,568)	(17,736)
ზარალი ძირითადი საშუალებების ჩამოწერის შედეგად		-	(99)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)		1,214	(1,678)
<b>მოგება (ზარალი) მოგების გადასახადის ხარჯამდე</b>		<b>100,719</b>	<b>(176,300)</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	11	-	-
<b>წლის მოგება (ზარალი)</b>		<b>100,719</b>	<b>(176,300)</b>
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება არ ხდება		-	-
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში კონვერტაციისას		(10,237)	20,295
<b>სხვა სრული შემოსავალი (ზარალი), სულ</b>		<b>(10,237)</b>	<b>20,295</b>
<b>წლის მთლიანი სრული შემოსავალი (ზარალი)</b>		<b>90,482</b>	<b>(156,005)</b>

\* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2020 წლის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან შეიცავს მე-2 შენიშვნაში წარმოდგენილი შეცდომების გასასწორებლად შესულ კორექტირებებს.

კომპანიის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილი და გამოსაცემად დამტკიცებულია შემდეგი პირების მიერ

გენერალური დირექტორი

გიორგი ვახტანგიშვილი

ფინანსური დირექტორი

გივი კობერიძე

7 სექტემბერი 2022 წ.

5-47 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

**ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება**

**31 დეკემბრის მდგომარეობით**

(ათას ლარში)

	შენიშვნა	2021	2020 (გადაანგარიშებული)*	1 იანვარი, 2020 წ. (გადაანგარიშებული)*
<b>აქტივები</b>				
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>				
საინვესტიციო ქონება	12	564	594	1,071
ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში	14	227,594	230,919	333,892
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	21	–	11,612	10,480
ძირითადი საშუალებები	13	6,400	7,977	6,761
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	16	–	–	12,038
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები		–	–	699
აქტივის გამოყენების უფლება		2,549	3,306	2,449
ავანსები და სხვა აქტივები	15	2,427	3,752	3,288
		<b>239,534</b>	<b>258,160</b>	<b>370,678</b>
<b>მიმდინარე აქტივები</b>				
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება		–	129	73
ავანსები და სხვა აქტივები	15	1,169	5,724	4,439
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები		1,514	1,854	350
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	16	–	1,109	–
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	5	1,902	1,921	2,524
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	16	65	92	3,440
		<b>4,650</b>	<b>10,829</b>	<b>10,826</b>
		<b>244,184</b>	<b>268,989</b>	<b>381,504</b>
<b>სულ აქტივები</b>				
<b>საკუთარი კაპიტალი</b>	17			
საწესდებო კაპიტალი		6,027	6,027	5,997
საემისიო კაპიტალი		160,739	154,720	152,450
კონვერტაციის და სხვა რეზერვები		14,724	24,961	4,666
აკუმულირებული ზარალი		(69,215)	(169,934)	6,366
<b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b>		<b>112,275</b>	<b>15,774</b>	<b>169,479</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>				
მიღებული სესხები	16	13,523	16,355	99,414
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	–	113,956	99,461
გადავადებული შემოსავალი		–	1,813	1,565
საიჯარო ვალდებულებები	19	1,813	4,102	–
		<b>15,336</b>	<b>136,226</b>	<b>200,440</b>
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>				
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	16	3,429	107,663	1,300
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	16	110,006	2,028	1,604
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	16	588	3,934	3,077
საიჯარო ვალდებულებები	19	821	1,108	2,524
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები	16	1,084	2,256	3,080
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	16	645	–	–
		<b>116,573</b>	<b>116,989</b>	<b>11,585</b>
		<b>131,909</b>	<b>253,215</b>	<b>212,025</b>
<b>სულ ვალდებულებები</b>				
<b>სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b>		<b>244,184</b>	<b>268,989</b>	<b>381,504</b>

\* გარკვეული თანხები არ შეესაბამება 2020 წლის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებას, რადგან შეიცავს მე-2 შენიშვნაში წარმოდგენილი შეცდომების გასასწორებლად და რეკლასიფიკაციისთვის შესულ კორექტირებებს.

5-47 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

**საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება**

**31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის**

(ათას ლარში)

	საწესდებო კაპიტალი	საემისიო კაპიტალი	გადაანგარი- შების და სხვა რეზერვები	(დაგროვილი ზარალი) / გაუნაწილე- ბელი მოგება	სულ საკუთარი კაპიტალი
<b>2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b> (კორექტირებამდე)	<b>5,997</b>	<b>152,450</b>	<b>1,765</b>	<b>13,978</b>	<b>174,190</b>
შეცდომების კორექტირებები (მე-2 შენიშვნა)	-	-	2,901	(7,612)	(4,711)
<b>1 იანვარი, 2019 წ. (გადაანგარიშებული)</b>	<b>5,997</b>	<b>152,450</b>	<b>4,666</b>	<b>6,366</b>	<b>169,479</b>
წლის ზარალი (გადაანგარიშებული – მე-2 შენიშვნა)	-	-	-	(176,300)	(176,300)
წლის სხვა სრული შემოსავალი (გადაანგარიშებული – მე-2 შენიშვნა)	-	-	20,295	-	20,295
<b>წლის მთლიანი სრული ზარალი</b> (გადაანგარიშებული)	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20,295</b>	<b>(176,300)</b>	<b>(156,005)</b>
საწესდებო კაპიტალის გამოშვება (მე-17 შენიშვნა)	30	1,107	-	-	1,137
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-17 შენიშვნა)	-	1,163	-	-	1,163
<b>2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b> (გადაანგარიშებული)	<b>6,027</b>	<b>154,720</b>	<b>24,961</b>	<b>(169,934)</b>	<b>15,774</b>
წმინდა მოგება	-	-	-	100,719	100,719
წლის სხვა სრული ზარალი	-	-	(10,237)	-	(10,237)
<b>წლის სრული შემოსავალი</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10,237)</b>	<b>100,719</b>	<b>90,482</b>
მშობელი კომპანიის შენატანები (მე-17 შენიშვნა)	-	1,265	-	-	1,265
აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (მე-17 შენიშვნა)	-	4,754	-	-	4,754
<b>2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>6,027</b>	<b>160,739</b>	<b>14,724</b>	<b>(69,215)</b>	<b>112,275</b>

5-47 გვერდებზე წარმოდგენილი შენიშვნები წინამდებარე ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

**ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება**

**31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის**

(ათას ლარში)

	<i>შენიშვნა</i>	<b>2021</b>	<b>2020 (გადაანგარიშებული)*</b>
<b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები</b>			
შემოსავალი პროექტის მართვიდან		8,869	1,495
წმინდა შემოსავალი იჯაროდან და უძრავი ქონების მართვიდან		2,093	1,404
საოპერაციო ხარჯებში გადახდილი ფულადი სახსრები		(9,138)	(14,031)
მიღებული პროცენტი		-	29
მოგების გადასახადის გარდა გადახდილი სხვა გადასახადები		(912)	(3,510)
წმინდა სხვა საოპერაციო ფულადი ნაკადები		<u>48</u>	<u>(45)</u>
<b>საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) წმინდა ფულადი ნაკადები</b>		<b>960</b>	<b>(14,658)</b>
<b>ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>			
საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი		-	129
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(532)	(412)
ძირითადი საშუალებებისა და არამატერიალური აქტივების შესყიდვა		(693)	-
შემოსავალი ძირითადი საშუალებების რეალიზაციიდან		35	77
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების შესყიდვა		(294)	(1,358)
გაცემული სესხები		-	(339)
გაცემული სესხების დაფარვა		1,106	830
შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციების გამოსყიდვა	14	<u>9,086</u>	<u>23,180</u>
<b>წმინდა ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>		<b>8,708</b>	<b>22,107</b>
<b>ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები</b>			
გამომშვებელი პრივილეგიებული აქციებიდან მიღებული შემოსავალი	17	-	1,137
აღებული სესხები	16	1,500	-
ნასესხები სახსრების დაფარვა	16	(200)	(900)
პროცენტიან ნასესხებ სახსრებზე გადახდილი პროცენტი	16	(9,859)	(9,409)
ლიზინგთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	16	(813)	(808)
საიჯარო ვალდებულებებზე გადახდილი პროცენტი	16	(248)	(382)
<b>ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები</b>		<b>(9,620)</b>	<b>(10,362)</b>
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(75)	(435)
<b>ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა შემცირება</b>		<b>(27)</b>	<b>(3,348)</b>
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის დასაწყისში	17	<u>92</u>	<u>3,440</u>
<b>ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები პერიოდის ბოლოს</b>	17	<b>65</b>	<b>92</b>

\* გარკვეული კორექტირებები შევიდა ფულადი ნაკადების ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის მე-3 შენიშვნაში აღწერილი სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების ეფექტების ასახვის მიზნით.

(ათას ლარში)

**1. ზოგადი ინფორმაცია**

სს „საქართველო უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“), არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება, რომელიც 2019 წელს სახელწოდების შეცვლამდე ცნობილი იყო, როგორც სს „მ2 უძრავი ქონება“. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზირი N15, 0160, თბილისი, საქართველო. კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა თავისი შვილობილი კომპანიების პროექტებისა და უძრავი ქონების მართვის მომსახურების გაწევა.

სს „საქართველოს კაპიტალი“ კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია. კომპანიის საბოლოო მესაკუთრე და მკონტროლებელი მხარე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალი“ („საქართველოს კაპიტალი“), რომლის აქციები პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

კომპანიის ფლობს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

შვილობილი კომპანია	31 დეკემბერი, 2021 წ.	31 დეკემბერი, 2020 წ.	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შექმნის თარიღი	საქმიანობის სფერო
⇒ შპს „მ2 ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „მ2 დეველოპმენტი“	100.00%	100.00%	საქართველო	12 დეკემბერი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „M Square Park“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „მ2 ნუვუბიძე 2“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 იანვარი, 2020 წ.	24 იანვარი, 2020 წ.	უძრავი ქონება
⇒ შპს „ოპტიმა საბურთალო“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 სექტემბერი, 2015 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „ლენდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ოქტომბერი, 2014 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „მ2 იპოდრომზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	6 ივლისი, 2015 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „ოპტიმა ისანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	25 ივლისი, 2014 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „თამარაშვილის 13“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 ნოემბერი, 2011 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „მ2 სქილანი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 ივლისი, 2015 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „მ2 ყაზბეგზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „მ2 თამარაშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „მ2 ნუვუბიძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	21 მაისი, 2013 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „მ2 ჭავჭავაძეზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	5 სექტემბერი, 2016 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „ოპტიმა“	100.00%	100.00%	საქართველო	3 აგვისტო, 2016 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „მ2 მენთენანსი“	100.00%	0.00%	საქართველო	20 ივლისი, 2021 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „მ2 მთაწმინდის პარკთან“	100.00%	0.00%	საქართველო	31 დეკემბერი, 2021 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ სს „ნიუ დეველოპმენტი“	0.00%	100.00%	საქართველო	27 იანვარი, 2020 წ.	27 იანვარი, 2020 წ.	უძრავი ქონება
⇒ შპს „ბიქვი კონსტრაქშენი“	0.00%	50.00%	საქართველო	18 მაისი, 2017 წ.	2 ივნისი, 2017 წ.	მშენებლობა
⇒ შპს „ბიქვი კონსტრაქშენი“	0.00%	50.00%	საქართველო	2019 წლის 27 ივნისი	მითითებული არ არის	მშენებლობა
⇒ შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აგვისტო, 2015 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი / უძრავი ქონება
⇒ შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	10 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	ქონების მართვა
⇒ შპს „კავკასუს ავტოპასი“	100.00%	100.00%	საქართველო	29 მარტი, 2011 წ.	მითითებული არ არის	უძრავი ქონება
⇒ შპს „ვერე რიალ ისეთი“	100.00%	100.00%	საქართველო	4 მარტი, 2010 წ.	6 აგვისტო, 2018 წ.	უძრავი ქონება
⇒ შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“	100.00%	100.00%	საქართველო	16 დეკემბერი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „M2“	100.00%	100.00%	საქართველო	12 თებერვალი, 2014 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი / უძრავი ქონება
⇒ შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „მელიქიშვილი ჰოტელ ფროფერტი“	100.00%	0.00%	საქართველო	3 თებერვალი, 2021 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „მ2 ქუთაისი“	100.00%	100.00%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „მ2 ზუვდიდი“	100.00%	100.00%	საქართველო	7 ნოემბერი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „ემბერ გრუპი“	100.00%	100.00%	საქართველო	10 დეკემბერი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „მ2 სვანეთი“	100.00%	100.00%	საქართველო	14 ნოემბერი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“	100.00%	100.00%	საქართველო	23 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „გუდაური ლოჯი“	100.00%	100.00%	საქართველო	24 აპრილი, 2018 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „მ2 რეზორტ“	100.00%	100.00%	საქართველო	11 თებერვალი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „მ2 ჰაწვალა“	100.00%	100.00%	საქართველო	17 აპრილი, 2019 წ.	მითითებული არ არის	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „მ2 მთაწმინდაზე“	100.00%	100.00%	საქართველო	16 ოქტომბერი, 2014 წ.	26 დეკემბერი, 2017 წ.	მასპინძლობის ბიზნესი
⇒ შპს „საქართველოს კომერციული ქონებები“	100.00%	100.00%	საქართველო	23 დეკემბერი, 2020 წ.	23 დეკემბერი, 2020 წ.	ქონების მართვა

(ათას ლარში)

## 2. მომზადების საფუძველი

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოცემული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად. ეს ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. 2022 წლის 6 აპრილს კომპანიამ გამოუშვა 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც ფასს-ის მიხედვით იყო მომზადებული.

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების მეთოდის გამოყენებით, საინვესტიციო ქონების, მშენებარე საინვესტიციო ქონებისა და საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების გარდა, რომლებიც აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით.

ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ყველა თანხა წარმოდგენილია ლარში და დამრგვალებულია ათასამდე, თუ სხვა რამე არ არის მითითებული.

### კოვიდ-19-ის პანდემიის გავლენა

2020 წლის მარტში ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ კოვიდ-19-ის გავრცელება გლობალურ პანდემიად გამოაცხადა. პანდემიაზე რეაგირების მიზნით საქართველოს მთავრობამ შემოიღო მრავალი ზომა, რომლებიც მიზნად ისახავდა კოვიდ-19-ის გავრცელებისა და გავლენის შეკავებას. ამ ზომებს შორის იყო: აკრძალვები მოგზაურობაზე და შეზღუდვები, კარანტინი და ბიზნესსაქმიანობის აღკვეთა, ბიზნესები დახურვის ჩათვლით. ყველა ზემოაღნიშნული ზომა შემდგომში შემსუბუქდა, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ინფექციის გლობალური დონეები სტაბილური რჩევა, ვაქცინაციის ტემპი შედარებით ნორმალურია და მომდევნო პერიოდებში საქართველოს მთავრობისგან დამატებითი შეზღუდვების დაწესების რისკი დაბალია.

2021 წელს საქართველოს ეკონომიკამ აჩვენა პანდემიის გადალახვის დადებითი დინამიკა. ეს ტენდენცია გაამყარა მსოფლიო ეკონომიკის გამოცოცხლებამ და გლობალურ სასაქონლო ბაზრებზე ფასების ზრდამ.

კომპანია აგრძელებს თავის საქმიანობაზე, ფინანსურ მდგომარეობასა და ფინანსურ შედეგებზე პანდემიისა და ცვალებადი ეკონომიკური პირობების გავლენის შეფასებას. რამდენადაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ ასახა გადახედული შეფასებები, რომლებიც ეხება მოსალოდნელ სამომავლო ფულად ნაკადებს, შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციების ანაზღაურებად ღირებულებას (მე-14 შენიშვნა), ფინანსური აქტივების შეფასებას (მე-5 და მე-16 შენიშვნები) და ხელმძღვანელობის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დავების საფუძველზე მომზადების შეფასებას ქვემოთ მოყვანილი წესით.

### ფუნქციონირებადი საწარმო

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებები მის მიმდინარე აქტივებს 111,523 ლარით აღემატებოდა, ამასთან, კომპანიის 35 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციები, რომელთა საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის არის 110,000 ლარი და გაცემულია კომპანიის მიერ, უნდა დაიფაროს 2022 წლის ოქტომბერში. ამაზე რეაგირების მოსახდენად, კომპანიამ შემდეგი ნაბიჯები გადადგა:

- ▶ ჯგუფის მასპინძლობის ბიზნესის აქტივები, რომლებიც შეადგენს საინვესტიციო ქონებას (სასტუმრო და მშენებარე სასტუმროები), 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის 241,322 ლარის აგრეგირებული სამართლიანი ღირებულებით (ძირითადად ისინი, რომლებიც კომპანიის შვილობილი კომპანიების და არა თვითონ კომპანიის მიერ არის ფლობილი), გასაყიდად იქნა გამოტანილი. მასპინძლობისთვის განკუთვნილი უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის გამოყენება მოსალოდნელია მასპინძლობის სეგმენტის მიმდინარე დავალიანების დასაფარად, რომელიც შეადგენს 120,620 ლარს 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის (როგორც აღრიცხულია მასპინძლობის სეგმენტის გატარებებში) და ასევე კომპანიის მიერ გამოშვებული 35 მილიონი აშშ დოლარის ობლიგაციების დასაფარად. ამისთვის მოხდება მასპინძლობის სეგმენტის შვილობილი კომპანიების გაყიდვიდან ამონაგები თანხის ქვემოთ ზემოთ განაწილება კომპანიისთვის გაცემული სესხების, დივიდენდის განაწილების ან კომპანიის ინვესტიციებზე უკუგების ფორმით. მიუხედავად იმისა, რომ ჯერჯერობით სერიოზული შემოთავაზებები არ მიუღია, კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ მასპინძლობის ბიზნესის აქტივების გაყიდვა წარმატებით განხორციელდება მას შემდეგ, რაც ტურიზმის სექტორი, ვაქცინაციის პროცესის წინსვლასთან და საერთაშორისო მგზავრობის ნაწილობრივ აღდგენასთან ერთად, თანდათან გამოცოცხლდება და რომ გაყიდვიდან ამონაგები თანხა საკმარისი უნდა იყოს მიმდინარე სესხის დასაფარად. იმ შემთხვევაში, თუ გაყიდვების პროცესი გაგრძელდება შესაბამისი სესხის საშეღავათო პერიოდების მიღმა, ხელმძღვანელობა აპირებს მოითხოვოს სესხის ვადის გაგრძელება, ან, ნასესხები აქტივების დიდი წილის მქონე საწარმოების შემთხვევაში, სესხების დაფარვას უზრუნველყოფის დასაკუთრებით.



(ათას ლარში)

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

### ფუნქციონირებადი საწარმო (გაგრძელება)

- ▶ ხელმძღვანელობა მოელის, რომ კომპანია შეძლებს კომპანიის 35 მილიონი აშშ დოლარის სრულად ან ნაწილობრივ რეფინანსირებას ახალი ობლიგაციების გამოშვებით. ხელმძღვანელობა აღნიშნავს, რომ კომპანიის ობლიგაციები ერთ-ერთი ყველაზე ლიკვიდურია ქართულ საფონდო ბირჟაზე და ამიტომ საკმარის მოთხოვნას მოელის ახალ ობლიგაციებზე, რათა სრულად მოახდინოს არსებულ ობლიგაციებზე დასაფარი ვალდებულებების სრულად რეფინანსირება 2022 წელს.
- ▶ ხელმძღვანელობამ მშობელი კომპანიისგან მიიღო წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მშობელ კომპანიას განზრახული აქვს კომპანიისთვის საკმარისი სახსრების მიწოდება, რათა კომპანიას საშუალება მისცეს, გააგრძელოს ჩვეულებრივი საქმიანობა ამ ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცებიდან მინიმუმ 12 თვის განმავლობაში. მშობელი კომპანია ასევე აცხადებს, რომ არ მოითხოვს კომპანიისთვის და მისი შვილობილი კომპანიებისთვის გაცემული სესხის დაფარვას, თუ ეს ზიანს მიაყენებს კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობას. ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ მშობელ კომპანიას საკმარისი ფულადი სახსრები აქვს, რომ კომპანიას ფინანსური მხარდაჭერა აღმოუჩინოს საჭიროების შემთხვევაში.

სტრატეგიული თვალსაზრისით, კომპანია კონცენტრირებულია თავისი ძირითადი საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის გაგრძელებაზე და მასპინძლობის სეგმენტის მთლიანად ან ნაწილობრივ ლიკვიდირებასა და მისი დაფინანსების წილის შემცირებაზე. კომპანიამ ეს სტრატეგია ნაწილობრივ უკვე განახორციელა 2021 წლის განმავლობაში თავისი კომერციული საინვესტიციო ქონების პორტფელის და სამშენებლო ბიზნესის უმეტესი ნაწილის ლიკვიდაციით და მათთან დაკავშირებული სესხის დაფარვით. საოპერაციო და იურიდიული თვალსაზრისით, მასპინძლობის მიმართულ უსაფრთხოების საწარმოები ყოველმხრივ დაცულია და მათ კრედიტორებს არ აქვთ მოთხოვნის უფლება კომპანიის ან საბინაო მშენებლობის განვითარების ბიზნესის შვილობილი კომპანიების მიმართ. ანალოგიურად, კომპანიის ობლიგაციების მფლობელებს არ აქვთ კომპანიის შვილობილი კომპანიების აქტივებზე მოთხოვნის უფლება. მასპინძლობის ბიზნესის სესხებისთვის იპოთეკით დატვირთული მასპინძლობის საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი ღირებულება ჯერაც მნიშვნელოვნად მაღალია შესაბამისი ნასესხები სახსრების და გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების საბალანსო ღირებულებაზე, რაც ნებისმიერ შემთხვევაში იძლევა ამ ვალდებულებების სრულად დაფარვის საშუალებას, ან ქონების სამართლიანი ღირებულებით გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლით (დისკონტის შემთხვევაშიც კი) ან მისი, როგორც უზრუნველყოფის საგნის დასაკუთრების გზით. კომპანიის ზემოთ აღწერილი ქმედებებისა და გეგმების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვება ამ ინდივიდუალური ანგარიშგების მომზადებისთვის მართებულია.

### შესადარისი ფინანსური ინფორმაციის გადაანგარიშება

2021 წლის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას კომპანიამ შემდეგი შეცდომები აღმოაჩინა შესადარისი ფინანსურ ინფორმაციაში 2020 წლის 1 იანვრის, 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, რომლებიც რეტროსპექტიულად შესწორდა.

- ▶ კომპანიამ ამოაბრუნა 3,366 ლარის ზედმეტი გაუფასურება, რომელიც აღიარებული იყო თავისი მეკავშირე საწარმოში ინვესტიციისთვის 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის, რომლის შეფასება არ შეესაბამებოდა ბასს 36-ის მოთხოვნებს.
- ▶ კომპანიამ დანერგა თავისი ძირითადი საშუალებების რეესტრი, რის შედეგადაც ძირითადი საშუალებები და საკურსო სხვაობის რეზერვი გაიზარდა 3,969 ლარითა და 3,474 ლარით, შესაბამისად, 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით.
- ▶ კომპანიამ დანერგა თავისი გადახდილი ავანსების და სხვა აქტივების რეესტრები, რის შედეგადაც გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები შემცირდა 4,775 ლარით და 4,180 ლარით, შესაბამისად, 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. ამის შედეგად, აკუმულირებული ზარალი 3,887 ლარით გაიზარდა, ხოლო სავალუტო და სხვა რეზერვები შემცირდა 293 ლარით 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, რაც შემდგომში აისახა 2020 წლის სხვა სრულ შემოსავალზე 571 ლარის ოდენობით.
- ▶ კომპანია დანერგა თავისი სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების ჩაშლა, რის შედეგადაც სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება შემცირდა 4,577 ლარით და 4,006 ლარით, შესაბამისად, 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. ამის შედეგად, აკუმულირებული ზარალი 3,726 ლარით გაიზარდა, ხოლო სავალუტო და სხვა რეზერვები შემცირდა 280 ლარით 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, რაც შემდგომში აისახა 2020 წლის სხვა სრულ შემოსავალზე 595 ლარის ოდენობით.

(ათას ლარში)

**2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)**

**შესადარისი ფინანსური ინფორმაციის გადაანგარიშება (გაგრძელება)**

- ▶ კომპანიამ 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოადგინა 13,174 ლარისა და 6,314 ლარის საკრედიტო ზარალები, შესაბამისად, გაცემულ სესხებზე და სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე, როგორც შვილობილ და მეკავშირე საწარმოებში ინვესტიციის წმინდა გაუფასურება. ფასს მოითხოვს, რომ ფასს 9-ის მიხედვით გამოთვლილი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ცალკე აისახოს სრული შემოსავლის ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში. აქედან გამომდინარე, შვილობილ და მეკავშირე საწარმოებში ინვესტიციის გაუფასურების შედეგად განცდილი ზარალი 2020 წლისთვის 19,488 ლარით იყო გაზრდილი, ხოლო გაცემულ სესხებზე და სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი – 13,174 ლარითა და 6,314 ლარით შემცირებული, შესაბამისად.

გარდა ზემოთ აღწერილი შეცდომების შესწორებისა, კომპანიამ შემდეგნაირად დააკორექტირა შესადარისი ფინანსური ინფორმაცია:

- ▶ ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება გადაანგარიშდა კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკაში ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგების წარმოდგენასთან დაკავშირებით ნებაყოფლობითი ცვლილების შემდეგ (მე-3 შენიშვნა).
- ▶ ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რეკლასიფიცირდა, რომ ცალ-ცალკე აესახა აქტივის გამოყენების უფლება და საიჯარო ვალდებულებები, რომლებიც მანამდე ძირითად საშუალებებთან და სხვა ვალდებულებებთან ერთად იყო წარმოდგენილი 3,306 ლარისა და 5,210 ლარის ოდენობით, შესაბამისად (2020 წლის 1 იანვარი: 2,449 ლარი და 2,524 ლარი, შესაბამისად).
- ▶ ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რეკლასიფიცირდა, რომ წარმოედგინა 3,344 ლარისა და 3,344 ლარის არამატერიალური აქტივები 2020 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, შესაბამისად, გრძელვადიან ავანსებსა და სხვა აქტივებში, რაც შეესაბამება კომპანიის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენას.

ზემოაღნიშნული შეცდომების გამოსწორების და რეკლასიფიკაციების ეფექტი შესადარისი ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალურ ანგარიშგებაზე 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლის სრული შემოსავლის ინდივიდუალურ ანგარიშგებაზე ასე გამოიყურება:

სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის	შენიშვნა	2020	გადაანგარიშება	2020
		(კორექტირებებამდე)		(გადაანგარიშებული)
შვილობილ და მეკავშირე საწარმოებში ინვესტიციების წმინდა გაუფასურება	(ა), (ე)	(152,043)	22,854	(129,189)
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(ე)	–	(13,174)	(13,174)
სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(ე)	–	(6,314)	(6,314)
<b>საოპერაციო ზარალი</b>		<b>(161,572)</b>	<b>3,366</b>	<b>(158,206)</b>
<b>ზარალი მოგების გადასახადის ხარჯამდე წლის მოგება (ზარალი)</b>		<b>(179,666)</b>	<b>3,366</b>	<b>(176,300)</b>
საკურსო სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში კონვერტაციისას		20,967	(672)	20,295
<b>წლის მთლიანი სრული ზარალი</b>		<b>(158,699)</b>	<b>2,694</b>	<b>(156,005)</b>

(ათას ლარში)

## 2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

## შესადარისი ფინანსური ინფორმაციის გადაანგარიშება (გაგრძელება)

ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით აქტივები		2020 (კორექტი- რებებამდე)	რეკლასი- ფიკაციები	გადაანგა- რიშება	2020 (გადაანგა- რიშებული)
	შენიშვნა				
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>					
ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში	(ა)	8,246	–	3,366	11,612
ძირითადი საშუალებები	(ბ)	7,314	(3,306)	3,969	7,977
არამატერიალური აქტივები		3,344	(3,344)	–	–
აქტივის გამოყენების უფლება		–	3,306	–	3,306
ავანსები და სხვა აქტივები		408	3,344	–	3,752
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>		<b>250,825</b>	<b>–</b>	<b>7,335</b>	<b>258,160</b>
<b>მიმდინარე აქტივები</b>					
ავანსები და სხვა აქტივები	(გ)	10,499	–	(4,775)	5,724
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	(დ)	6,498	–	(4,577)	1,921
<b>სულ მიმდინარე აქტივები</b>		<b>20,181</b>	<b>–</b>	<b>(9,352)</b>	<b>10,829</b>
<b>სულ აქტივები</b>		<b>271,006</b>	<b>–</b>	<b>(2,017)</b>	<b>268,989</b>
<b>საკუთარი კაპიტალი</b>					
კონვერტაციის და სხვა რეზერვები		22,732	2,901	(672)	24,961
აკუმულირებული ზარალი		(165,688)	(2,901)	(1,345)	(169,934)
<b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b>		<b>17,791</b>	<b>–</b>	<b>(2,017)</b>	<b>15,774</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>					
დარიცხვები და სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		4,102	(4,102)	–	–
საიჯარო ვალდებულებები		–	4,102	–	4,102
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>		<b>136,226</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>136,226</b>
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>					
დარიცხვები და სხვა მიმდინარე ვალდებულებები		3,364	(1,108)	–	2,256
საიჯარო ვალდებულებები		–	1,108	–	1,108
<b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>		<b>116,989</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>116,989</b>
<b>სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b>		<b>271,006</b>	<b>–</b>	<b>(2,017)</b>	<b>268,989</b>

(ათას ლარში)

**2. მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)****შესადარისი ფინანსური ინფორმაციის გადაანგარიშება (გაგრძელება)**

ზემოაღნიშნული შეცდომების გამოსწორების და რეკლასიფიკაციების ეფექტი შესადარისი ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალურ ანგარიშგებაზე 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით და ამავე თარიღით დასრულებული წლისთვის ასე გამოიყურება:

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2019			1 იანვარი, 2020 წ.
	შენიშვნა	(კორექტი- რებებამდე)	რეკლასი- ფიკაციები	(გადაანგა- რიშებული)
<b>აქტივები</b>				
<b>გრძელვადიანი აქტივები</b>				
ძირითადი საშუალებები	(ბ)	5,736	(2,449)	3,474
არამატერიალური აქტივები		3,288	(3,288)	–
აქტივის გამოყენების უფლება		–	2,449	–
ავანსები და სხვა აქტივები		2,156	1,132	–
<b>სულ გრძელვადიანი აქტივები</b>		<b>369,360</b>	<b>(2,156)</b>	<b>3,474</b>
<b>მიმდინარე აქტივები</b>				
ავანსები და სხვა აქტივები	(გ)	6,463	2,156	(4,180)
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	(დ)	6,530	–	(4,006)
<b>სულ მიმდინარე აქტივები</b>		<b>16,856</b>	<b>2,156</b>	<b>(8,186)</b>
<b>სულ აქტივები</b>		<b>386,216</b>	<b>–</b>	<b>(4,712)</b>
<b>საკუთარი კაპიტალი</b>				
კონვერტაციის და სხვა რეზერვები		1,765	–	2,901
აკუმულირებული ზარალი		13,978	–	(7,613)
<b>სულ საკუთარი კაპიტალი</b>		<b>174,191</b>	<b>–</b>	<b>(4,712)</b>
<b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>				
დარიცხვები და სხვა გრძელვადიანი ვალდებულებები		1,145	(1,145)	–
<b>სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>		<b>201,586</b>	<b>(1,145)</b>	<b>–</b>
<b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>				
დარიცხვები და სხვა მიმდინარე ვალდებულებები		4,458	(1,379)	–
საიჯარო ვალდებულებები		–	2,524	–
<b>სულ მიმდინარე ვალდებულებები</b>		<b>10,439</b>	<b>1,145</b>	<b>–</b>
<b>სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები</b>		<b>386,216</b>	<b>–</b>	<b>(4,712)</b>

განმარტებით შენიშვნები ზემოთ აღწერილი ცვლილებების ეფექტების შესაბამისად ჩასწორდა.

**3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა****სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია**

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც კომპანიის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელშიც ხდება მარაგებად კლასიფიცირებული და საინვესტიციო ქონების ობიექტების განფასება საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე და რომელიც კომპანიის შვილობილი კომპანიების სამუშაო ვალუტაა. კომპანია სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### სამუშაო, წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია (გაგრძელება)

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებები თავდაპირველად აღირიცხება სამუშაო ვალუტაში, რომლის კონვერტაცია ხდება გარიგების დღეს არსებული კურსით. უცხოურ ვალუტებში გამოხატული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების გადაანგარიშება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული სამუშაო ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული გარიგებების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი). იმ არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, ხდება თავდაპირველი გარიგების დღეს არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება უცხოურ ვალუტაში, გადაანგარიშდება იმ დღის გაცვლითი კურსით, როდესაც მოხდა სამართლიანი ღირებულების დადგენა. როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა სრულ შემოსავალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება სხვა სრულ შემოსავალში. ხოლო როდესაც ხდება არაფულადი მუხლის შემოსულობის ან ზარალის აღიარება სხვა მოგებაში ან ზარალში, ამ შემოსულობის ან ზარალის ყოველი საკურსო კომპონენტი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

სხვაობა გარკვეული გარიგების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სავალუტო კურსსა და საქართველოს ეროვნული ბანკის („სებ“) სავალუტო კურსს შორის ოპერაციის დღეს ასახულია საკურსო სხვაობიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობაში/(ზარალში). სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შესაბამისად, იყო 3.0976 და 3.2766 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებით.

#### ახალი ან შესწორებული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

ქვემოთ ჩამოთვლილ სტანდარტებს/ინტერპრეტაციებს, რომლებიც კომპანიის საქმიანობისთვის აქტუალურია და 2021 წელს შევიდა ძალაში, გავლენა არ მოუხდენია კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან საქმიანობის შედეგებზე:

- ▶ საორიენტაციო საპროცენტო განაკვეთის შესწორება – მეორე ფაზის ცვლილებები ფასს (IFRS) 9-ში, ბასს (IAS) 39-ში, ფასს (IFRS) 7-ში. *ფასს (IFRS) 4-სა და ფასს (IFRS) 16-ში*
- ▶ „კოვიდ-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა“ 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ, ცვლილება ფასს 16-ში (ვადაზე ადრე გამოიყენა კომპანიამ).

#### ნებაყოფლობითი ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში

კომპანიამ შეცვალა თავისი სააღრიცხვო პოლიტიკა თავისი ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგების წარმოსადგენად. 2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლიური პერიოდიდან მოყოლებული, კომპანია საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებს წარმოადგენს პირდაპირი მეთოდით და არა არაპირდაპირი მეთოდით, რომელსაც წინა პერიოდებისთვის იყენებდა. პირდაპირი მეთოდის თანახმად, კომპანია ასახავს საოპერაციო საქმიანობის შედეგად მთლიანი ფულადი ნაკადების შემოღების და გადინების ძირითად კლასებს. ამასთან, კომპანია ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულად ნაკადებში წარმოადგენს გადახდილ პროცენტს, რომელსაც მანამდე წარადგენდა საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებში. კომპანიას მიაჩნია, რომ საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადების წარდგენის და ფინანსური საქმიანობიდან მიღებულ ფულად ნაკადებში გადახდილი პროცენტის წარდგენის პირდაპირი მეთოდი უფრო აქტუალურ და სარწმუნო ინფორმაციას აძლევს ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან მასზე დაყრდნობით უფრო მოსახერხებელია კომპანიის სამომავლო ფულადი ნაკადების პროგნოზირება და შესაბამისობაშია „საქართველოს უძრავი ქონების“ ჯგუფში შემავალი სხვა საწარმოების მიერ ფულადი ნაკადების წარდგენასთან შესადარისი ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოადგენილია ახალ წარდგენასთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით. სააღრიცხვო პოლიტიკაში ცვლილების გავლენა მთლიან საოპერაციო და ფინანსურ ფულად ნაკადებზე გადახდილი პროცენტისთვის 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის ასე გამოიყურება

(ათას ლარში)

**3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)****ნებაყოფლობითი ცვლილება სააღრიცხვო პოლიტიკაში (გაგრძელება)**

ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება 2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის	სააღრიცხვო პოლიტიკის შეცვლის ეფექტი პროცენტის გადახდაზე		
	კორექტირებამდე	გადახდაზე	წარმოდგენილი
	(26,471)	11,813	(14,658)
საოპერაციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები	(548)	(9,814)	(10,362)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული (გამოყენებული) ფულადი ნაკადები			

**ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში**

ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სამეურნეო სუბიექტებთან ოპერაციებით შექმნილი კომპანიების ჩათვლით, ფასდება გაუფასურების ზარალით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შემცირებული შესყიდვის ღირებულებით.

კომპანია აღრიცხავს ჯგუფის რეორგანიზაციებს, მაგალითად, შვილობილ კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიციების გადაცემას შვილობილ კომპანიებს შორის შესყიდვის ღირებულებით, რომელსაც აკლდება გაუფასურების ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

**შემოსავლის აღიარება**

შემოსავლის აღიარება ხდება იმისათვის, რომ ასახოს დაპირებული საქონლის ან მომსახურების მომხმარებლისთვის გადაცემა იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომლის მიღების უზღვევასაც საწარმო მოელის ამ საქონლის ან მომსახურების სანაცვლოდ. საქონელი ან მომსახურება გადაცემულად ითვლება მაშინ, როდესაც მომხმარებელი მოიპოვებს მასზე კონტროლს.

კომპანიამ დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი მოვალეა ყველა ასეთ გარიგებაში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ატარებს სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურებისა და საკრედიტო რისკებს.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების სპეციალური კრიტერიუმები.

**საიჯარო შემოსავალი**

კომპანია საოპერაციო იჯარებში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღრიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე. თუ საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულება ისე მოდიფიცირდება, რომ შეიცვლება სამომავლო საიჯარო გადახდები, მოდიფიცირებული გადახდები მოგებაში ან ზარალში დარიცხვის წრფივი მეთოდით აისახება იჯარის დარჩენილი ვადის განმავლობაში, როგორც საიჯარო შემოსავალი.

**შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან**

უძრავი ქონების მართვიდან მიღებული შემოსავლის (როგორცაა დასრულებული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება) აღიარება ხდება დროთა განმავლობაში, მომხმარებლისთვის მომსახურების გაწევის პარალელურად.

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### შემოსავლის აღიარება (გაგრძელება)

*შემოსავალი პროექტის მართვიდან*

პროექტის მართვიდან მიღებული შემოსავალი მოიცავს შემოსავლის რამდენიმე ნაკადს. კომპანიასა და თავის შვილობილ კომპანია-კლიენტებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებების მიხედვით, კომპანია კისრულობს სხვადასხვა ტიპის მართვის ვალდებულებას, რაც მოიცავს სამშენებლო სამუშაოებს, მარკეტინგულ სამუშაოებს, გაყიდვებისა და ადმინისტრაციულ მომსახურებას. ინვოისები გამოიწერება ყოველთვიურად, გარკვეულ პროექტზე გაწეულ მთლიან ხარჯს დამატებული ხელშეკრულებით შეთანხმებული მარჯის საფუძველზე. მომსახურების თითოეული ტიპის სახელშეკრულებო ვალდებულებები და შემოსავალი ცალკე აღიარდება და ერთმანეთისგან განსხვავდება.

- ▶ ზოგადი სამშენებლო სამუშაოების მართვის მომსახურება – ეს მომსახურება უკავშირდება კომპანიის მხრიდან გენერალური კონტრაქტორების მიერ კომპანიის შვილობილი კომპანიებისთვის გაწეული სამშენებლო მომსახურების ზედამხედველობას და მართვას. შემოსავლის აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში.
- ▶ სხვა სამშენებლო სამუშაოები – კომპანია კისრულობს თავისი შვილობილი კომპანიების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სხვა, უფრო მცირე, სამშენებლო, ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურებისა და სარემონტო სამუშაოების ხარჯებს, რომლებიც შემდეგ ამ შვილობილ კომპანიებს გადაეწერება მარჯასთან ერთად. შემოსავლის აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში.
- ▶ გაყიდვების საკომისიო – გაყიდვების საკომისიო არის ფიქსირებული საკომისიო შვილობილი კომპანიების მომხმარებლებისგან ბინებისა და ავტოსადგომების გაყიდვისთვის მიღებული ფულადი სახსრებიდან. შემოსავლის აღიარება ხდება დროის გარკვეულ მომენტში.
- ▶ მარკეტინგული სამუშაოები – კომპანია მარკეტინგულ ხარჯებს სწევს თავისი შვილობილი კომპანიების მიერ განხორციელებულ სარეკლამო პროექტებთან დაკავშირებით. სხვა სამშენებლო სამუშაოების მსგავსად, მარკეტინგული სამუშაოები შემდეგ, მარჯასთან ერთად, შვილობილ კომპანიებს გადაეწერება მარკეტინგული მომსახურების გაწევისთანავე.

კომპანია თავს განიხილავს პრინციპალად და არა აგენტად ზემოთ აღწერილი მარკეტინგული და სხვა სამშენებლო სამუშაოების გაწევის მომსახურებაში. ეს მოსაზრება ხელმძღვანელობის განსჯას ეფუძნება.

*პროექტის მართვის მომსახურების ღირებულება*

პროექტის მართვის მომსახურების ღირებულებაში შედის მშენებლობის ზედამხედველებსა და გაყიდვების პერსონალზე განაწილებული გასამრჯელოები და სხვა სამშენებლო და მარკეტინგულ სამუშაოებთან დაკავშირებით გაწეული ფაქტობრივი დანახარჯები, შესაბამის საქმიანობაზე დახარჯულ დროზე დაყრდნობით.

#### ფინანსური შემოსავალი

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხულ ფინანსურ აქტივებზე ფინანსური შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (EIR) არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ახორციელებს ფულადი სახსრების მომავალი მოსალოდნელი გადახდების ან შემოდინებების დისკონტირებას ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი ვადის ან უფრო ხანმოკლე პერიოდზე, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური აქტივის ან ვალდებულების წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეს შემოსავალი აისახება, როგორც ფინანსური შემოსავალი მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსურ შემოსავალში ასევე შედის წმინდა შემოსულობა (როგორცაა პირობითი პროცენტი) სესხებზე, რომელიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-11 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, რომელიც იანგარიშება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმ პერიოდში, რომელშიც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად იმისა, თუ ფაქტობრივად რომელი თარიღით ან რომელ პერიოდში მოხდა დივიდენდების გადახდა. გარკვეულ შემთხვევებში დასაშვებია დარიცხული საგადასახადო დავალიანებიდან გამოქვითვები, რომლებიც აღირიცხება, როგორც შესაბამის განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება. საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. კომპანიის მფლობელებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადის დავალიანება საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ასევე ითვალისწინებს მოგების გადასახადით გარკვეული ოპერაციების დაბეგრას, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს მოგების განაწილებად (მაგალითად, არასაბაზრო ფასებით აღრიცხული გარიგებები, ბიზნესსაქმიანობასთან დაუკავშირებელი ხარჯები, ან საქონლისა და მომსახურების უსასყიდლო მიწოდება). ასეთი გარიგებების დაბეგრა აღირიცხება საოპერაციო გადასახადების ანალოგიურად და აისახება, როგორც საოპერაციო გადასახადები სრული შემოსავლის ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში, სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯების ნაწილში.

საქართველოში აგრეთვე მოქმედებს სხვადასხვა საოპერაციო გადასახადი, რომლებიც გავლენას ახდენს კომპანიის საქმიანობაზე. ეს გადასახადები შესულია ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

#### საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებსა და ჯერჯერობით განუსაზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში გამოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოსაყენებლად ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად თვითღირებულებით ფასდება და იგი გარიგების დანახარჯებსაც მოიცავს. გარიგების დანახარჯებში შედის უძრავი ქონების გადაცემისთვის გადასახადი, პროფესიული გასამრჯელო იურიდიული მომსახურებისთვის და იჯარის პირველადი საკომისიო, რაც საჭიროა ქონების საქსპლუატაციო მდგომარეობამდე მისაყვანად. საბალანსო ღირებულებაში ასევე შედის არსებული საინვესტიციო ქონების ნაწილის გამოცვლის ხარჯი იმ დროისთვის, როცა ეს ხარჯი გაიწია, თუ დაკმაყოფილებულია აღიარების კრიტერიუმები, და სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით. სამართლიანი ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება იმ წლის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ისინი წარმოიშვა.

საინვესტიციო ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის გაფორმებით (ან მყარი ვალდებულების აღებით, რომ გაფორმდება საოპერაციო იჯარა). საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.



(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც (მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე მყოფი ზოგიერთი ობიექტების შემთხვევაში) სამართლიანი ღირებულების სარწმუნოდ განსაზღვრა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში იგი ფასდება თვითღირებულებით. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

#### ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღრიცხულია თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურება. ამ თანხაში შედის ძირითადი საშუალების ნაწილის ჩანაცვლების ღირებულება ამ ხარჯის დადგომისას, თუ აღიარების კრიტერიუმები დაცულია.

ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების გადახედვა ხდება გადაფასებასთან მიმართებაში, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები იმაზე მიანიშნებს, რომ საბალანსო ღირებულების აღდგენა შესაძლოა ვერ მოხერხდეს. გაუფასურების ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ხარჯის სახით.

აქტივის ცვეთა დაირიცხება იმ თარიღიდან, როდესაც ხდება აქტივის ექსპლუატაციაში გაშვება. ცვეთის დარიცხვა ხდება წრფივი მეთოდით ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადის შემდეგი მაჩვენებლების მიხედვით:

	<u>წელი</u>
შენობები	100-მდე
ავეჯი და მოწყობილობები	5-10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	5
მძიმე სამშენებლო ტექნიკა	5
სატრანსპორტო საშუალებები	5

აქტივების ნარჩენი ღირებულების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და მეთოდების გადახედვა და შესაბამისად კორექტირება საჭიროებისამებრ ხდება ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს.

შეკეთება-განახლებასთან დაკავშირებული ხარჯები ირიცხება წარმოშობისას და მათი ჩართვა ხდება ზოგად და ადმინისტრაციულ ხარჯებში, თუ ისინი არ ექვემდებარება კაპიტალიზაციას.

ამა თუ იმ ძირითადი საშუალების აღიარების შეწყვეტა ხდება მისი გასხვისების ან ჩამოწერის დროს ან მაშინ, როდესაც მისი ექსპლუატაციიდან ან გასხვისებიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღება აღარაა მოსალოდნელი. აქტივის აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი (რომელიც გამოითვლება, როგორც გასხვისების შედეგად მიღებულ წმინდა შემოსავალსა და აქტივის საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა) შედის იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში, როდესაც ხდება აქტივის აღიარების შეწყვეტა.

დაუსრულებელი მშენებლობა მოიცავს დანახარჯებს, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება ძირითადი საშუალების მშენებლობას, მათ შორის მშენებლობის დროს გაწეული შესაბამისად განაწილებული პირდაპირი ცვლადი ხარჯები და ფიქსირებული ზედნადები ხარჯები. ასეთი აქტივების ცვეთა, მსგავსი ძირითადი საშუალების ანალოგიურად, იწყება მაშინ, როდესაც აქტივები ექსპლუატაციისთვის მზად არის.

საიჯარო ქონების გაუმჯობესებების ამორტიზაცია ხდება შესაბამისი საიჯარო აქტივის მთლიანი ვადის განმავლობაში, ან იჯარის მოსალოდნელ ვადაზე, თუ ეს უკანასკნელი უფრო ხანმოკლეა.

*(ათას ლარში)*

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### იჯარა

##### *კომპანია, როგორც მოიჯარე*

კომპანია იყენებს აღიარების და შეფასების ერთ მიდგომას ყველა იჯარისთვის, გარდა მოკლევადიანი იჯარებისა და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებისა. კომპანია აღიარებს იჯარასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს, რომ გადაიხადოს საიჯარო გადასახადები და აქტივის გამოყენების უფლება, რომლებიც წარმოადგენს საბაზისო აქტივების გამოყენების უფლებას.

##### *აქტივის გამოყენების უფლება*

კომპანია აქტივის გამოყენების უფლებას აღიარებს იჯარის დაწყების თარიღისთვის (ანუ იმ თარიღით, როდესაც საბაზისო აქტივი ხელმისაწვდომია გამოსაყენებლად). აქტივის გამოყენების უფლება ფასდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი და კორექტირდება საიჯარო ვალდებულებების ყოველი ხელახალი შეფასებისას. აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულება მოიცავს აღიარებული საიჯარო ვალდებულებებს, გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯების და იჯარის დაწყების თარიღით ან თარიღამდე გადახდილი იჯარების თანხებს, რასაც აკლდება მიღებული საიჯარო შეღავათები. თუ კომპანიას არ აქვს გონივრული რწმენა იმისა, რომ იჯარის ვადის ბოლოს მოიპოვებს საიჯარო აქტივის მესაკუთრეობის უფლებას, აღიარებულ გამოყენების უფლებით გადაცემულ აქტივებს ცვეთას არიცხავს წრფივი მეთოდით სავარაუდო სასარგებლო მომსახურებისა და იჯარის ვადებს შორის უმოკლეს ვადაზე. აქტივის გამოყენების უფლება ცვეთას ექვემდებარება.

##### *საიჯარო ვალდებულებები*

იჯარის დაწყების თარიღისთვის კომპანია აღიარებს საიჯარო ვალდებულებებს, რომლებიც გამოითვლება, როგორც იჯარის ვადის განმავლობაში გადასახდელი თანხების დღევანდელი ღირებულება. საიჯარო გადასახადები მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს (მათ შორის, არსებითად ფიქსირებულ გადახდებს), შემცირებულ მისაღები საიჯარო შეღავათებით, ცვლად საიჯარო გადასახადებს, რომლებიც დამოკიდებულია ინდექსზე ან განაკვეთზე და თანხებს, რომელთა გადახდა მოსალოდნელია ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით. ცვლადი საიჯარო გადასახადები, რომლებიც არ არის მიზნული ინდექსზე ან განაკვეთზე, აღიარებულია იმ პერიოდის ხარჯად, რომლის განმავლობაშიც დგება გადახდის გამომწვევი მოვლენა ან გარემოება.

საიჯარო გადასახადების დღევანდელი ღირებულების გამოსათვლელად კომპანია იყენებს ზღვრულ სასესხო საპროცენტო განაკვეთს იჯარის დაწყების თარიღისთვის, თუ საიჯარო ხელშეკრულებაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთი მკაფიოდ განსაზღვრული არ არის. იჯარის დაწყების თარიღის შემდეგ, საიჯარო ვალდებულებების თანხა იზრდება, რათა ასახოს პროცენტის ზრდა და მცირდება იჯარის გადახდის შესაბამისად. ამასთან, საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება ხელახლა ფასდება, თუ ხდება იჯარის ვადის მოდიფიკაცია ან ცვლილება, თუ იცვლება არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადასახადები ან ცვლილება შედის საბაზისო აქტივის შესყიდვის შეფასებაში.

##### *მოკლევადიანი იჯარები და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა*

კომპანია იყენებს მოკლევადიანი იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს თავისი მოკლევადიანი იჯარებისთვის (ანუ იმ იჯარების შემთხვევაში, რომელთა ვადა, მაქსიმუმ, 12 თვეა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან და არ შეიცავს შესყიდვის უფლებას). იგი ასევე იყენებს დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს გარკვეული დაბალი ღირებულების მქონედ მიჩნეული აქტივების იჯარის შემთხვევაში. მოკლევადიან იჯარებზე და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარებზე საიჯარო გადასახადების აღიარება ხდება ხარჯად წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის განმავლობაში.

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### ფინანსური აქტივები

##### *პირველადი აღიარება*

ფასს 9-ის მოქმედების არეალში მოქცეული ფინანსური აქტივები პირველადი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც შემდგომში შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია მათი პირველადი აღიარებისას დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე და კომპანიის ბიზნესმოდელზე, რომლითაც ის ამ ფინანსურ აქტივებს მართავს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანების გამოკლებით, რომლებიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ პრაქტიკული მიზანშეწონილობა გამოიყენა, კომპანია ფინანსურ აქტივს თავდაპირველად აღიარებს მისი სამართლიანი ღირებულებით და, თუ ფინანსური აქტივი არ არის აღიარებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მას უმატებს გარიგების დანახარჯებს. სავაჭრო დებიტორული დავალიანება, რომელიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს ან რომლისთვისაც კომპანიამ პრაქტიკული მიდგომა გამოიყენა, ფასდება გარიგების ფასით ფასს 15-ის შესაბამისად.

იმისათვის, რომ მოხდეს ფინანსური აქტივის კლასიფიცირება და შეფასდეს ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, იგი უნდა წარმოქმნიდეს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს“ დაუფარავ ძირითად თანხაზე. ამ შეფასებას ეწოდება მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდების ტესტირება და სრულდება ინსტრუმენტის დონეზე.

კომპანიის ფინანსური აქტივების მართვის ბიზნესმოდელი ეხება იმას, თუ როგორ მართავს ის თავის ფინანსურ აქტივებს ფულადი ნაკადების მისაღებად. ბიზნესმოდელი განსაზღვრავს, მიიღება თუ არა ფულადი ნაკადები სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ფინანსური აქტივების გაყიდვის ან ორივეს შედეგად.

##### *აღიარების თარიღი*

ფინანსური აქტივების ყოველგვარი ყიდვა-გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში აღიარებულია გარიგების თარიღით, ანუ იმ თარიღით, როდესაც კომპანიამ აქტივის შესყიდვის ან გაყიდვის ვალდებულება იკისრა. ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში ყიდვა-გაყიდვა ნიშნავს ფინანსური აქტივების ისეთ ყიდვა-გაყიდვას, რაც მოითხოვს აქტივების გადაცემას კანონმდებლობით ან საბაზრო პრაქტიკით განსაზღვრულ ვადაში.

##### *შემდგომი შეფასება*

შემდგომი შეფასების მიზნებისთვის ფინანსური აქტივები ოთხ კატეგორიად იყოფა:

- ▶ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციით (სავალო ინსტრუმენტები);
- ▶ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, აღიარების შეწყვეტისას კუმულაციური (დაგროვებითი) შემოსულობისა და ზარალის ხელახალი კლასიფიკაციის გარეშე;
- ▶ მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები.

*(ათას ლარში)***3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)****ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)***ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები (სავალო ინსტრუმენტები)*

კომპანია ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს თუ ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა დაკმაყოფილებულია:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილზე დარიცხული პროცენტის გადახდას.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები შემდეგ ფასდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით და ექვემდებარება გაუფასურებას. შემოსულობისა და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში მაშინ, როდესაც წყდება აქტივის აღიარება, ან ხდება აქტივის მოდიფიცირება ან გაუფასურება.

კომპანიის ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოიცავს ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს, სავაჭრო დებიტორულ დავალიანებას, მოთხოვნებს საკრედიტო დაწესებულებების მიმართ, და გაცემულ სესხებს, რომლებიც სხვა აქტივებში შედის.

*ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (სავალო ინსტრუმენტები)*

კომპანიის სავალო ინსტრუმენტებს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როდესაც კმაყოფილება ქვემოთ მოცემული ორივე პირობა:

- ▶ ფინანსური აქტივი ამ ბიზნესმოდელის მიხედვით მფლობელობაშია როგორც მისგან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღების, ისე მისი გაყიდვის მიზნით; და
- ▶ ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტული თარიღებით წარმოქმნის ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხისა და ძირითადი თანხის დაუფარავ ნაწილზე დარიცხული პროცენტის გადახდას.

იმ სავალო ინსტრუმენტების შემთხვევაში, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, საპროცენტო შემოსავალი, სავალუტო გადაფასება და გაუფასურების ზარალი თუ შემობრუნება აისახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და გამოითვლება ისევე, როგორც ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების შემთხვევაში. დანარჩენი ცვლილებები სამართლიან ღირებულებაში აისახება სხვა სრულ შემოსავალში. სხვა სრულ შემოსავალში აღიარებული სამართლიანი ღირებულების კუმულაციური ცვლილება აღიარების შეწყვეტისას გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც „სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით“ (წილობრივი ინსტრუმენტები)

თავდაპირველი აღიარებისას კომპანიას შეუძლია მოახდინოს თავისი კაპიტალის ინვესტიციების შეუქცევადად კლასიფიცირება წილობრივ ინსტრუმენტებად, რომლებიც არის სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ისინი შეესაბამება კაპიტალის განმარტებას ბასს 32-ის „*ფინანსური ინსტრუმენტები: წარდგენა*“ მიხედვით და არ არის სავაჭროდ განკუთვნილი. კლასიფიკაცია თითოეული ინსტრუმენტისთვის ინდივიდუალურად ხდება.

ამ ფინანსურ აქტივებზე მიღებული შემოსულობა და ზარალი არასდროს გადაიტანება მოგებაში ან ზარალში. დივიდენდების აღიარება ხდება სხვა შემოსავლის სახით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, როდესაც დგინდება გადახდის უფლება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც კომპანია სარგებელს იღებს ამ შემოსავლიდან ფინანსურ აქტივზე გაწეული დანახარჯის ნაწილის ამოღების სახით. ასეთ შემთხვევაში ეს შემოსულობა აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში. წილობრივი ინსტრუმენტები, რომლებიც კლასიფიცირებულია, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, არ ექვემდებარება გაუფასურების შემოწმებას.

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

*მოგებასა და ზარალში ასახული და სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივები*

ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, მოიცავს სავაჭროდ განკუთვნილ ფინანსურ აქტივებს, ფინანსურ აქტივებს, რომლებიც თავდაპირველი აღიარებისას კლასიფიცირდება, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან ფინანსურ აქტივებს, რომელთა სამართლიანი ღირებულებით შეფასება სავალდებულოა. სავაჭროდ განკუთვნილის კატეგორიას ფინანსური აქტივები იმ შემთხვევაში მიეკუთვნება, თუ ისინი შესყიდულია უახლოეს მომავალში გაყიდვის ან გამოსყიდვის მიზნით. წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტები, განცალკევებული ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტების ჩათვლით, ასევე კლასიფიცირდება, როგორც სავაჭროდ განკუთვნილი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ისინი კლასიფიცირებულია ჰეჯირების ეფექტურ ინსტრუმენტებად. ფინანსური აქტივები ფულადი ნაკადებით, რომლებიც არ წარმოადგენს მხოლოდ ძირითადი თანხის და პროცენტის გადახდებს, კლასიფიცირდება და ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, განურჩევლად ბიზნესმოდელისა. მიუხედავად კრიტერიუმებისა, რომელთა მიხედვითაც ხდება სავალ ინსტრუმენტების კლასიფიკაცია ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღნიშნა, სავალ ინსტრუმენტები თავდაპირველი აღიარებისას შეიძლება კლასიფიცირებულ იქნეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუკი ეს აღმოფხვრის ან მნიშვნელოვნად შეამცირებს ბუღალტრულ შეუსაბამობებს.

ფინანსური აქტივები, რომლებიც აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით, აღირიცხება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებები ასახება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში. ეს კატეგორია მოიცავს წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს.

ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი არის ჰიბრიდული ხელშეკრულება, სადაც ფინანსური ვალდებულება ან არაფინანსური კომპონენტი განცალკევებულია ძირითადი ხელშეკრულებისგან და აღირიცხება, როგორც ცალკე წარმოებული ინსტრუმენტი, თუ: ეკონომიკური მახასიათებლები და რისკები მჭიდროდ დაკავშირებული არ არის ძირითადი ხელშეკრულების ეკონომიკურ მახასიათებლებსა და რისკებთან; ჩართული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის მსგავსი პირობების მქონე განცალკევებული ინსტრუმენტი დააკმაყოფილებდა წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის განმარტებას; და ჰიბრიდული ხელშეკრულება არ არის შეფასებული სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, სამართლიანი ღირებულების ცვლილებების მოგებაში ან ზარალში ასახვით. გადაფასება ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც ხელშეკრულების პირობები იმგვარად იცვლება, რომ მნიშვნელოვნად ცვლის ფულად ნაკადებს, რომლებიც სხვა შემთხვევაში იქნებოდა მოთხოვნილი ამ ხელშეკრულებით, ან რეკლასიფიცირდება ფინანსური აქტივი, რომელიც მიკუთვნება კატეგორიას „სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული, მოგებაში ან ზარალში ასახვით“.

ისეთ ჰიბრიდულ ხელშეკრულებაში ჩართული წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც შეიცავს ძირითად ფინანსურ აქტივს, ცალკე არ აღირიცხება. ძირითადი ფინანსური აქტივი, ჩართულ წარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტთან ერთად, უნდა კლასიფიცირდეს, როგორც სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივი, მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

#### **ფინანსური აქტივების გაუფასურება**

კომპანია აღიარებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვს ყველა სავალ ინსტრუმენტისთვის, რომლებსაც არ აღრიცხავს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ეყრდნობა სხვაობას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფულად ნაკადებსა და ყველა იმ ფულად ნაკადს შორის, რომელთა მიღებასაც კომპანია მოელის, რომელიც დისკონტირებულია თავდაპირველ ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს მიახლოებული განაკვეთით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფულადი ნაკადები დასაკუთრებული უზრუნველყოფის საგნიდან ან სხვა საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებებიდან, რომლებიც ხელშეკრულების პირობების განუყოფელი ნაწილია.

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### ფინანსური აქტივები (გაგრძელება)

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება ორ ეტაპად ხდება. იმ კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არ გაზარდილა, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის რეზერვები იქმნება მომდევნო 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევით განპირობებული საკრედიტო ზარალისთვის (12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი). ისეთი კრედიტების შემთხვევაში, რომელთა საკრედიტო რისკი თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მნიშვნელოვნად არის გაზარდილი, რეზერვის შექმნა სავალდებულოა კრედიტის დარჩენილი ვადის განმავლობაში მოსალოდნელი ზარალისთვის, იმისდა მიუხედავად, თუ როდის დგება დეფოლტი (არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი).

მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სავაჭრო დებიტორული დავალიანებისთვის და სახელშეკრულებო აქტივებისთვის კომპანია იყენებს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გამოთვლის გამარტივებულ მეთოდს. შესაბამისად, კომპანია, ნაცვლად საკრედიტო რისკების ცვლილებების აღრიცხვისა, აღიარებს ზარალის რეზერვს მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ვადაზე თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის. კომპანიამ შეადგინა ანარიცხების მატრიცა, რომელიც ეყრდნობა საკრედიტო ზარალის წარსულში მიღებულ გამოცდილებას და დაკორექტირებულია დებიტორებისა და ეკონომიკური გარემოსთვის დამახასიათებელი პერსპექტიული ფაქტორების შესაბამისად.

კომპანია ფინანსურ აქტივს ვადაგადაცილებულად მიიჩნევს, როდესაც სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღით გვიანდება. თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, კომპანიამ შეიძლება ფინანსური აქტივი ვადაგადაცილებულად მაშინაც მიიჩნიოს, როდესაც შიდა ან გარე ინფორმაცია მიანიშნებს იმაზე, რომ კომპანია სავარაუდოდ სრულად ვერ მიიღებს დაუფარავ სახელშეკრულებო თანხებს, კომპანიის მფლობელობაში არსებული საკრედიტო რისკის შემცირების საშუალებების გათვალისწინების გარეშე. ფინანსური აქტივი ჩამოიწერება მაშინ, როდესაც არ არსებობს გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოღება მოხდება. ჩამოწერილი თანხების შემდგომი ამოღება ამცირებს ფინანსური აქტივების გაუფასურების ხარჯს მოგებაში ან ზარალში.

#### ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა

##### ფინანსური აქტივები

ფინანსური აქტივის (ან, სადაც მისაღებია, ფინანსური აქტივის ნაწილის ან მსგავსი ფინანსური აქტივების ჯგუფის ნაწილის) აღიარების შეწყვეტა (ანუ კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშიდან ამოღება) ხდება შემდეგ შემთხვევებში:

- ▶ ამოიწურა აქტივიდან ფულადი სახსრების მიღების ვადა;
- ▶ კომპანიამ დათმო აქტივიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება, ან დაიტოვა ამგვარი უფლება, მაგრამ აიღო მესამე პირებისათვის მიღებული თანხების სრულად და დაგვიანების გარეშე გადახდის სახელშეკრულებო ვალდებულება; ან (ა) კომპანიამ გადასცა აქტივთან დაკავშირებული ყველა რისკი და სარგებელი; (ბ) კომპანიამ არც გადასცა და არც დაიტოვა აქტივთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი, მაგრამ გადასცა აქტივზე კონტროლი.

#### სამართლიანი ღირებულების შეფასება

კომპანია გარკვეულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს, როგორცაა გასაყიდად გამიზნული საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები და არაფინანსური აქტივები (მაგალითად, საინვესტიციო ქონება) აფასებს სამართლიანი ღირებულებით, თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. გარდა ამისა, ამორტიზებადი ღირებულებით შეფასებული ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულებები წარმოდგენილია ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად, ან გადაიხდება ვალდებულების გადაცემის შედეგად ბაზრის მონაწილეებს შორის ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში შეფასების თარიღისთვის. სამართლიანი ღირებულების შეფასება იმ დაშვებას ეყრდნობა, რომ აქტივის გაყიდვის ან ვალდებულების გადაცემის გარიგება შედგება:

- ▶ აქტივის ან ვალდებულების ძირითად ბაზარზე, ან
- ▶ ძირითადი ბაზრის არარსებობის შემთხვევაში, აქტივის ან ვალდებულებისთვის ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე.

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

კომპანიას შეუძლია მთავარ ან ყველაზე ხელსაყრელ ბაზარზე წვდომის მოპოვება შეფასების თარიღისთვის.

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასება ხორციელდება იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ბაზრის მონაწილეები აქტივის ან ვალდებულების შეფასებისას იმოქმედებენ თავიანთი ეკონომიკური ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინებით. არაფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება უნდა ითვალისწინებდეს ბაზრის მონაწილის შესაძლებლობას მიიღოს ეკონომიკური სარგებელი ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებინოს, ან ბაზრის სხვა მონაწილისათვის მიყიდვით, რომელიც ამ აქტივის საუკეთესოდ და ეფექტიანად გამოიყენებს.

კომპანია ირჩევს შეფასების მეთოდებს, რომლებიც შესაფერისია არსებული გარემოებებისთვის და რომლებისთვისაც სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად საკმარისი მონაცემები მოიძებნება ისე, რომ მაქსიმალურად იყენებდეს საბაზრო ამოსავალ მონაცემებს და მინიმალურად - არასაბაზრო ამოსავალ მონაცემებს, რომლებიც, საერთო ჯამში, მნიშვნელოვანია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის:

- ▶ დონე 1 – დიდებული აქტივების ან ვალდებულების კოტირებული (არაკოტირებული) საბაზრო ფასები აქტიურ ბაზრებზე.
- ▶ დონე 2 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის პირდაპირი ან არაპირდაპირი განსაზღვრა.
- ▶ დონე 3 – ღირებულების შეფასების მეთოდები, რომელთა მიხედვითაც შეუძლებელია სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის განსაზღვრა.

სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეში შესული აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეიძლება დაექვემდებაროს ცვლილებას, თუ ხელმისაწვდომი გახდება შესაბამისი განსაზღვრადი გარიგებები.

კომპანია განსაზღვრავს ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში რეგულარულად აღიარებული აქტივებისა და ვალდებულებების ერთი იერარქიიდან მეორეში გადასვლის ფაქტს კატეგორიზაციის განმეორებითი შეფასებით (მთლიანი სამართლიანი ღირებულების შეფასებისთვის აუცილებელი ყველაზე დაბალი დონის მონაცემის საფუძველზე) ანგარიშგების ყოველი პერიოდის ბოლოსთვის.

#### ფინანსური ვალდებულებები

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებები, მათ შორის მიღებული სესხები, გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები, სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება და კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები თავდაპირველად აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით, რასაც ემატება პირდაპირ მიკუთვნებადი გარიგების დანახარჯები.

პირველადი აღიარების შემდეგ მათი შეფასება ხდება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება მოგებაში ან ზარალში ვალდებულების აღიარების შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე ამორტიზაციის პროცესში.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება მაშინ, როდესაც ისინი იფარება, ბათილდება ან ამოიწურება.

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის, და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით, შეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასაქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულებაში შედის:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის პირობით ღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებში გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორებზე გაწეული დანახარჯებისა და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლებიც გაწეულია შენობის გასაყიდად მზაობამდე, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯის განაწილება და სხვა შესაბამისი დანახარჯები.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში სავარაუდო სარეალიზაციო ფასს, საანგარიშგებო თარიღისთვის საბაზრო ფასებზე დაყრდნობით, და დისკონტირებულს ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად (თუ არსებითია), რასაც აკლდება დასრულების დანახარჯები და გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მოგებაში ან ზარალში აღიარებული სასაქონლო-მატერიალური მარაგების თვითღირებულება გაყიდვის მომენტისთვის განისაზღვრება, როგორც გაყიდულ ქონებაზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები და გაყიდული ქონების ფარდობითი ზომის მიხედვით მასზე განაწილებული არაპირდაპირი დანახარჯები.

#### გადახდილი ავანსები

გადახდილი ავანსები აღირიცხება გაუფასურების რეზერვით შემცირებული თვითღირებულებით. გადახდილი ავანსები მაშინ კლასიფიცირდება გრძელვადიანად, როდესაც გადახდილი ავანსებთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღება ერთი წლის შემდეგაა მოსალოდნელი ან მაშინ, როდესაც გადახდილი ავანსები უკავშირდება აქტივს, რომელიც, პირველადი აღიარებისას, თვითონ იქნება კლასიფიცირებული გრძელვადიანად. აქტივების შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის აქტივის საბალანსო ღირებულებაში, როგორც კი კომპანია მოიპოვებს აქტივზე კონტროლს და მოელის აქტივიდან სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის მიღებას.

#### აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები

კომპანიის უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა იღებს აქციებზე დაფუძნებულ ანაზღაურებას, კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიის, მშობელი კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების და კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. აქციები გაიცემა როგორც მშობელი კომპანიის, ისე კომპანიის მიერ. კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით გაცემული ანაზღაურება და ის ანაზღაურება, რომლის გაცემის ვალდებულება კომპანიას არ აქვს, აღირიცხება, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული ოპერაციები (მაშინაც კი, თუ კომპანიამ შეიძლება წილობრივი ინსტრუმენტების გაცემასთან დაკავშირებული დანახარჯი დაუკომპენსიროს ანაზღაურების დამფარავ სუბიექტს, რომლის აღიარებაც ხდება გადახდის შესაბამისი თარიღისთვის კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით). დანარჩენი ანაზღაურება აღირიცხება ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით ოპერაციების სახით.

#### ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით

თანამშრომლებთან წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების ხარჯი ფასდება გადაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე.

წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების ღირებულების აღიარება, კაპიტალში დამატებითი შენატანების შესაბამის ზრდასთან ერთად, ხდება იმ პერიოდში, რომლის განმავლობაშიც შესრულდა სამუშაო და/ან გაიწია მომსახურება, დასრულებული იმ თარიღით, როდესაც შესაბამის თანამშრომლებს სრულად გადაეცა აქციების ფლობის უფლება (შემდგომში “უფლების გადაცემის თარიღი”). უფლების გადაცემის თარიღამდე ანგარიშგების ყოველი თარიღით, აღიარებული წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების მთლიანი ხარჯი აისახება უფლების გადაცემის პერიოდის ამოწურვის პროპორციულად და იმ წილობრივი ინსტრუმენტების რაოდენობის მიხედვით, რომლებიც კომპანიის შეფასებით გაცემული იქნება უფლების გადაცემის თარიღისათვის. კომპანიის თანამშრომლებისთვის გაცემული აქციებისთვის მშობელ კომპანიასთან ანგარიშსწორება აღირიცხება, როგორც კაპიტალში დამატებითი შენატანების შემცირება.



*(ათას ლარში)***3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)****აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები (გაგრძელება)***ოპერაციები ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით*

ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით ოპერაციების დანახარჯი თავდაპირველად აისახება გაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულებით საბაზრო მონაცემების მიხედვით. ამ სამართლიანი ღირებულების ხარჯებში ჩამოწერა და შესაბამისი ვალდებულების აღიარება ხდება გაცემის თარიღამდე პერიოდში. ვალდებულების გადაფასება სამართლიან ღირებულებამდე წარმოებს ანგარიშგების ყოველი თარიღისთვის ანგარიშსწორების თარიღის ჩათვლით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებების აღიარება ხდება მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯში.

**სააქციო კაპიტალი***ჩვეულებრივი აქციები*

ჩვეულებრივი აქციები კლასიფიცირებულია საკუთარ კაპიტალად. ახალი აქციების გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარე ხარჯები, გარდა საწარმოთა გაერთიანებისთვის გამოშვებული აქციებისა, აღრიცხულია საკუთარი კაპიტალის შემოსავლებიდან გამოქვითვების სახით. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო კაპიტალის სახით.

*პრივილეგირებული აქციები*

პრივილეგირებული აქციები საკუთარ კაპიტალად არის კლასიფიცირებული. გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებაზე დამატებით მიღებული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების ყოველგვარი ნამეტის აღიარება ხდება საემისიო კაპიტალის სახით.

*აქტივების შენატანები*

მშობელ კომპანიას ან საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებს კომპანიის აქციების სანაცვლოდ ზოგჯერ მიწის ნაკვეთები და შენობები შეაქვთ კომპანიის კაპიტალში. კომპანია მიღებულ ქონებას და კაპიტალის შესაბამისად ზრდას აფასებს მიღებული მიწის ნაკვეთებისა და შენობების სამართლიანი ღირებულებით.

**ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები**

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები მოიცავს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით გაანგარიშებულ საპროცენტო ხარჯსა და უცხოურ ვალუტაში მიღებული სესხებით გამოწვეულ საკურსო სხვაობებს იმდენად, რამდენადაც ისინი ითვლება საპროცენტო ხარჯების კორექტირებად.

ისეთი აქტივის შეძენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად. კომპანიის მიერ განვითარებული მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების შემთხვევაში, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია არ ხდება, გარდა პერიოდისა განვითარების დაწყებასა და წინასწარი გაყიდვების დაწყებას შორის.

ვინაიდან კომპანია ჩვეულებრივ სახსრებს კონკრეტულად თითოეული განვითარების პროექტის მიზნით სესხულობს, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომელთა კაპიტალიზაციაც შესაძლებელია, ჩვეულებრივ განისაზღვრება, როგორც ამ კონკრეტულ სესხთან დაკავშირებით ქონების განვითარების ფაზის განმავლობაში ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები.

(ათას ლარში)

### 3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვა (გაგრძელება)

#### საოპერაციო ციკლი

კომპანიის ჩვეულებრივი საოპერაციო ციკლის მკაფიოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, ამიტომ დაშვებულია, რომ თორმეტ თვეს შეადგენს. აქტივები და ვალდებულებები მიმდინარედ კლასიფიცირდება, თუ მოსალოდნელია მათი რეალიზაცია ან დაფარვა საანგარიშგებო თარიღიდან თორმეტი თვის განმავლობაში. მარაგებად კლასიფიცირებული მშენებარე უძრავი ქონება და შესაბამისი გადავადებული შემოსავალი კლასიფიცირდება მიმდინარედ, თუ მოსალოდნელია, რომ შესაბამისი პროექტის ექსპლუატაციაში მიღების თარიღი იქნება საანგარიშგებო თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. ყველა დანარჩენი აქტივი და ვალდებულება გრძელვადიანია.

#### 3.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები

კომპანიის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობის მხრიდან მოითხოვს გარკვეულ განსჯას, შეფასებებსა და დაშვებებს, რაც გავლენას ახდენს ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ამონაგების, ხარჯების, აქტივებისა და ვალდებულებების ოდენობაზე და ასევე პირობითი ვალდებულებების გაცხადებაზე საანგარიშგებო თარიღით. თუმცა ამ დაშვებებისა და შეფასებების სუბიექტური ხასიათის გამო შეიძლება მნიშვნელოვანი კორექტირებების შეტანა გახდეს საჭირო მომავალი პერიოდების აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაში.

#### შეფასებები

*შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციების გაუფასურება*

კომპანია ყოველწლიურად ატარებს შვილობილ კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიციების გაუფასურების ტესტირებას, თუ გამოვლენილია მათი გაუფასურების ნიშნები. გაუფასურება ხდება მაშინ, როდესაც აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აჭარბებს მის აღდგენით ღირებულებას, რომელიც წარმოადგენს აქტივის გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯებით შემცირებულ სამართლიან ღირებულებასა და გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესს. აქტივის გასვლასთან დაკავშირებული დანახარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულება გამოიანგარიშება ანალოგიური აქტივების გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით შესრულებული გაყიდვის გარიგებებიდან მიღებული მონაცემების საფუძველზე ან საბაზრო ფასების მიხედვით, რასაც აკლდება აქტივის გასხვისებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯები. გამოყენების ღირებულების გაანგარიშება ხდება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდით. ფულადი ნაკადები მიიღება მომდევნო ოთხი-ხუთი წლის ბიუჯეტიდან და არ მოიცავს რესტრუქტურისაგან, რომელთა ვალდებულებაც კომპანიას ჯერ არ აუღია ან მნიშვნელოვან სამომავლო ინვესტიციებს, რომლებიც გააუმჯობესებს შემოწმებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აქტივების ეფექტურობას. ანაზღაურებადი ღირებულება მგრძობიარეა დისკონტირებული ფულადი ნაკადებისა და სამომავლო მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მეთოდებში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთის და ექსტრაპოლაციის მეთოდში გამოყენებული ზრდის ტემპის მიმართ. იხილეთ მე-14 შენიშვნა.

### 4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა

ახალი და შეცვლილი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ კომპანიის ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების გამოშვების თარიღის მდგომარეობით ჯერ ძალაში არ შესულა, მოცემულია ქვემოთ. კომპანია ამ ახალი და შეცვლილი სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიღებას აპირებს მათი ძალაში შესვლისთანავე.

*ცვლილებები ბასს (IAS) 1-ში: ვალდებულებების კლასიფიკაცია მოკლევადიანად და გრძელვადიანად*

2020 წლის 1 იანვარს ბასსს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ის „ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა“ 69-76 მუხლებში, რომლებიც აკონკრეტებს ვალდებულებების მოკლევადიანად ან გრძელვადიანად კლასიფიცირების წესებს. ცვლილებები განმარტავს:

- ▶ რა იგულისხმება ანგარიშსწორების გადავადების უფლებაში;
- ▶ რომ გადავადების უფლება უნდა არსებობდეს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს;
- ▶ რომ კლასიფიკაციაზე არ მოქმედებს იმის ალბათობა, გამოიყენებს თუ არა საწარმო გადავადების უფლებას;
- ▶ რომ თუ კონვერტირებად ვალდებულებაში ჩართული წარმოებული ინსტრუმენტი თავად წარმოადგენს წილობრივ ინსტრუმენტს, მხოლოდ ამ შემთხვევაში არ იმოქმედებს ვალდებულების პირობები მის კლასიფიკაციაზე.

(ათას ლარში)

#### 4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიყენება, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)

ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის და მათი გამოყენება უნდა მოხდეს რეტროსპექტიულად. კომპანია ამ ეტაპზე აფასებს ცვლილებების ეფექტს მის მიმდინარე პრაქტიკაზე და იმას, არსებული სესხები საჭიროებს თუ არა რესტრუქტურირებას.

*„წამგებიანი კონტრაქტები - კონტრაქტის შესრულების ხარჯები“ – შესწორებები ბასს (IAS) 37-ში*

2020 წლის მაისში ბასს-მა გამოუშვა ცვლილებები ბასს 37-ში, რათა დაეკონკრეტებინა რომელი დანახარჯები უნდა გაითვალისწინოს საწარმომ იმის შეფასებისას, ხელშეკრულება წამგებიანია თუ ზარალაანი.

ცვლილება იყენებს „პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯის მიდგომას“. ის დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საქონლის ან მომსახურების მიწოდების ხელშეკრულებას, მოიცავს როგორც ნაზარდ დანახარჯებს, ისე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საქმიანობასთან პირდაპირ დაკავშირებული დანახარჯების განაწილებას. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები პირდაპირ არ უკავშირდება ხელშეკრულებას და გამოირიცხება, თუკი ისინი ამკარად არ ეკისრება კონტრაქტს ხელშეკრულების თანახმად.

ცვლილებები ძალაშია 2022 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. კომპანია ამ ცვლილებებს გამოიყენებს იმ ხელშეკრულებებისთვის, რომელთა მიხედვით აღებული ყველა ვალდებულება ჯერ არ შეუსრულებია წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, რომელშიც იგი პირველად იყენებს ამ ცვლილებებს.

*ფასს (IFRS) 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“ - ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტისთვის „10 პროცენტის“ ტესტში მოყვანილი საკომისიოები*

ფასს-ის სტანდარტების 2018-2020 წლიური გაუმჯობესებების პროცესის ფარგლებში, ბასს-მა გამოუშვა ფასს 9-ის შესწორება. ცვლილება განმარტავს საკომისიოებს, რომლებსაც საწარმო ითვალისწინებს იმის შეფასებისას, ახალი ან მოდიფიცირებული ფინანსური ვალდებულების პირობები არსებითად განსხვავდება თუ არა თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების პირობებისგან. ამ საკომისიოებში შედის მხოლოდ მსესხებელსა და კრედიტორს შორის გადახდილი ან მიღებული საკომისიოები, მათ შორის ისინიც, რომლებიც მსესხებელმა ან კრედიტორმა ერთმანეთის სახელით გადაიხადეს ან მიიღეს. საწარმო ცვლილებებს იყენებს იმ ფინანსური ვალდებულებებისთვის, რომლებიც მოდიფიცირებული ან გაცვლილია იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისი თარიღით ან თარიღიდან, რომლის განმავლობაშიც საწარმო პირველად იყენებს ამ ცვლილებას.

ცვლილება ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვარს ან უფრო გვიან დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენება. საწარმომ ამ შესწორებებით უნდა იხელმძღვანელოს იმ ფინანსური ვალდებულებების შემთხვევაში, რომლებიც მოდიფიცირებული ან გაცვლილია იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისი თარიღით ან თარიღიდან, რომლის განმავლობაშიც საწარმო პირველად იყენებს ამ შესწორებას.

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება კომპანიაზე.

*სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება – ბასს 8-ის შესწორებები*

2021 წლის თებერვალში ბასს-მა გამოუშვა ბასს 8-ის შესწორებები, რომლებშიც წარმოადგინა „სააღრიცხვო შეფასებების“ განმარტება. შესწორებები განმარტავს განსხვავებას სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებსა და სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებებს შორის და შეცდომების გასწორებას. გარდა ამისა, იგი ასევე განმარტავს, როგორ იყენებენ საწარმოები შეფასების ხერხებს და ამოსავალ მონაცემებს სააღრიცხვო შეფასებების მისაღებად.

ცვლილებები ძალაში შედის 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის და ვრცელდება სააღრიცხვო პოლიტიკისა და სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებზე, რომლებიც დგება ამ პერიოდის დასაწყისი თარიღით ან მის შემდგომ. დაშვებულია ვადაზე ადრე გამოყენება, თუ ეს ფაქტი გაცხადდება.

ცვლილებებს, სავარაუდოდ, არსებითი გავლენა არ ექნება კომპანიაზე.

(ათას ლარში)

#### 4. სტანდარტები, რომლებიც გამოიყენა, მაგრამ ჯერ ძალაში არ შესულა (გაგრძელება)

სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებითი შენიშვნები – შესწორებები ბასს 1-სა და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში

2021 წლის თებერვალში ბასს-მა გამოსცა ცვლილებები ბასს 1-ში და ფასს-ის მე-2 პრაქტიკული რეკომენდაცია „არსებითობის განსჯა“, რომლებიც შეიცავს მითითებებსა და მაგალითებს, რათა დაეხმაროს საწარმოს სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებების არსებითობის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღებაში. შესწორებების მიზანია საწარმოს დაეხმაროს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ უფრო სასარგებლო განმარტებით შენიშვნების წარმოდგენაში, რისთვისაც, საწარმოსადმი მოთხოვნა, რომ განაცხადონ „მნიშვნელოვანი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა, ჩანაცვლდა მოთხოვნით, რომ განაცხადონ თავიანთი „არსებითი“ სააღრიცხვო პოლიტიკა და დაემატა ინსტრუქცია იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა გამოიყენონ საწარმომ არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის წარმოდგენასთან დაკავშირებით.

ბასს 1-ში შესული ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადაზე ადრე გამოყენებაც. ვინაიდან ცვლილებები მე-2 პრაქტიკულ რეკომენდაციაში შეიცავს არასავალდებულო მითითებებს სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციაში ტერმინის „არსებითის“ განმარტების გამოყენების თაობაზე, მათი ძალაში შესვლის თარიღი არ არის საჭირო.

კომპანია ამჟამად აფასებს ცვლილებების გავლენას კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებით შენიშვნებზე.

გარდა ამისა, ქვემოთ მოცემულია სტანდარტები და შესწორებები, რომლებიც გამოშვებულია, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული და რომლებსაც, სავარაუდოდ, ან არ ექნება არსებითი გავლენა კომპანიაზე, ან კომპანია ჯერ კიდევ აფასებს მათი მიღების შედეგებს:

- ▶ ცვლილებები ფასს (IFRS) 3-ში: კონცეპტუალური საფუძვლების მითითება
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 12-ში: გადავადებული გადასახადი იჯარაზე და ექსპლუატაციიდან ამოღების ვალდებულებები
- ▶ ცვლილებები ბასს (IAS) 16-ში: შემოსავალი მიზნობრივ გამოყენებამდე
- ▶ ფასს (IFRS) 17: „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“
- ▶ ყოველწლიური გაუმჯობესებების 2018-2020 წ.წ. ციკლი (გამოცემული 2020 წლის მაისში)

#### 5. შემოსავალი

	2021	2020
<b>შემოსავალი პროექტის მართვიდან</b>	<b>4,974</b>	<b>6,460</b>
მართვის ჰონორარი	4,368	4,601
სამშენებლო სამუშაოები	606	947
გაყიდვის საკომისიო	–	912
<b>შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან</b>	<b>1,741</b>	<b>1,756</b>
საიჯარო შემოსავალი	168	125
<b>სხვა შემოსავალი</b>	<b>106</b>	<b>8</b>
<b>სულ შემოსავალი</b>	<b>6,989</b>	<b>8,349</b>

(ათას ლარში)

**5. შემოსავალი (გაგრძელება)**

სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება შედგება შემდეგისგან:

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)	1 იანვარი, 2020 წ. (გადაანგარიშებული)
არასაოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული დებიტორული დავალიანება	–	12	1,144
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–
<b>არასაოპერაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული წმინდა მოთხოვნები</b>	<b>–</b>	<b>12</b>	<b>1,144</b>
პროექტის მართვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები	1,803	5,935	1,063
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	(5,638)	(882)
<b>პროექტის მართვასთან დაკავშირებული წმინდა მოთხოვნები</b>	<b>1,803</b>	<b>297</b>	<b>181</b>
ქონების მართვა	38	2,670	903
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	(1,211)	(135)
<b>ქონების მართვა, წმინდა</b>	<b>38</b>	<b>1,459</b>	<b>768</b>
საიჯარო მოთხოვნები	16	39	–
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	–	–
<b>წმინდა საიჯარო მოთხოვნები</b>	<b>16</b>	<b>39</b>	<b>–</b>
სხვა დებიტორული დავალიანება	45	732	567
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	–	(618)	(136)
<b>წმინდა სხვა მოთხოვნები</b>	<b>45</b>	<b>114</b>	<b>431</b>
<b>სულ</b>	<b>1,902</b>	<b>1,921</b>	<b>2,524</b>

ცვლილებები სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვში (შეფასებული გამარტივებული მეთოდით, როგორც არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) 2021 და 2020 დასრულებული წლებისთვის იყო:

	<i>სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება</i>
<b>1 იანვარი, 2020 წ.</b>	1,153
პერიოდის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	6,314
საკურსო სხვაობები	47
<b>31 დეკემბერი, 2020 წ.</b>	<b>7,514</b>
ჩამოწერილი თანხა	(7,464)
საკურსო სხვაობები	(50)
<b>31 დეკემბერი, 2021 წ.</b>	<b>–</b>

**6. გაყიდული საქონლის თვითღირებულება**

	2021	2020
<b>პროექტის მართვის ხარჯი</b>	<b>591</b>	<b>1,609</b>
სამშენებლო სამუშაოები	591	904
გაყიდვის საკომისიო	–	705
<b>უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები</b>	<b>272</b>	<b>348</b>
თანამშრომლებზე გაწეული დანახარჯი	82	93
სხვა	190	255
<b>საიჯარო ხარჯი</b>	<b>6</b>	<b>17</b>
<b>სულ გაყიდული საქონლის თვითღირებულება</b>	<b>869</b>	<b>1,974</b>

(ათას ლარში)

**7. ხელფასები და დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაციის ხარჯი	2,642	2,235
ხელფასები და დაქირავებულ პირთა სხვა გასამრჯელოები	4,716	6,294
პრემია ფულადი სახით	430	1,356
<b>დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები, სულ</b>	<b>7,788</b>	<b>9,885</b>
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	7,788	9,885
<b>დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები, სულ</b>	<b>7,788</b>	<b>9,885</b>

**8. სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
აუდიტორული მომსახურება	354	342
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	339	672
ინფორმაციული ტექნოლოგიების მომსახურება	230	221
საოფისე მარაგები	164	411
კავშირგაბმულობა	154	229
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	89	54
დაზღვევა	78	26
შეკეთება და ტექნიკური მომსახურება	76	62
დაცვა-უსაფრთხოების ხარჯი	14	26
კორპორაციული ღონისძიებები	9	67
საოპერაციო გადასახადები	7	47
სამიწვინებო ხარჯი	5	27
თანამშრომელთა შერჩევა და გადამზადება	4	96
საბანკო მომსახურება	3	3
სხვა	223	366
<b>სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ</b>	<b>1,749</b>	<b>2,649</b>

**აუდიტორის საზღაური**

ჯგუფის აუდიტორის ანაზღაურება 31 დეკემბრით დასრულებული 2021 და 2020 წლებისთვის მოიცავს შემდეგს (დღგ-ის გარეშე):

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
გასამრჯელო ჯგუფის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისთვის	322	322
ინდივიდუალური კომპანიის აუდიტი	32	20
<b>სულ გასამრჯელოები და ხარჯები</b>	<b>354</b>	<b>342</b>

სხვა აუდიტორებისთვის კომპანიის შვილობილი კომპანიების აუდიტსა და სხვა პროფესიულ მომსახურებაში გადასახდელი გასამრჯელო 353 ლარს გაუტოლდა (2020 წ.: 342 ლარი).

**9. შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან**

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ განიცადა შემოსულობა იმ ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის შედეგად, რომლებიც წარმოდგენილი იყო შვილობილი კომპანიებისგან მისაღები 113,771 ლარის ოდენობის სასესხო დავალიანებით (მე-16 შენიშვნა).

(ათას ლარში)

**10. წმინდა არარეგულარული მუხლები**

	2021	2020 (გადაანგარიშებული)
ვადაგასული ვალდებულებების ჩამოწერა	827	-
აქციებზე დაფუძნებული გადახდების შეწყვეტა	(2,839)	-
თანამშრომლების დათხოვნის ხარჯი	-	-
<b>წმინდა არარეგულარული შემოსავალი</b>	<b>(2,012)</b>	<b>-</b>

**11. მოგების გადასახადი**

2016 წლის ივნისში საქართველოს საგადასახადო კანონში ცვლილებები შევიდა მოგების გადასახადთან დაკავშირებით. ცვლილებები ძალაში შევიდა 2017 წლის 1 იანვრიდან და გავრცელდა საქართველოში მოქმედ ყველა კომპანიაზე, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, რომლებისთვისაც ძალაში შესვლის თარიღი 2019 წლის 1 იანვრით განისაზღვრა. ახალი ნორმატიული აქტების თანახმად, მოგების გადასახადით იბეგრება დივიდენდების სახით იმ მფლობელებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არარეზიდენტები საქართველოში, და არა მიღებული მოგება. დივიდენდების განაწილებაზე გადასახდელი გადასახადის ოდენობა გამოითვლება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. კომპანიებს უფლება აქვთ, ჩაითვალოს 2008-2016 წლებში მიღებული მოგებიდან განაწილებულ დივიდენდებთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ვალდებულება, არსებული ნორმატიული აქტების მიხედვით შესაბამისი პერიოდისთვის გადახდილი მოგების გადასახადის ოდენობით. საქართველოს რეზიდენტ კომპანიებს შორის დივიდენდების განაწილება არ იბეგრება მოგების გადასახადით.

ცვლილებების ამოქმედების შემდეგ, 2016 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიამ მთლიანად შემოაბრუნა თავისი გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები ბასს 12-ის „მოგებიდან გადასახადები“ შესაბამისად, რათა გადავადებული გადასახადები შეაფასოს 0%-იანი საგადასახადო განაკვეთით, რომელიც მოქმედებს გაუნაწილებელ მოგებაზე 2017 წლის 1 იანვრიდან.

**გადასახადთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები**

მოქმედი საგადასახადო რეგულაციები ხშირად იცვლება და ბევრი პრეცედენტი არ არსებობს. ამის გამო საგადასახადო რისკები საქართველოში შეიძლება გაცილებით მაღალი იყოს, ვიდრე უფრო განვითარებული საგადასახადო სისტემის მქონე ქვეყნებში. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ კომპანია არსებითად აკმაყოფილებს იმ საგადასახადო კანონებს, რომლებიც მის საქმიანობას ეხება. ამის მიუხედავად, მაინც არსებობს იმის რისკი, რომ შესაბამისმა ორგანოებმა ამა თუ იმ კანონის სხვაგვარი ინტერპრეტაცია მოახდინონ.

**12. საინვესტიციო ქონება**

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2020 წლისა და 2021 წლის განმავლობაში:

	ვაკანტური მიწა 2021	ვაკანტური მიწა 2020
<b>1 იანვრის მდგომარეობით</b>	<b>594</b>	<b>1,071</b>
გასვლები	-	(227)
წმინდა შემოსულობა (ზარალი) გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან	19	(365)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(49)	115
<b>31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>564</b>	<b>594</b>

(ათას ლარში)

## 12. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

### საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით აღირიცხება. სამართლიანი ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვის შედეგად შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის შემდგარი ჩვეულებრივი გარიგების პირობებში. დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების ბოლო შეფასების თარიღია 2021 წლის 31 ოქტომბერი. შეფასება ჩაატარა აკრედიტებულმა დამოუკიდებელმა შემფასებელმა, რომელსაც აქვს აღიარებული და შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაცია და ასევე აქვს გამოცდილება შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის ქონების შეფასებაში. გამოყენებულია შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ რეკომენდებული შეფასების მოდელები და შეფასება შეესაბამება ფასს 13-ის პრინციპებს. საინვესტიციო ქონების შეფასება მიეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მესამე დონეს.

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია საბაზრო შედარებითი მეთოდი.

ეს მეთოდი გულისხმობს შეფასების ობიექტის პირდაპირ შედარებას სხვა ობიექტთან, რომელიც გაიყიდა ან აღრიცხულია გაყიდვის რეესტრში. ღირებულებაში კორექტირებები შედის შეფასების საგნის მდგომარეობისა და მდებარეობის შედარებად ობიექტებისგან განსხვავებების საფუძველზე.

ქვემოთ ცხრილებში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძობელობა 2021 წლისა და 2020 წლისთვის:

<i>საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2021 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
ვაკანტური მიწა	564	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	8 – 1,156 (282)
<b>სულ</b>	<b>564</b>			

<i>საინვესტიციო ქონების კლასი</i>	<i>სამართლიანი ღირებულება, 2020 წ.</i>	<i>შეფასების მეთოდი</i>	<i>მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები</i>	<i>დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)</i>
ვაკანტური მიწა	594	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	5 – 1,228 (255)
<b>სულ</b>	<b>594</b>			



(ათას ლარში)

### 13. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

	შენიშვნები	ავეჯი და ინვენტარი	კომპიუტერები	ავტო სატრანსპორტო საშუალებები	საიჯარო ქონების გაუმჯობესება	სულ
<b>მთლიანი საბალანსო ღირებულება</b>						
1 იანვარი, 2020 წ.	2,163	623	813	548	4,985	9,132
შემოსვლები	–	119	595	68	120	902
გადაანგარიშების ეფექტი	308	53	71	64	711	1,207
<b>31 დეკემბერი, 2020 წ.</b>	<b>2,471</b>	<b>795</b>	<b>1,479</b>	<b>680</b>	<b>5,816</b>	<b>11,241</b>
გადაანგარიშების ეფექტი	(139)	(54)	(81)	(24)	(412)	(710)
<b>31 დეკემბერი, 2021 წ.</b>	<b>2,332</b>	<b>741</b>	<b>1,398</b>	<b>656</b>	<b>5,404</b>	<b>10,531</b>
<b>დაგროვილი ცვეთა</b>						
1 იანვარი, 2020 წ.	147	438	766	182	838	2,371
ცვეთის დანარცხი	–	76	142	42	243	503
გადაანგარიშების ეფექტი	55	62	71	51	151	390
<b>31 დეკემბერი, 2020 წ.</b>	<b>202</b>	<b>576</b>	<b>979</b>	<b>275</b>	<b>1,232</b>	<b>3,264</b>
ცვეთის დანარცხი	48	10	11	41	1,102	1,212
გადაანგარიშების ეფექტი	(35)	(12)	(84)	(131)	(83)	(345)
<b>31 დეკემბერი, 2021 წ.</b>	<b>215</b>	<b>574</b>	<b>906</b>	<b>185</b>	<b>2,251</b>	<b>4,131</b>
<b>წმინდა საბალანსო ღირებულება</b>						
1 იანვარი, 2020 წ.	2,016	185	47	366	4,147	6,761
<b>31 დეკემბერი, 2020 წ.</b>	<b>2,269</b>	<b>219</b>	<b>500</b>	<b>405</b>	<b>4,584</b>	<b>7,977</b>
<b>31 დეკემბერი, 2021 წ.</b>	<b>2,117</b>	<b>167</b>	<b>492</b>	<b>471</b>	<b>3,153</b>	<b>6,400</b>

(ათას ლარში)

#### 14. ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში

31 დეკემბრის მდგომარეობით, შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციები მოიცავდა შემდეგს:

	<b>2021</b>	<b>2020 (გადაანგარიშებული)</b>
შპს „მ2 ჯგუფი“	92,669	99,365
შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“	134,925	131,554
<b>სულ ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში</b>	<b>227,594</b>	<b>230,919</b>

ქვემოთ შეჯამებულია შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციების მოძრაობა:

	<b>2021</b>	<b>2020 (გადაანგარიშებული)</b>
<b>ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით</b>	<b>230,919</b>	<b>333,892</b>
კაპიტალის გამოსყიდვა	(8,493)	(23,180)
სესხის გაუფასურების რეზერვის შემობრუნება/(ხარჯი)	17,783	(129,189)
საკურსო სხვაობები	(12,615)	49,396
<b>ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>227,594</b>	<b>230,919</b>

შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციების ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა მათი გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული სამართლიანი ღირებულების მიხედვით და შეფასდა სამართლიანი ღირებულებით თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის ფასს 13-ის „სამართლიანი ღირებულების შეფასება“ შესაბამისად. სამართლიანი ღირებულება, ფასს-ის განმარტების მიხედვით, არის ფასი, რომლის მიღებაც შესაძლებელი იქნებოდა აქტივის გაყიდვიდან ბაზრის ინფორმირებულ მონაწილეებს შორის საანგარიშგებო თარიღისთვის ნებაყოფლობით განხორციელებული ოპერაციის დროს მიმდინარე საბაზრო პირობებში.

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „მ2 ჯგუფში“ სამართლიანი ღირებულების ინვესტიცია განისაზღვრა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდით. ჩაითვა, რომ შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფში“ ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულება უახლოვდებოდა აქტივის წმინდა ღირებულებას. კომპანიამ, მნიშვნელოვანი პროფესიული განსჯის გამოყენებით, განსაზღვრა, რომ შპს „მ2 ჯგუფში“ და შპს „იტონგ კავკასუსში“ (21-ე შენიშვნა) ინვესტიციების გაუფასურება უნდა შეფასდეს ერთობლივად, ვინაიდან ისინი წარმოადგენს ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთ ერთეულს (საბინაო და სამშენებლო ბიზნესი).

##### ა. დისკონტირებული ფულადი ნაკადები

დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით, სამართლიანი ღირებულება ფასდება ბიზნესის დღევანდელი ღირებულების მიღებით, რისთვისაც გამოიყენება გონივრული დაშვებები მომავალში მოსალოდნელი ფულადი ნაკადებისა და საბოლოო ღირებულების შესახებ, ასევე რისკის მიხედვით შესაბამისად დაკორექტირებული დისკონტირების განაკვეთი, რომლითაც ხდება ბიზნესისთვის დამახასიათებელი რისკის რიცხოზობივად გამოსახვა. დისკონტირების განაკვეთი მიიღება საბაზრო ურისკო განაკვეთის, რისკის მიხედვით კორექტირებული პრემიის და ბიზნესისა თუ ბაზრის ამ სექტორისთვის სპეციფიკური ინფორმაციის საფუძველზე. დისკონტირებული ფულადი ნაკადები ძირითადად გამოიყენება პროექტიდან ფულადი ნაკადების მიმღები ბიზნესების სამართლიანი ღირებულებების შესაფასებლად.

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შეფასებისთვის გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი მოექცა 11-12% დიაპაზონში, პროგნოზირებული ფულადი ნაკადები მოიცავს 4-წლიან პერიოდს, ხოლო საპროგნოზო პერიოდის შემდგომი ზრდის ტემპი 4%-ით განისაზღვრა (2020 წ.; 4%).

(ათას ლარში)

**14. ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში****ბ. აქტივის წმინდა ღირებულება**

წმინდა აქტივების მეთოდოლოგია გულისხმობს კომპანიაში კაპიტალის ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების შეფასებას საანგარიშგებო თარიღისთვის მისი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე. ეს მეთოდი შესაფერისია იმ ბიზნესებისთვის, რომელთა ღირებულება ძირითადად მიღებულია თავისი აქტივების საბაზისო ღირებულებისგან და სადაც ასეთი აქტივები უკვე აღრიცხულია მათი სამართლიანი ღირებულებით (მესამე მხარე პროფესიონალური საშემფასებლო კომპანიების მიერ განსაზღვრული სამართლიანი ღირებულებები) საბალანსო უწყისზე.

კომპანიამ განსაზღვრა, რომ გაუფასურების მაჩვენებლების არსებობის მიუხედავად (2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ფინანსური საქმიანობის კოვიდ-19-ით გამოწვეული დადებითი ტენდენციები და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით წმინდა ინვესტიციების შემცირება კომპანიისთვის გაცემული სესხის პატიების შემდეგ (მე-9 შენიშვნა)), შპს „მ2 ჯგუფში“ და შპს „იტონგ კავკასუსში“ თავისი ინვესტიციის ანაზღაურებადი ღირებულება 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ამ თარიღებისთვის მათ საბალანსო ღირებულებებზე მაღალი იყო. შესაბამისად, ამ თარიღებისთვის გაუფასურება არ იყო აღიარებული.

კომპანიამ განსაზღვრა, რომ 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფში“ თავისი ინვესტიციის გაუფასურების ნიშნები არსებობდა, კერძოდ, მისი წმინდა აქტივები შემცირებული იყო თვითღირებულებაზე ნაკლებ ღირებულებამდე კოვიდ-19-ის პანდემიის შედეგად შვილობილ კომპანიაში საინვესტიციო ქონების პორტფელის ღირებულების მნიშვნელოვნად შემცირების გამო. კომპანიამ 124,925 ლარის გაუფასურება აღიარა 2020 წლის მოგებაში ან ზარალში ამ ინვესტიციასთან მიმართებით. 2021 წელს კომერციული საინვესტიციო ქონების პორტფელი წარმატებით გაიყიდა 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით განსაზღვრულ სამართლიან ღირებულებას დამატებული პრემიის ოდენობით, რის შემდეგაც კომპანიამ განსაზღვრა მანამდე აღიარებული გაუფასურების ანაზღაურების ნიშნები და 2021 წლის მოგებაში ან ზარალში 16,616 ლარის გაუფასურება შემოაბრუნა.

**15. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები**

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	<b>2021</b>	<b>2020 (გადაანგარიშებული)</b>	<b>2019 (გადაანგარიშებული)</b>
არამატერიალური აქტივები, წმინდა	2,427	3,344	3,288
სხვა პროდუქტებსა და მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	-	408	-
<b>გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი</b>	<b>2,427</b>	<b>3,752</b>	<b>3,288</b>
მარკეტინგულ მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	572	-	351
სხვა პროდუქტებსა და მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	317	501	438
იურიდიულ და სხვა პროფესიულ მომსახურებაში გადახდილი ავანსები	240	241	415
სხვა მიმდინარე აქტივები	40	2,689	2,021
წინასწარ გადახდილი დღგ	-	2,279	1,214
სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული გადახდები	-	14	-
<b>გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი</b>	<b>1,169</b>	<b>5,724</b>	<b>4,439</b>
<b>სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები</b>	<b>3,596</b>	<b>9,476</b>	<b>7,727</b>

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის მთლიანი გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა 2,694 ლარის მთლიანი საბალანსო ღირებულების მქონე არამატერიალურ აქტივებს (2020 წ.: 4,528 ლარი) და დაგროვილი ამორტიზაციის 267 ლარის ოდენობის ხარჯს (2020 წ.: 1,184 ლარი). არამატერიალური აქტივების ამორტიზაციის ხარჯი 2021 წელს 17 ლარს გაუტოლდა (2020 წ.: 22 ლარი).

(ათას ლარში)

## 16. ფინანსური ინსტრუმენტები

### ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ფასიან ქაღალდებში შედის „საქართველოს კაპიტალის“ აქციები, რომელთაც კომპანია ფლობს ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციებისთვის, და მათი სამართლიანი ღირებულებაა 249 ლარი (73 ლარის გადაფასების ეფექტის ჩათვლით) (2020 წ.: 2,258 ლარი (1,011 ლარის გადაფასების ეფექტის ჩათვლით)), ხოლო 1,265 ლარის თანხა წარმოადგენს 2021 წელს დამატებით შეტანილი კაპიტალისთვის გამოყოფილ „საქართველოს კაპიტალის“ აქციებს. საქართველოს კაპიტალის აქციები შესულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის 1-ელ დონეში (2020 წ.: 1-ლი დონე)

გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გაცემული სესხები მოიცავდა შემდეგს:

	2021	2020
ერთობლივი საწარმოსთვის გაცემული კონვერტირებადი სესხი	–	1,046
<b>სულ სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული სესხები, მოგებაში ან ზარალში ასახვით</b>	<b>–</b>	<b>1,046</b>
ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხები, სულ	–	63
<b>სულ გაცემული სესხები</b>	<b>–</b>	<b>1,109</b>
მოკლევადიანი ნაწილი	–	1,109
გრძელვადიანი ნაწილი	–	–

კონვერტირებადი სესხები გაიცა კომპანიის ერთობლივი საქმიანობისთვის, რომლითაც კომპანია აპირებს საცხოვრებელი და სასტუმრო კომპლექსების აშენებას და განვითარებას მ2-ის საფირმო სახელწოდებით მესამე მხარის მიწის ნაკვეთზე.

გაცემულ სესხებზე მიღებულმა საპროცენტო შემოსავალმა 4 ლარი შეადგინა (2020 წ.: 1,419 ლარი).

2021 წელს გაცემული კონვერტირებადი სესხების გადაფასების შედეგად მიღებული ზარალი გაუტოლდა ნულ ლარს (2020 წ.: 1,626 ლარს) და წარმოდგენილია სრული შემოსავლის ანგარიშგების არარეგულარულ ხარჯებში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯმა შვილობილი კომპანიებისთვის სხვა გაცემულ სესხებზე (რომლებიც განისაზღვრა, როგორც 2020 წლის განმავლობაში საკრედიტო რისკით გაუფასურებული) შეადგინა ნული ლარი (2020 წ.: 11,548 ლარი).

მიღებული სესხები

	<i>ვალუტა</i>	<i>ვადა</i>	<i>31 დეკემბერი, 2021 წ.</i>	<i>31 დეკემბერი, 2020 წ.</i>
ადგილობრივი კომერციული				
ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	დეკ.–2023	15,376	17,581
შვილობილი კომპანიებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	აპრ.–2022 ოქტ.–2022	1,576	106,437
<b>ნასესხები სახსრები, სულ</b>			<b>16,952</b>	<b>124,018</b>
მოკლევადიანი ნაწილი			3,429	107,663
გრძელვადიანი ნაწილი			13,523	16,355

(ათას ლარში)

**16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**

**ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა (გაგრძელება)**

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

31 დეკემბრისთვის გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები მოიცავდეს შემდეგს:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
აშშ დოლარში გამოხატული 2022 წლის ობლიგაციები	110,006	115,984
<b>სულ გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები</b>	<b>110,006</b>	<b>115,984</b>
მოკლევადიანი ნაწილი	110,006	2,028
გრძელვადიანი ნაწილი	-	113,956

2019 წლის ოქტომბერში კომპანიამ გამოუშვა 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციები 35,000 აშშ დოლარის მთლიანი ოდენობით, რომლებიც რეგისტრირებულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. ობლიგაციები გამოიშვა ნომინალური ღირებულებით, წლიური 7.5% კუპონის განაკვეთით, ნახევარწლიური შენატანებით. ობლიგაციები 2022 წლის ოქტომბერში უნდა დიფაროს.

ცვლილებები ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში

	<i>ფულადი</i>			<i>სესხის</i>				
	<i>1 იანვარი,</i>	<i>ფულადი</i>	<i>გაუქმე-</i>	<i>სავალუტო</i>	<i>ჩამოწერა</i>	<i>დარიცხული</i>	<i>31</i>	
	<i>2021 წ.</i>	<i>სახსრების</i>	<i>ბული</i>	<i>კურსის</i>	<i>(მე-9</i>	<i>პროცენტის</i>	<i>დეკემბერი,</i>	
		<i>შემოდი-</i>	<i>იჯარები</i>	<i>მოძრაობა</i>	<i>შენიშვნა)</i>	<i>ცვლილება</i>	<i>2021 წ.</i>	
		<i>ნება</i>	<i>გადინება</i>					
სესხები და ნასესხები								
სახსრები	124,018	1,500	(1,442)	-	2,178	(113,771)	4,469	<b>16,952</b>
საიჯარო								
ვალდებულებები	5,210	-	(1,061)	(1,641)	(122)	-	248	<b>2,634</b>
გამოშვებული								
სავალო ფასიანი								
ქაღალდები	115,984	-	(8,617)	-	(6,182)	-	8,821	<b>110,006</b>
<b>სულ ფინანსური</b>								
<b>საქმიანობიდან</b>								
<b>მიღებული</b>								
<b>ვალდებულებები</b>	<b>245,212</b>	<b>1,500</b>	<b>(11,120)</b>	<b>(1,641)</b>	<b>(4,126)</b>	<b>(113,771)</b>	<b>13,538</b>	<b>129,592</b>

2021 წლის განმავლობაში კომპანიამ აღიარა შემოსულობა ვალდებულებების ჩამოწერიდან, რომელმაც შეადგინა 113,771 ლარი (მე-9 შენიშვნა).

	<i>1 იანვარი,</i>	<i>ფულადი</i>	<i>ფულადი</i>	<i>გაუქმე-</i>	<i>სავალუტო</i>	<i>დარიცხული</i>	<i>31 დეკემბერი,</i>
	<i>2020 წ.</i>	<i>სახსრების</i>	<i>სახსრების</i>	<i>ბული</i>	<i>კურსის</i>	<i>პროცენტის</i>	<i>2020 წ.</i>
		<i>შემოდინება</i>	<i>გადინება</i>	<i>იჯარები</i>	<i>მოძრაობა</i>	<i>ცვლილება</i>	
სესხები და ნასესხები							
სახსრები	100,714	-	(900)	-	16,143	8,061	<b>124,018</b>
საიჯარო							
ვალდებულებები	2,524	4,207	(1,190)	(933)	220	382	<b>5,210</b>
გამოშვებული სავალო							
ფასიანი ქაღალდები	101,065	-	(8,625)	-	23,447	97	<b>115,984</b>
<b>სულ ფინანსური</b>							
<b>საქმიანობიდან</b>							
<b>მიღებული</b>							
<b>ვალდებულებები</b>	<b>204,303</b>	<b>4,207</b>	<b>(10,715)</b>	<b>(933)</b>	<b>39,810</b>	<b>8,540</b>	<b>245,212</b>

(ათას ლარში)

**16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)****ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები**

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, კომპანიას აქვს სავალუტო, საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები. ამ რისკების მართვას კომპანიის ხელმძღვანელობის ზედა რგოლი ზედამხედველობს.

**საკრედიტო რისკი**

საკრედიტო რისკი არის რისკი იმისა, რომ მომწოდებელი ვერ შეასრულებს ფინანსური ინსტრუმენტით ან მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ამით ჯგუფს ფინანსური ზარალი მიადგება.

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, გარდა შემდეგისა:

**ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 65 ლარი (2020 წ.: 92 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-/B+“ Fitch Ratings-ისგან.

**სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება და გაცემული სესხები**

სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებას და გაცემულ სესხებს არ აქვს შიდა საკრედიტო რეიტინგები. სხვა მოთხოვნები და გაცემული სესხები არ არის უზრუნველყოფილი.

მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში ასახული გაუფასურების რეზერვი ნულ ლარს შეადგენდა (2020 წ.: 7,467 ლარი).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გაცემულ სესხებზე (2020 წლის განმავლობაში 12-თვიანიდან გადაინაცვლა არსებობის მანძილზე საკრედიტო რისკით გაუფასურებულზე) გაუტოლდა ნულ ლარს (2020 წ.: 13,174 ლარი).

**ლიკვიდურობის რისკი**

ლიკვიდურობის რისკი ნიშნავს იმას, რომ კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს ნორმალურ და სტრესულ ვითარებაში წარმოშობილი ფინანსური ვალდებულებების დროულად დაფარვა. კომპანიის ლიკვიდურობის რისკს აანალიზებს და მართავს კომპანიის ხელმძღვანელობა.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების ვადიანობის ანალიზი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არადისკონტირებული დაფარვის ვალდებულებების მიხედვით:

<b>ფინანსური ვალდებულებები</b>	<b>3 თვეზე</b>	<b>3-დან 12</b>	<b>1-დან</b>	<b>5 წელზე</b>	
<b>2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>ნაკლები</b>	<b>თვემდე</b>	<b>5 წლამდე</b>	<b>მეტი</b>	<b>სულ</b>
მიღებული სესხები	2,080	7,815	8,319	–	<b>18,214</b>
კრედიტორული დავალიანება	588	–	–	–	<b>588</b>
საიჯარო ვალდებულებები	205	616	2,189	–	<b>3,010</b>
სხვა მიმდინარე ვალდებულებები	645	–	–	–	<b>645</b>
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები	1,084	–	–	–	<b>1,084</b>
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	116,547	–	–	<b>116,547</b>
<b>სულ</b>	<b>4,602</b>	<b>124,978</b>	<b>10,508</b>	–	<b>140,088</b>

(ათას ლარში)

**16. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)**

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	315	107,348	16,355	–	124,018
კრედიტორული დავალიანება	3,934	–	–	–	3,934
საიჯარო ვალდებულებები	253	755	3,014	–	4,022
თანამშრომლების კომპენსაციის დანარიცხები	2,256	–	–	–	2,256
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	2,028	113,956	–	115,984
<b>სულ</b>	<b>6,758</b>	<b>110,131</b>	<b>133,325</b>	<b>–</b>	<b>250,214</b>

ლიკვიდურობის რისკის მართვისას კომპანიის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ კომპანია შეძლებს ვადამოსული ვალდებულებების დაფარვას, ოპერაციებიდან მიღებული ფულადი სახსრების გამოყენებით, ვადამოსული ვალდებულებების რეფინანსირებით ან რესტრუქტურჩაცვით და, საჭიროების შემთხვევაში, ფინანსური პირობების შეცვლით.

**17. საკუთარი კაპიტალი**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გამოშვებული საწესდებო კაპიტალი შედგებოდა 417,994,663 ჩვეულებრივი აქციისგან (2020 წ.: 417,994,663), 184,625,468 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქციისგან (2020 წ.: 184,625,468) და 20,000,000 „B ტიპის“ აქციისგან (2020 წ.: 20,000,000). 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ყველა ჩვეულებრივი აქცია და „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქცია სრულად იყო გადახდილი. „B ტიპის“ აქციები გამოშვებული იყო ანაზღაურების მიუღებლად. თითოეული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 0.01 ლარი.

ქვემოთ მოცემულია 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით გამოშვებული და მიმოქცევაში მყოფი აქციები:

	ჩვეულებრივი აქციები	„A ტიპის“ პრივილეგირებულ ლი აქციები	B ტიპის აქციები
31 დეკემბერი, 2019 წ.	417,994,663	181,653,198	20,000,000
აქციების ემისია	–	2,972,270	–
31 დეკემბერი, 2020 წ.	417,994,663	184,625,468	20,000,000
31 დეკემბერი, 2021 წ.	417,994,663	184,625,468	20,000,000

2020 წლის თებერვალში კომპანიამ გამოუშვა 2,972,270 „A ტიპის“ პრივილეგირებული აქცია, 400 აშშ დოლარის (1,137 ლარის) მთლიანი განთავსების ფასად. ერთი აქციის საემისიო ფასი იყო 0.1346 აშშ დოლარი (0.3825 ლარი).

„A ტიპის“ პრივილეგირებული აქციების მფლობელებს აქვთ უპირატესი უფლება ლიკვიდაციიდან მიღებული შემოსავლის ნაწილზე, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებთან შედარებით, მაგრამ არ აქვთ ხმის მიცემის უფლება აქციონერთა კრებაზე.

„B ტიპის“ აქციები მფლობელებს უფლებას აძლევს კომპანიის დივიდენდებსა და მის ლიკვიდაციიდან მიღებულ შემოსავალზე, ჩვეულებრივი აქციების მფლობელთა მსგავსად, და ანიჭებს შეზღუდულ ხმის უფლებას აქციონერთა წლიურ კრებაზე. „B ტიპის“ აქციების გაყიდვა შეიძლება მხოლოდ კომპანიის არსებულ აქციონერებზე.

**დივიდენდები**

2021 და 2020 წლებში დივიდენდები არ გამოცხადებულა და არ გადახდილა.

*(ათას ლარში)***17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)****კაპიტალის მართვა**

კომპანიის მიზანი კაპიტალის მართვისას (რომელსაც იგი განმარტავს, როგორც თავის ფასს-ის მიხედვით მომზადებულ ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ წმინდა აქტივებს) არის:

- ▶ უზრუნველყოს კომპანიის ფუნქციონირებად საწარმოდ დარჩენის უნარი, რომ მან გააგრძელოს მფლობელებისთვის უკუგების, ხოლო სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის სარგებლის შექმნა;
- ▶ შეინარჩუნოს საკმარისი ზომა, რომ კომპანიის საქმიანობა ხარჯთეფექტიანი იყოს.

ამ მიზნების მისაღწევად კომპანია ატარებს თითოეული პოტენციური პროექტის დეტალურ ანალიზს და ამისათვის აწესებს შიდა უკუგების კოეფიციენტის ინდივიდუალურ მინიმალურ მოთხოვნას, ნასესხები სახსრების დანახარჯებისა და საკუთარი კაპიტალის ხელმისაწვდომი დონის გათვალისწინებით.

2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

**აქციებზე დაფუძნებული გადახდები*****აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ოპერაციები***

კომპანიის უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობა იღებს აქციებზე დაფუძნებულ ანაზღაურებას, კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანიის, „საქართველოს კაპიტალის“, წილობრივი ინსტრუმენტებისა და კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით. აქციებზე უფლებები გადაიცემა როგორც „საქართველოს კაპიტალის“, ისე კომპანიის მიერ. კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტების სახით გაცემული ანაზღაურება და ის ანაზღაურება, რომლის გაცემის ვალდებულება კომპანიას არ აქვს, აღირიცხება, როგორც წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული ოპერაციები (მაშინაც კი, თუ კომპანიამ შეიძლება წილობრივი ინსტრუმენტების გაცემასთან დაკავშირებული დანახარჯი დაუკომპენსიროს ანაზღაურების დამფარავ სუბიექტს, რომლის აღიარებაც ხდება გადახდის შესაბამისი თარიღისთვის კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით). დანარჩენი ანაზღაურება აღირიცხება ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით ოპერაციების სახით.

***ოპერაციები წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით***

თანამშრომლებთან წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების ხარჯი ფასდება გადაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე.

წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების ღირებულების აღიარება, კაპიტალში დამატებითი შენატანების შესაბამის ზრდასთან ერთად, ხდება იმ პერიოდში, რომლის განმავლობაშიც შესრულდა სამუშაო და/ან გაიწია მომსახურება, დასრულებული იმ თარიღით, როდესაც შესაბამის თანამშრომლებს სრულად გადაეცა აქციების ფლობის უფლება (შემდგომში “უფლების გადაცემის თარიღი”). უფლების გადაცემის თარიღამდე ანგარიშგების ყოველი თარიღით, აღიარებული წილობრივი ინსტრუმენტებით განსაზღვრული გარიგებების მთლიანი ხარჯი აისახება უფლების გადაცემის პერიოდის ამოწურვის პროპორციულად და იმ წილობრივი ინსტრუმენტების რაოდენობის მიხედვით, რომლებიც კომპანიის შეფასებით გაცემული იქნება უფლების გადაცემის თარიღისათვის. კომპანიის თანამშრომლებისთვის გაცემული აქციებისთვის მშობელ კომპანიასთან ანგარიშსწორება აღირიცხება, როგორც კაპიტალში დამატებითი შენატანების შემცირება.



(ათას ლარში)

## 17. საკუთარი კაპიტალი (გაგრძელება)

### აქციებზე დაფუძნებული გადახდები (გაგრძელება)

*ოპერაციები ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით*

ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით ოპერაციების დანახარჯი თავდაპირველად აისახება გაცემის თარიღისთვის მათი სამართლიანი ღირებულებით საბაზრო მონაცემების მიხედვით. ამ სამართლიანი ღირებულების ხარჯებში ჩამოწერა და შესაბამისი ვალდებულების აღიარება ხდება გაცემის თარიღამდე პერიოდში. ვალდებულების გადაფასება სამართლიან ღირებულებამდე წარმოებს ანგარიშგების ყოველი თარიღისთვის ანგარიშსწორების თარიღის ჩათვლით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებების აღიარება ხდება მომუშავეთა გასამრჯელოს ხარჯში.

*მშობელი კომპანიის აქციების გადაცემა*

კომპანიის გარკვეულ თანამშრომლებს გადაეცათ მშობელი კომპანიის აქციები. გადაცემულ აქციებზე მოქმედებს უფლების გადაცემის ორწლიანი ან ექვსწლიანი ვადა, რომლის ერთადერთი პირობაც ამ ხნის განმავლობაში ჯგუფში უწყვეტი დასაქმებაა.

კომპანია მშობელი კომპანიის აქციებზე უფლებების გადაცემას აღრიცხავს ან წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორებით, ან ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით, იმისდა მიხედვით, აქვს თუ არა მას ანგარიშსწორების ვალდებულება.

2021 წელს კომპანიამ მშობელი კომპანიისგან მიიღო 1,265 ათასი ლარის სამართლიანი ღირებულების მქონე აქციები, რომლებიც აღიარებულია საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში.

*კომპანიის აქციების გადაცემა*

კომპანიის აღმასრულებელმა პირებმა მიიღეს წილობრივი ანაზღაურების ფასიანი ქაღალდები, რომლებიც წარმოდგენილია კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტებით („B ტიპის“ აქციებით).

გაცემა ხდება შეხედულებისამებრ და გადაცემული აქციების რაოდენობა ყოველწლიურად განისაზღვრება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ. აქციებზე უფლება გადაიცემა 5 წელიწადში ერთადერთი პირობით, რაც მშობელი კომპანიის ჯგუფში უწყვეტი დასაქმება. უმაღლესი რგოლის ხელმძღვანელობას, უფლების გადაცემიდან 7 წლის განმავლობაში აქვს ფუთ-ოფციონი, რომ აქციები კომპანიის საკონტროლო პაკეტის მფლობელ აქციონერს მიჰყიდონ. ფუთ-ოფციონის ვადის გასვლის შემდეგ, საკონტროლო პაკეტის მფლობელ აქციონერს ამ აქციებზე აქვს ქოლ-ოფციონი კიდევ 12 თვის განმავლობაში. თუ არცერთი ოფციონის გამოყენება არ მოხდა, „B ტიპის“ აქციები გარდაიქმნება კომპანიის ჩვეულებრივ აქციებად.

*შეჯამება*

ქვედა ცხრილში შეჯამებულია ინფორმაცია კომპანიის წილობრივი ინსტრუმენტებით გარიგებების ფინანსურ გავლენაზე:

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<b>მშობელი კომპანიის აქციების გადაცემა</b>	<b>2,641</b>	<b>1,181</b>
ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორების ხარჯი	621	739
წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი	1,916	442
<b>კომპანიის აქციების გადაცემა</b>	<b>2,840</b>	<b>1,054</b>
წილობრივი ინსტრუმენტებით ანგარიშსწორების ხარჯი	2,840	1,054
<b>სულ აქციებზე დაფუძნებული გადახდის ხარჯი</b>	<b>5,481</b>	<b>2,235</b>
მოგებაში ან ზარალში ხარჯად აღიარებული (ხელფასები და თანამშრომელთა სხვა სარგებელი და ზარალი შეწყვეტილი ოპერაციებიდან)	5,481	2,235

ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით შესრულებულ ოპერაციებთან დაკავშირებული ვალდებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ნულ ლარს გაუტოლდა (2020 წ.: 1,950 ლარი) და აისახა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანამშრომელთა კომპენსაციის დარიცხვის მუხლში.

(ათას ლარში)

### 18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

სამართლიანი ღირებულების შესახებ ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, კომპანიამ განსაზღვრა აქტივებისა და ვალდებულებების კლასები მათი დანიშნულების, მახასიათებლების და რისკების მიხედვით.

ქვედა ცხრილში მოცემულია იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ანალიზი, რომლებიც სამართლიანი ღირებულებითაა შეფასებული ან რომელთა სამართლიანი ღირებულებებიც მოცემულია სამართლიანი ღირებულებების იერარქიაში მათი დონის მიხედვით. მასში ასევე შესულია კომპანიის იმ ფინანსური ინსტრუმენტების საბალანსო ღირებულებებისა და სამართლიანი ღირებულებების შედარება კატეგორიების მიხედვით, რომლებიც აღირიცხება ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში. ცხრილში არ არის წარმოდგენილი თვითღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივებისა და არაფინანსური ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები:

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამარ- თლიანი ღირებულება 2021	საბალანსო ღირებულება 2021	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2021
<b>სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები</b>						
საინვესტიციო ქონება	–	–	564	564	564	–
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,514	–	–	1,514	1,514	–
<b>აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი</b>						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	1,902	–	1,902	1,902	–
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	–	65	–	65	65	–
<b>ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი</b>						
მიღებული სესხები	–	17,106	–	17,106	16,952	(154)
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	110,220	–	110,220	110,006	(214)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	588	–	588	588	–

(ათას ლარში)

**18. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)**

	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამარ- თლიანი ღირებულება 2020	საბალანსო ღირებულება 2020	აუღიარებელი შემოსულობა/ (ზარალი) 2020
<b>სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები</b>						
საინვესტიციო ქონება	-	-	594	<b>594</b>	594	-
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,854	-	-	<b>1,854</b>	1,854	-
გაცემული სესხები	-	1,109	-	<b>1,109</b>	1,109	-
<b>აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი</b>						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	1,921	-	<b>1,921</b>	1,921	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	-	92	-	<b>92</b>	92	-
<b>ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი</b>						
მიღებული სესხები	-	124,151	-	<b>124,151</b>	124,018	(133)
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	116,613	-	<b>116,613</b>	115,984	(629)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	3,934	-	<b>3,934</b>	3,934	-

**ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება**

საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის შესახებ დაწვრილებით იხილეთ მე-16 შენიშვნა.

ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების საბალანსო ღირებულება 2021 წლისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას მათი მოკლევადიანი ხასიათის გამო (მოთხოვნამდე ხელმისაწვდომი).

ქვემოთ მოცემულია მეთოდოლოგია და დაშვებები იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომლებიც არ არის აღრიცხული ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში სამართლიანი ღირებულებით.

- ▶ *აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულება უახლოვდება მათ საბალანსო ღირებულებას* - როგორც წესი, იმ ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არის ლიკვიდური ან ხასიათდება მოკლევადიანობით (სამ თვეზე ნაკლები), უახლოვდება მათ სამართლიან ღირებულებას. ეს დაშვება ეხება ცვლადი განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტებსაც.
- ▶ *ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური ინსტრუმენტები* - ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება დგინდება იდენტურ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე პირველადი აღიარების დროს დაფიქსირებულ საბაზრო საპროცენტო განაკვეთისა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად. გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა არააქტიურ ბაზარზე მათი კოტირებული ფასის საფუძველზე.

(ათას ლარში)

**19. იჯარა****კომპანია, როგორც მოიჯარე**

კომპანიას გაფორმებული აქვს იჯარის ხელშეკრულებები მისი, შენობების, ავტომობილების და სხვა აღჭურვილობის სხვადასხვა ერთეულისთვის, რომლებსაც თავის საქმიანობაში იყენებს. კომპანიის საიჯარო ვალდებულებები უზრუნველყოფილია მეიჯარის უფლებით საიჯარო აქტივებზე. ზოგადად, კომპანიას ეკრძალება საიჯარო აქტივების გადაცემა ან ქვეიჯარა. ზოგიერთი იჯარის ხელშეკრულება შეიცავს ვადის გაგრძელების და შეწყვეტის უფლებას და ცვალებად საიჯარო გადახდებს, რომლებიც უფრო დაწვრილებით განხილულია ქვემოთ. კომპანია ამ იჯარებისთვის იყენებს „მოკლევადიანი იჯარის“ და „დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარის“ აღიარებისთვის დაშვებულ გამონაკლისებს.

აქტივის გამოყენების უფლების აღიარებული საბალანსო ღირებულებები (ძირითადად, საოფისე და სხვა შენობების იჯარასთან მიმართებით) და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1 იანვრის მდგომარეობით</b>	<b>3,306</b>	<b>2,449</b>
შემოსვლები	-	4,207
ცვეთის ხარჯი	(722)	(2,724)
გაუქმებული ხელშეკრულებები	(527)	(944)
საკურსო სხვაობები	492	318
<b>31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>2,549</b>	<b>3,306</b>

საიჯარო ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებები და მათი მოძრაობა პერიოდის განმავლობაში:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1 იანვრის მდგომარეობით</b>	<b>5,210</b>	<b>2,524</b>
შემოსვლები	-	4,207
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	248	382
იჯარასთან დაკავშირებული ვალდებულებების დაფარვა	(1,061)	(1,190)
გაუქმებული ხელშეკრულებები	(1,641)	(933)
სავალუტო კურსის მოძრაობა	(122)	220
<b>31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>	<b>2,634</b>	<b>5,210</b>
მიმდინარე	821	1,108
გრძელვადიანი	1,813	4,102

ქვემოთ მოცემულია მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
აქტივის გამოყენების უფლების საამორტიზაციო ანარიცხები	722	2,724
საპროცენტო ხარჯი საიჯარო ვალდებულებებზე	248	382
<b>მოგებაში ან ზარალში აღიარებული მთლიანი თანხა</b>	<b>970</b>	<b>3,106</b>

სულ საიჯარო გადახდები, დაბალი ღირებულების და მოკლევადიანი იჯარების ჩათვლით, წლის განმავლობაში 1,061 ლარი იყო (2020 წ.: 1,190 ლარი).

კომპანიას გაფორმებული აქვს რამდენიმე საიჯარო ხელშეკრულება, რომლებიც შეიცავს ვადის გაგრძელების და შეწყვეტის უფლებას. ამ უფლებების მოპოვების მიზანი იყო საიჯარო აქტივების პორტფელის მართვის მოქნილობა და შესაბამისობა კომპანიის ბიზნესსაჭიროებებთან. ხელმძღვანელობა მნიშვნელოვანწილად თავის განსჯაზე დაყრდნობით განსაზღვრავს, აქვს თუ არა გონივრული რწმენა იმისა, რომ გამოიყენებს ვადის გაგრძელების და შეწყვეტის უფლებას. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 615 ლარის სამომავლო საიჯარო გადახდები შევიდა იჯარის ვადაში იჯარის ვადად შეწყვეტის არჩევანის უფლებასთან დაკავშირებით (2020 წ.: 500 ლარი).

(ათას ლარში)

**20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან**

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, წლის ბოლოსთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში:

	2021			
	მშობელი კომპანია <sup>1</sup>	შვილობილი კომპანიები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები <sup>2</sup>	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
<b>ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>				
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,265	–	–	–
გამომწვეული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	–	–	629
ნასესხები სახსრები	–	1,576	–	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	–	14	–
<b>გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის</b>				
შემოსავალი პროექტის მართვიდან	–	4,974	–	–
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	–	1,741	–	–
შემოსულობა ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტიდან (მე-9 შენიშვნა)	–	113,771	–	–
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	–	4,793
გამომწვეული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	–	–	–	50
ნასესხები სახსრების საპროცენტო ხარჯი	–	2,874	–	–

**2020 (გადაანგარიშებული)**

	მშობელი კომპანია <sup>1</sup>	შვილობილი კომპანიები	საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები <sup>2</sup>	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	ერთობლივი საწარმო <sup>3</sup>
			საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოები <sup>2</sup>	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა	ერთობლივი საწარმო <sup>3</sup>
<b>ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით</b>					
გაცემული სესხები	–	–	–	–	1,109
საინვესტიციო ფასიანი ქაღალდები	1,854	–	–	–	–
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	–	1,827	8	–	–
ნასესხები სახსრები	–	106,138	–	–	–
გამომწვეული სავალო ფასიანი ქაღალდები	–	–	–	980	–
გადახდილი ავანსები	–	3,030	–	–	–
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	–	2,884	–	–	–
<b>გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის</b>					
ნასესხები სახსრების საპროცენტო ხარჯი	–	8,103	–	–	–
გამომწვეული სავალო ფასიანი ქაღალდების საპროცენტო ხარჯი	–	–	–	49	–
შემოსავალი პროექტის მართვიდან	–	6,460	–	–	–
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	–	1,756	–	–	–
ფინანსური შემოსავალი	–	1,124	–	–	286
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	–	–	–	4,540	–

<sup>1</sup> 2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანია მოიცავს ნაშთებს და გარიგებებს საჯარო საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“ და საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალთან“.

<sup>2</sup> 2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებში შედიან საჯარო საქციო საზოგადოება „საქართველოს კაპიტალის“ შვილობილი კომპანიები, გარდა იმ შვილობილი კომპანიებისა, რომლებიც მშობელი კომპანიის კატეგორიაში შედიან.

<sup>3</sup> კომპანიის წილი ერთობლივ საქმიანობაში არის 6%, ხოლო ინვესტიციის თანხა არ არის არსებითი 2021 წლის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. კომპანიას ერთობლივ საქმიანობაზე აქვს ერთობლივი კონტროლი სხვა აქციონერთან გაფორმებული სახელშეკრულებით გარიგების საფუძველზე.

(ათას ლარში)

## 20. გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის წევრების მთლიანი რაოდენობა, რომლებიც დაქირავებულ მომუშავეთა გასამრჯელოებს იღებენ, 2021 წელს იყო 11 პირი (2020 წ.: 16) – გენერალური დირექტორი და 10 მოადგილე (2020 წ.: ორი გენერალური დირექტორი და 14 მოადგილე). უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობასთან სხვა გარიგებები მოიცავს ზემოაღნიშნულ 11 თანამშრომელსა და სამეთვალყურეო საბჭოს სამ წევრს (2020 წ.: 16 თანამშრომელი და სამეთვალყურეო საბჭოს სამი წევრი).

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება ასე გამოიყურება:

	2021	2020
წილობრივი ინსტრუმენტებით კომპენსაცია	2,642	1,679
ხელფასი	1,923	2,401
პრემია ფულადი სახით	229	460
<b>სულ</b>	<b>4,793</b>	<b>4,540</b>

## 21. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში

### ინვესტიცია შპს „იტონგ კავკასუსში“

2021 წლის 8 აპრილს თავისი მეორეხარისხოვანი ბიზნესების ლიკვიდაციის სტრატეგიის თანახმად, ჯგუფმა (კომპანია თავის შვილობილ კომპანიებთან ერთად იწოდება „ჯგუფად“) გაასხვისა დარჩენილი 50% თავის შვილობილ კომპანიაში, შპს „ბიქეი კონსტრაქშენში“, ჯგუფის გენერალურ დირექტორებზე 2,839 ლარის მთლიანი საზღაურის სანაცვლოდ, რაც წარმოდგენილია მანამდე აღიარებული, აქციებზე დაფუძნებული ფულადი სახსრებით ანგარიშსწორებით, ვალდებულების არაფულადი დათმობით და მყიდველებისთვის ფულადი სახით გადასახდელი პრემიების სახით.

გარიგების ფარგლებში კომპანიამ მყიდველებს ასევე გადასცა თავისი ინვესტიცია შპს „იტონგ კავკასუსში“ („იტონგი“), რომელიც ჩამოიწერა ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგებიდან 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2020 წ.: „იტონგი“ ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება შეადგენდა 11,612 ლარს).

## 22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ

მართვის მიზნებისთვის კომპანია დაყოფილია ბიზნესერთეულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ორი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს:

- ▶ საბინაო მშენებლობის განვითარება – ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი საბინაო ფართის შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით. მშენებლობის მართვა გულისხმობს შესყიდული სამშენებლო კომპანიის მართვასა და სამშენებლო მომსახურების შეთავაზებას. ეს სეგმენტი ასევე მოიცავს გარკვეულ საინვესტიციო უძრავ ქონებას (ძირითადად, მშენებარე პირველ სართულებს, რომლებიც ჯერ არ გადაცემულა მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების სეგმენტისთვის, და ვაკანტურ მიწას).
- ▶ სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება – რომელიც მოიცავს ჯგუფის მიერ იჯარით გადაცემულ საცალო ობიექტებს და სასტუმროებს და გულისხმობს შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მართვას, რომელიც შედგება საკუთარი საცხოვრებელ კომპლექსში შენარჩუნებული კომერციული ფართებისგან (პირველი სართული), სარფიანად შესყიდული ფართებისგან, ასევე სასტუმროების განვითარებისა და იჯარით გადაცემისგან.

საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები მოიპოვებს ინფორმაციას სეგმენტის შედეგების, აქტივებისა და ვალდებულებების, და ფულადი ნაკადების შესახებ, რათა შეაფასოს თავისი საოპერაციო სეგმენტების მაჩვენებლები და გადაანაწილოს მათზე რესურსები. შესაბამისად, ჯგუფმა სათანადო ინფორმაცია გამჟღავნა თავის სეგმენტის შესახებ ანგარიშში, რომელიც დაეყრდნო კონსოლიდირებულ რიცხვებს და განსხვავდება ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებისგან. 2021 წლიდან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მთავარი მიმღები ასევე გააკონტროლებს თითოეული სეგმენტისთვის მიკუთვნებადი საინვესტიციო ქონების ოდენობას.

სეგმენტების ყველა გრძელვადიანი აქტივი საქართველოში მდებარეობს და შემოსავალიც მთლიანად საქართველოში მიიღება. 2021 და 2020 წლებში ჯგუფის შემოსავლის 10%-ზე მეტი არცერთ კლიენტზე არ მოდიოდა.

(ათას ლარში)

## 22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)

2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის	საბინაო მშენებლობის განვითარება	მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება	შიდაჯგუფური გაქვითვები <sup>1</sup>	სულ <sup>2</sup>
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	80,511	–	–	80,511
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(84,459)	–	–	(84,459)
<b>საერთო ზარალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან</b>	<b>(3,948)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(3,948)</b>
საიჯარო შემოსავალი	–	9,703	(825)	8,878
ქონების საოპერაციო ხარჯები	–	(2,581)	63	(2,518)
<b>წმინდა საიჯარო შემოსავალი</b>	<b>–</b>	<b>7,122</b>	<b>(762)</b>	<b>6,360</b>
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	1,920	–	–	1,920
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	(2,295)	–	–	(2,295)
<b>საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან</b>	<b>(375)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(375)</b>
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	–	–	–
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	–	(7)	–	(7)
<b>საერთო ზარალი მასპინძლობის მომსახურებიდან</b>	<b>–</b>	<b>(7)</b>	<b>–</b>	<b>(7)</b>
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასხვებიდან	(196)	9,487	–	9,291
<b>წმინდა (ზარალი) შემოსულობა გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან</b>	<b>(196)</b>	<b>9,487</b>	<b>–</b>	<b>9,291</b>
სხვა შემოსავალი	155	35	–	190
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	(7,183)	(2,933)	–	(10,116)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(3,724)	(2,156)	(8)	(5,888)
ცვეთა და ამორტიზაცია	(2,179)	(174)	342	(2,011)
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(3,292)	(24)	–	(3,316)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი მოთხოვნებზე	–	(487)	–	(487)
არარეგულარული ხარჯები	837	127	–	964
<b>საოპერაციო (ზარალი) მოგება</b>	<b>(19,905)</b>	<b>10,990</b>	<b>(428)</b>	<b>(9,343)</b>
ფინანსური შემოსავალი	1,351	2,531	–	3,882
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(8,533)	(22,920)	175	(31,279)
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა /(ზარალი)	1,167	6,807	–	7,974
<b>(ზარალი) მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე</b>	<b>(25,920)</b>	<b>(2,592)</b>	<b>(253)</b>	<b>(28,766)</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–	–
<b>წლის (ზარალი)/მოგება</b>	<b>(25,920)</b>	<b>(2,593)</b>	<b>(253)</b>	<b>(28,766)</b>

(ათას ლარში)

**22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)**

<b>31 დეკემბერი, 2021 წ.</b>	<b>საბინაო მშენებლობის განვითარება</b>	<b>მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება</b>	<b>შიდაჯგუფური გაქვითვები<sup>1</sup></b>	<b>სულ<sup>2</sup></b>
საინვესტიციო ქონება	–	133,282	–	<b>133,282</b>
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	1,642	106,398	–	<b>108,040</b>
<b>2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის</b>	<b>საბინაო მშენებლობის განვითარება</b>	<b>მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება</b>	<b>შიდაჯგუფური გაქვითვები<sup>1</sup></b>	<b>სულ<sup>2</sup></b>
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	83,281	–	(516)	<b>82,765</b>
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	(66,862)	–	446	<b>(66,416)</b>
<b>საერთო მოგება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან</b>	<b>16,419</b>	<b>–</b>	<b>(70)</b>	<b>16,349</b>
საიჯარო შემოსავალი	–	13,416	(1,845)	<b>11,571</b>
ქონების საოპერაციო ხარჯები	–	(2,754)	239	<b>(2,515)</b>
<b>წმინდა საიჯარო შემოსავალი</b>	<b>–</b>	<b>10,662</b>	<b>(1,606)</b>	<b>9,056</b>
შემოსავალი საშენებლო მომსახურებიდან	36,633	–	(12,408)	<b>24,225</b>
საშენებლო მომსახურების თვითღირებულება	(30,728)	–	11,517	<b>(19,211)</b>
<b>საერთო მოგება საშენებლო მომსახურებიდან</b>	<b>5,905</b>	<b>–</b>	<b>(891)</b>	<b>5,014</b>
შემოსავალი უძრავი ქონების მართვიდან	1,926	–	–	<b>1,926</b>
უძრავი ქონების მართვის დანახარჯები	(2,210)	–	–	<b>(2,210)</b>
<b>საერთო ზარალი უძრავი ქონების მართვიდან</b>	<b>(284)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(284)</b>
შემოსავალი მასპინძლობის მომსახურებიდან	–	5,437	–	<b>5,437</b>
მასპინძლობის მომსახურების ღირებულება	–	(6,854)	–	<b>(6,854)</b>
<b>საერთო ზარალი მასპინძლობის მომსახურებიდან</b>	<b>–</b>	<b>(1,417)</b>	<b>–</b>	<b>(1,417)</b>
წმინდა (ზარალი) შემოსულობა საინვესტიციო ქონებისა და მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან და გასხვისებიდან	–	(118,399)	8,200	<b>(110,199)</b>
<b>წმინდა (ზარალი) შემოსულობა გადაფასებიდან და ჩამოწერიდან</b>	<b>–</b>	<b>(118,399)</b>	<b>8,200</b>	<b>(110,199)</b>
სხვა შემოსავალი	251	185	–	<b>436</b>
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოს ადმინისტრაციული ხარჯი	(5,102)	(3,416)	539	<b>(7,979)</b>
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	(3,267)	(1,499)	(224)	<b>(4,990)</b>
ცვეთა და ამორტიზაცია	(5,704)	(894)	1,021	<b>(5,577)</b>
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯი	(4,521)	(109)	–	<b>(4,630)</b>
არარეგულარული ხარჯები	(1,118)	(3,262)	–	<b>(4,380)</b>
<b>საოპერაციო (ზარალი) მოგება</b>	<b>2,579</b>	<b>(118,149)</b>	<b>6,969</b>	<b>(108,601)</b>
ფინანსური შემოსავალი	621	223	–	<b>844</b>
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი	(11,714)	(18,646)	461	<b>(29,899)</b>
საკურსო სხვაობიდან მიღებული წმინდა შემოსულობა /(ზარალი)	(5,290)	(9,258)	–	<b>(14,548)</b>
<b>(ზარალი) მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე</b>	<b>(13,803)</b>	<b>(145,830)</b>	<b>7,430</b>	<b>(152,204)</b>
მოგების გადასახადის ხარჯი	–	–	–	–
<b>წლის (ზარალი)/მოგება</b>	<b>(13,803)</b>	<b>(145,830)</b>	<b>7,430</b>	<b>(152,204)</b>



(ათას ლარში)

**22. ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ (გაგრძელება)**

<b>31 დეკემბერი, 2020 წ.</b>	<b>საბინაო მშენებლობის განვითარება</b>	<b>მასპინძლობის ბიზნესი და კომერციული უძრავი ქონება</b>	<b>შიდაჯგუფური გაქვითვები<sup>1</sup></b>	<b>სულ<sup>2</sup></b>
საინვესტიციო ქონება	–	135,230	–	135,230
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	1,642	111,458	–	113,100

<sup>1</sup> სეგმენტბოროისი შემოსავლები და ხარჯები (ძირითადად, წარმოდგენილი საბინაო მშენებლობის განვითარების სეგმენტის მიერ სასტუმროს და კომერციული უძრავი ქონების სეგმენტისთვის გაწეული სამშენებლო მომსახურებით) გაიქვითება კონსოლიდაციისას და აისახება „შესწორებების და გაქვითვების“ სვეტში.

<sup>2</sup> მთლიანი სეგმენტის მოგება-ზარალის ანგარიშგება განსხვავდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებისგან, ძირითადად, იმ საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოს აქტივებში, ვალდებულებებსა და საქმიანობის შედეგებში, რომელსაც ჯგუფი იჯარით გადასცემს თავის საოპერაციო სასტუმროს უძრავ ქონებას და რომელიც ასახულია მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების სეგმენტში, მთავარი საოპერაციო გადაწყვეტილების მიმღების მიერ რესურსების განაწილების და გადაწყვეტილების მიღების მიზნებისთვის.

**23. ანგარიშგების პერიოდის შემდგომი მოვლენები**

უკრაინაში ომის შედეგად ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა კავშირმა უმკაცრესი ეკონომიკური სანქციები დაუწესა რუსეთს, მათ შორის რუსულ ბანკებს, სხვა საწარმოებსა და ფიზიკურ პირებს. ომის დაწყების შემდეგ რუსული რუბლი უცხოურ ვალუტებთან მიმართებით მნიშვნელოვნად მერყეობს, ასევე დაეცა რუსეთში ფასიანი ქაღალდების ღირებულება. იგივე შეეხო სხვა ბაზრებზე რეგისტრირებული რუსული კომპანიების ფასიანი ქაღალდებსაც. სიტუაცია ჯერ კიდევ იცვლება, მაგრამ ჰუმანიტარული კრიზისი უკვე დამდგარია და უკრაინამ, რუსეთმა და დანარჩენმა მსოფლიომ უკვე განიცადეს უზარმაზარი ეკონომიკური ზარალი. უკრაინა და რუსეთი საქართველოს მნიშვნელოვანი სავაჭრო პარტნიორები არიან. მოსალოდნელია, რომ ომს უარყოფითი გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკაზე. ვინაიდან ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, რთულია კომპანიის საქმიანობაზე მისი გავლენის სარწმუნოდ შეფასება, რადგან გაურკვეველია ეკონომიკაზე მისი გავლენის მასშტაბი. კომპანიის ხელმძღვანელობა თვალს ადევნებს შექმნილი ვითარებით გამოწვეულ ცვლილებებს ეკონომიკაში. კომპანია უკრაინაში მიმდინარე ომს საბალანსო უწყისის შედგენის შემდგომ მომხდარ არამაკორექტირებელ მოვლენად მიიჩნევს.

2022 წლის მაისში კომპანიამ თავისი მშობელი კომპანიისგან 600 აშშ დოლარის სესხი მიიღო (1,824 ლარი).

2022 წლის მაისში კომპანიამ თავის შვილობილ კომპანიაზე 999 ლარის სესხი გასცა.

2022 წელს კომპანიამ სესხი მიიღო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოსგან, რომლის აგრეგირებული ძირითადი თანხა იყო 10,318 ლარი.

## სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ მმართველობითი ანგარიშგება

### შინაარსი

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა .....	2
1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა.....	2
1.2. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა .....	5
1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა .....	7
2. კორპორაციული მართვის ანგარიში.....	8
3. არაფინანსური ანგარიშგება.....	11

## 1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ წარმოადგენს სს „საქართველოს კაპიტალი“-ს ჯგუფის წევრ კომპანიას, რომელიც სრულად იზიარებს მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსს და ბაზარზე ოპერირებს მისი მმართველობის ქვეშ.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ (შემდგომში „კომპანია“) არის 2006 წლის 27 სექტემბერს დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება. კომპანია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებულია ნომრით 204517399. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ყაზბეგის გამზირი 15, 0160, თბილისი, საქართველო. 2019 წელს სს „მ<sup>2</sup> უძრავ ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „მ<sup>2</sup>“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. კომპანია ფლობს 35 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა და სტუმარმასპინძლობის ბიზნესი.

სს „საქართველოს კაპიტალი“ არის კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი, ხოლო სს „საქართველოს კაპიტალის“ საბოლოო მესაკუთრე არის გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული საჯარო სააქციო საზოგადოება „Georgia Capital“ PLC, რომლის აქციები ლონდონის საფონდო ბირჟის პრემიუმ ლისტინგში ივაჭრება. ჯგუფს არ ჰყავს საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე.

ჯგუფი დაყოფილია ბიზნეს ერთეულებად თავისი პროდუქტებისა და მომსახურებების მიხედვით და აქვს შემდეგი ორი სეგმენტი, რომელთა ანგარიშგებასაც ახდენს:

- **საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განვითარება** - ეს სეგმენტი გულისხმობს კლიენტებისთვის ხელმისაწვდომი ბინების შეთავაზებას და ასევე მოიცავს საერთო მოხმარების ფართის მოვლას, საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსებში დასუფთავების, უსაფრთხოების და სხვა მომსახურების მიწოდებით.
- **სასტუმრო და კომერციული უძრავი ქონება** - რომელიც მოიცავს კომპანიის მიერ იჯარით გადაცემულ საცალო ობიექტებს და სასტუმროებს და გულისხმობს შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის მართვას, რომელიც შედგება საკუთარ საცხოვრებელ კომპლექსში შენარჩუნებული კომერციული ფართებისგან, შესყიდული ფართებისგან, ასევე სასტუმროების განვითარებისა და იჯარით გადაცემისგან.

### 1.1. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი (მ<sup>2</sup>) წამყვანი დეველოპერია 1.6 მილიარდიანი აშშ დოლარის ღირებულების ბაზარზე მისი ბიზნეს მიმართულებებით: საცხოვრებელი კორპუსების განვითარება და გაყიდვა, რომელიც მიზნად ისახავს მომხმარებლისთვის ხელმისაწვდომი, მაღალი ხარისხის და კომფორტული საცხოვრებლის შეთავაზებას.

გასული ათწლეულის განმავლობაში, მ<sup>2</sup> დამკვიდრდა, როგორც ერთ-ერთი ყველაზე ცნობადი და სანდო საცხოვრებელი ბინების ბრენდი ქვეყანაში.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესი სარგებლობს შემდეგი კონკურენტული სიძლიერით:

- ფასწარმოქმნის უნარი -  $m^2$ -ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს.  $m^2$ -ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც მომხმარებელი გაცილებით მეტ სარგებელს იღებს,  $m^2$ -ის ბინის შემენისას, კონკურენტებთან შედარებით.
- გაყიდვები -  $m^2$  გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი და  $m^2$ -ის პროექტების რისკიანობა, რაც როგორც მომხმარებლის, ისევე ინვესტორის სანდოობას იწვევს.
- განხორციელება -  $m^2$ -ს პროექტების დროულად და ბიუჯეტის შესაბამისად დასრულების შესანიშნავი გამოცდილება აქვს. კომპანია მართავს მთლიან პროცესს განვითარებით და მშენებლობით დაწყებული, ბინების გადაცემით და ქონების მართვის მომსახურების გაწევით დამთავრებული.

როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერი,  $m^2$ -ის სამიზნე მომხმარებელი საშუალო და მაღალ ფენას წარმოადგენს, რომლებსაც თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა წარმატებით დაასრულა თერთმეტი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, სულ 2,872 დასრულებული ბინა, რომელთა 100% გაყიდულია. კომპანიას აქვს 4 მიმდინარე სამშენებლო პროექტი ამ ანგარიშის თარიღისათვის. ამჟამად კომპანია ორიენტირებულია  $m^2$ -ის ბრენდის ქვეშ ახალი, ენერგო-ეფექტური, გარემოზე ნაკლები ზემოქმედების მქონე პროექტების განხორციელებაზე, და შეაქვს წვლილი ქალაქის სწორ ურბანულ განვითარებაში.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს მიმდინარე და დასრულებულ პროექტებს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

#	პროექტის სახელი	მთლიანი კვ.მ	ბინების რაოდენობა	გაყიდული ბინების კვ.მ	გაყიდული ბინების რაოდენობა	მთლიანი წილიდან გაყიდული %
დასრულები პროექტები		<b>220,924</b>	<b>2,872</b>	<b>220,924</b>	<b>2,872</b>	<b>100%</b>
1	ო <sup>2</sup> ჩუბინაშვილზე	9,366	123	9,366	123	100%
2	ო <sup>2</sup> თამარაშვილზე	40,717	525	40,717	525	100%
3	ო <sup>2</sup> ყაზბეგზე	21,937	295	21,937	295	100%
4	მ <sup>2</sup> ნუცუბიძეზე	15,757	221	15,757	221	100%
5	ო <sup>2</sup> იპოდრომთან	21,023	266	21,023	266	100%
6	ოპტიმა ისანი	15,053	238	15,053	238	100%
7	სქაილან რეზიდენსი	2,614	12	2,614	12	100%
8	ო <sup>2</sup> იპოდრომთან II	58,443	801	58,443	801	100%
9	ო <sup>2</sup> ჭავჭავაძეზე	6,550	77	6,550	77	100%
10	ო <sup>2</sup> ყაზბეგზე II	26,937	298	26,937	298	100%
11	ო <sup>2</sup> მელიქიშვილზე	2,527	16	2,527	16	100%
მიმდინარე პროექტები		<b>294,388</b>	<b>4,584</b>	<b>154,559</b>	<b>2,525</b>	<b>53%</b>
12	ო <sup>3</sup> საბურთალო (I ფაზა)	22,089	391	22,037	390	100%
13	ო <sup>3</sup> საბურთალო (II ფაზა)	36,331	560	31,790	499	88%
14	ო <sup>3</sup> საბურთალო (III ფაზა)	64,983	970	29,257	439	45%
15	ო <sup>2</sup> ნუცუბიძეზე II	27,460	400	12,783	192	47%
16	ო <sup>2</sup> მირცხულავაზე	93,976	1,461	35,125	599	37%
17	ო <sup>2</sup> ჭყონდიდეზე	49,548	802	23,568	406	48%
<b>ჯამი</b>		<b>515,312</b>	<b>7,456</b>	<b>375,483</b>	<b>5,397</b>	<b>73%</b>

COVID-19–ის მიუხედავად, ბიზნესმა განაგრძო თავისი პროექტის განხორციელება. 2021 წელს საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესმა გაყიდა ბინები საერთო ფართობი 63,438 კვ.მ. 46.7 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით მიმდინარე ოთხ პროექტში.

m<sup>3</sup> საბურთალო არის შპს „ემკვადრატის პარკი“-ს მიმდინარე დეველოპერული პროექტი, რომელიც დაგეგმილია რომ განხორციელდეს ხუთ ეტაპად. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 83,024 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 67%-ს.

2020 წლის მეორე კვარტალში ჯგუფმა გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის მუნიციპალიტეტთან და პრობლემური საბინაო დეველოპერებთან. აღნიშნული გარიგების პირობების თანახმად, ჯგუფმა იკისრა სახელშეკრულებო ვალდებულება დაასრულოს „სვეტის“ ბინების მშენებლობა და გადასცეს ისინი „სვეტის“ თავდაპირველ მომხმარებლებს. „სვეტის“ პროექტებია: m2 ნუცუბიძეზე II; m2 მირცხულავაზე; m2 ჭყონდიდელზე.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით „სვეტის“ პროექტებზე 71,476 კვ.მ. ფართობია გაყიდული, რაც წარმოადგენს მთლიანი ფართობის 42%-ს.

## **1.2. სასტუმროებისა და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის მიმოხილვა**

---

სს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“ მართავს უძრავი ქონების პორტფელს, რომელიც მან დააგროვა m<sup>2</sup>-ის მიერ მართული საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბიზნესის ინვესტიციების, ასევე დამთავრებული ან მშენებარე აქტივების შესყიდვისა და ცალკე მდგომი სასტუმროების განვითარების შედეგად.

საქართველოში ტურიზმის სექტორმა აჩვენა მნიშვნელოვანი ზრდა და მას აქვს პოტენციალი, მსოფლიო რუკაზე დაიკავოს მაღალი ხარისხის ტურისტული ქვეყნის ადგილი.

## კომერციული უძრავი ქონება

2020 წელს ჯგუფმა მიიღო სტრატეგიული გადაწყვეტილება, რომ დატოვოს კომერციული უძრავი ქონებისა და სტუმარ-მასპინძლობის ბიზნესი, ვინაიდან ეს მიმართულებები არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, ჯგუფისთვის ნაკლებად საინტერესო გახდა. ჯგუფისთვის ძირითადი ბიზნეს-მიმართულება იქნება დეველოპერული სექტორი და ამ მხრივ კიდევ უფრო გაიმყარებს პოზიციას ბაზარზე. 2020 წლის ბოლოს კომპანია ფლობდა 121 მილიონ დოლარის ღირებულების საინვესტიციო ქონებებს, რომლებიც 2021 წლის ბოლოსთვის შემცირდა 78 მილიონ დოლარამდე. შესაბამისად, 2021 წლის ბოლოს ჯგუფი ფლობდა 2,878 კვადრატულ მეტრ კომერციულ და საოფისე ფართს, 2 დასრულებულ და 5 დაუსრულებელ სასტუმროს, ასევე, 239 ათას კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებს ქვეყნის სხვადასხვა რეგიონებში.

## სასტუმროების სეგმენტი

სასტუმროების ბიზნესი ძლიერ დაზარალდა COVID-19-ით, რადგან გლობალური გამოწვევების საპასუხოდ მიღებულმა რეგულაციებმა გამოიწვია სასტუმროების დახურვა, მშენებლობების შეჩერება და ამ ბიზნესთან დაკავშირებული ოპერაციების პრაქტიკულად სრული შეწყვეტა. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიამ მიიღო დახმარების პაკეტი მთავრობისგან და ორივე მოქმედი სასტუმრო გააქირავა საკარანტინო ზონებისთვის, 2020 წელს კომპანიამ რამდენიმე ათეული მილიონის ზარალი ნახა საინვესტიციო უძრავი ქონების გაუფასურებისგან. გადაფასების შედეგად დაწერილმა ზარალმა 2020 წლის განმავლობაში შეადგინა 110 მლნ ლარი, რომლიდანაც უმეტესი ნაწილი (83 მლნ) იყო სასტუმროების გაუფასურების შედეგად მიღებული ზარალი. რაც შეეხება მიმდინარე 2021 წელს, საინვესტიციო ქონებების გადაფასებით კომპანიამ 13 მლნ ლარის შემოსავალი აღიარა დასრულებულ აქტივებზე, რაც შეეხება მშენებარე საინვესტიციო ქონებებს - 4 მილიონამდე ზარალი აღიარა.

პირველი 152-ოთახიანი საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო Ramada Encore, რომელიც მდებარეობს ყაზბეგის გამზირზე, თბილისში, მასპინძლობს სტუმრებს 2018 წლის მარტიდან. ასევე 4 ვარსკვლავიანი ბიზნეს კლასის სასტუმრო Ramada Melikishvili ამოქმედდა 2022 წლის ივნისიდან.

კომპანია რეგიონული ტურიზმის სექტორში შემოვიდა ახალი ქართული ბრენდით, კერძოდ, Amber Group-ით. 2019 წლის დეკემბერში ბიზნესმა გახსნა მეორე სასტუმრო "Gudauri Lodge" გუდაურში, რომელიც მუშაობს Amber Group-ის ქვეშ. სასტუმრო მდებარეობს წამყვან სათხილამურო კურორტ გუდაურში, სათხილამურო ტრასის ფერდობზე. სასტუმრო მოიცავს 121 ნომერს კავკასიონის მთების ულამაზესი ხედებით.

მშენებარე სასტუმროები შეჩერებულია COVID-19-ის ფონზე არსებული გამოწვევების შედეგად.

### 1.3. ფინანსური კოეფიციენტების მიმოხილვა

	Gross profit margin from Development	Gross profit margin from rental income	Gross profit from property management	Gross profit from project management	Current ratio
Optima, LLC	13%	-	-	-	1.54
m2 Park, LLC	8%	-	-	-	1.13
JSC Georgia Real Estate SA	-	96%	84%	88%	0.04
Georgia Real Estate Management Group, LLC	-	74%	-92%	-	0.65
m2 Group, LLC	-	98%	-133%	-	0.92

2021 წელს, მოგების მარჟა დეველოპერული საქმიანობიდან სვეტის პროექტებზე (m2 ნუცუბიძე II; m2 მირცხულავაზე; m2 ჭყონდიდეზე) შეადგენდა 13%-ს, ხოლო m3 საბურთალოზე 8%-ს.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ დაბალი მიმდინარე ლიკვიდურობის კოეფიციენტი გამოწვეულია 2019 წელში გამოშვებული 35 მლნ დოლარის ფასიანი ქაღალდების გადახდის პერიოდის მოახლოებით.

m<sup>2</sup> მომხმარებლებს სთავაზობს დასრულებული პროექტების მოვლა-პატრონობას, რაც კიდევ უფრო მიმზიდველს ხდის მომხმარებლებისთვის m<sup>2</sup>-ის საცხოვრებელ ბინებს. შპს „მ2 ჯგუფი“ და შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ უშუალოდ ახორციელებენ ქონების მოვლა-პატრონობას. მოგების მარჟა ამ მომსახურებიდან არის უარყოფითი, რაც ძირითადად უკავშირდება ფასების ზრდას ზოგადად ბაზარზე, თუმცა მიუხედავად ამისა, ჯგუფი აგრძელებს დასრულებულ კომპლექსებზე ზრუნვას თავდაპირველი ტარიფებით. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ დადებითი მარჟა მოვლა-პატრონობის მომსახურებიდან დაკავშირებულია შვილობილი კომპანიებიდან მიღებულ შემოსავლებთან.

ჯგუფის იჯარიდან მიღებული შემოსავლები 2021 წლის განმავლობაში არის 36%-ით შემცირებული წინა წელთან შედარებით, რაც დაკავშირებულია ჯგუფის გადაწყვეტილებასთან გაყიდოს კომერციული პორტფელი. მიუხედავად შემცირებული შემოსავლებისა, მარჟა საიჯარო საქმიანობიდან არის დადებითი.

სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ პროექტების მართვის მიმართულებიდან მიღებული შემოსავალი დაკავშირებულია სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ შვილობილების მიერ სამშენებლო პროექტების მართვისთვის დედა კომპანიისთვის გადახდილ თანხებთან. პროექტის მართვაში იგულისხმება: პროექტის განხორციელებისთვის სამშენებლო კომპანიების მოძიება, შესაბამისი ტენდერების გამოცხადება, სათანადო ხელშეკრულებების პირობების განსაზღვრა და დადების უზრუნველყოფა, სამშენებლო, სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობის მონიტორინგი, კომპანიის საქმიანობის ბუღალტრული აღრიცხვა, რეპორტირება ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით.



## 2. კორპორაციული მართვის ანგარიში

კომპანიის უმაღლესი მმართველი ორგანო აქციონერთა საერთო კრებაა (შემდგომში „საერთო კრება“). კომპანიის გენერალური დირექტორი (შემდგომში „გენერალური დირექტორი“), რომელიც პასუხისმგებელია ყოველდღიურ ოპერაციებზე და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება აქვს, ინიშნება საერთო კრების მიერ.

კომპანიის საერთო კრება ტარდება წელიწადში ერთხელ კომპანიის ფინანსური საქმიანობის და მისი სამომავლო გეგმების განხილვის მიზნით. საერთო კრება შეიძლება დაინიშნოს და ჩატარდეს, როგორც რიგგარეშე კრება, გენერალური დირექტორის ან აქციონერის სახელით, რომელსაც კომპანიის 10%-ზე მეტი წილი აქვს. კომპანიის ყოველდღიური მართვა და წარმომადგენლობა ეკისრება გენერალურ დირექტორს კომპანიის წესდების შესაბამისად. გენერალური დირექტორი კომპანიის საქმიანობას უძღვება გულმოდგინედ და ერთგულად, იცავს წესდების დებულებას და მოქმედი კანონების მოთხოვნებს.

კომპანიის დირექტორთა საბჭო აღიარებს კორპორაციული მართვის ჯანსაღი პრაქტიკის წარმოების მნიშვნელობას და მხარს უჭერს კორპორაციული მართვის მაღალ სტანდარტებს. სს „საქართველოს უძრავი ქონების“ სამეთვალყურეო საბჭო შედგება ოთხი დირექტორისგან. ესენი არიან: თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არააღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორთა საბჭო ჰყავს, რომელშიც შედიან აღმასრულებელი დირექტორი და მისი მოადგილეები. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას: 12 მოადგილიდან ექვსი ქალია და მათი ასაკი 26-დან 46 წლამდე მერყეობს. ეს პოლიტიკა თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, გამოავლინონ თავიანთი უნარები და დაწინაურდნენ ასაკისა და სქესის განურჩევლად.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ოთხი წლის ვადით ირჩევენ აქციონერთა საერთო კრებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს აქვთ თანაბარი უფლებები და მოვალეობები. თანამდებობიდან გადადგომის შემდეგ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები ვალდებული არიან მკაცრად დაიცვან კონფიდენციალური ინფორმაცია. სამეთვალყურეო საბჭო თავისი წევრებისგან ირჩევს თავმჯდომარეს და მის მოადგილეს კომპანიის წესდების შესაბამისად. არსებულ წესდებაში ცვლილებების შეტანას ამტკიცებენ აქციონერები საერთო კრებაზე.

კომპანიის გენერალური დირექტორი აწარმოებს და ახორციელებს კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას, იძლევა სტრატეგიულ რჩევებს და წარუდგენს შედეგებს და დასკვნებს თავმჯდომარესა და საბჭოს წევრებს, აცნობებს ყველა შესაბამის დაინტერესებულ პირს კომპანიის მიზნების შესრულების შესახებ, მართავს რესურსებს, თანამშრომლების მოზიდვის, დაქირავებისა და შენარჩუნების ჩათვლით, ამზადებს წლიურ ანგარიშებს და ესწრება/წარადგენს საბჭოს სხდომაზე. დირექტორების მოვალეობებში შედის: კომპანიის დღის წესრიგში შეტანილი ყველა საკითხის წინასწარ განხილვა, შესაბამისი ინფორმაციის, წინადადებებისა და მათ შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების პროექტების მომზადება, კომპანიის წესების, შინაგანაწესისა და ნებისმიერი სხვა მარეგულირებელი დოკუმენტების შედგენა, რომელიც დამტკიცებულია აქციონერების მიერ მათი შესრულების უზრუნველსაყოფად;

კომპანია მხარს უჭერს ქცევის მაღალ სტანდარტებს თავისი საქმიანობის ყველა ასპექტში და იცავს მშობელი კომპანიის ქცევის, კორპორაციული მართვის და ეთიკის კოდექსს. ამრიგად, ჩვენ მზად ვართ ვიმოქმედოთ სამართლიანად ჩვენს მომხმარებლებთან, კონკურენტებთან და მომწოდებლებთან. კომპანია ცდილობს დაამყაროს და შეინარჩუნოს გრძელვადიანი და ორმხრივი სარგებლის მომტანი ურთიერთობა თავის მომხმარებლებთან და შექმნას და წახალისოს ნდობის, გამჭვირვალობის,

ინოვაციისა და თანმიმდევრულობის გარემო. კომპანია უზრუნველყოფს მომწოდებლების შერჩევას და დანიშვნას დამსახურებისა და ბიზნესის ობიექტური სტანდარტების შესაბამისად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული რეალური ან აღქმული ფავორიტიზმი. გარდა ამისა, კომპანია იცავს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის პრინციპს და უარს ამბობს კონკურენტებთან პირის შეკვრაზე ან უკანონო შეთანხმებაზე.

## **რისკის მართვა**

საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვასა და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავნერგოთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, მშობელი კომპანიის უმთავრესი პრიორიტეტია ისეთი გარემოს შექმნა, სადაც საჭიროა გახსნილობა და გამჭვირვალობა იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ ვიღებთ გადაწყვეტილებას და ვმართავთ რისკებს, და სადაც ბიზნესის ხელმძღვანელები ანგარიშვალდებულნი არიან რისკების მართვის და შიდა კონტროლის პროცესებზე. ამრიგად, ვიცავთ საბოლოო მშობელი კომპანიის მიერ დადგენილ მითითებებს და პოლიტიკას.

კომპანიას შექმნილი აქვს შიდა აუდიტის განყოფილება, რომელიც პასუხისმგებელია კომპანიის ოპერაციების, საქმიანობის, სისტემებისა და პროცესების რეგულარულ მიმოხილვაზე/აუდიტზე, რათა შეაფასოს და უზრუნველყოს გონივრული, დამოუკიდებელი და ობიექტური რწმუნება და საკონსულტაციო მომსახურება, რომელიც შექმნილია კომპანიის ოპერაციებისთვის ღირებულების დამატებისა და გაუმჯობესების მიზნით. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილება დამოუკიდებელია დირექტორთა საბჭოსგან. კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელი ანგარიშვალდებულია მშობელი კომპანიის შიდა აუდიტის განყოფილების ხელმძღვანელის წინაშე, რომელიც ასევე დამოუკიდებელია მშობელი კომპანიის დირექტორთა საბჭოსგან და, თავის მხრივ, უშუალოდ მშობელი კომპანიის აუდიტის კომიტეტის წინაშე არის ანგარიშვალდებული.

გარდა ამისა, ყოველთვიური საანგარიშო პაკეტების მომზადება ხდება კომპანიის ანგარიშგების გუნდის მიერ, რომელსაც შემდეგ გადახედავს ფინანსური ანგარიშგების ხელმძღვანელი და ფინანსური დირექტორი. ფინანსურ შედეგებს და ანგარიშგების პროცესს მშობელი კომპანია ყოველთვიურად აკონტროლებს. ძირითად ცვლილებებს და ბიუჯეტიდან გადახრებს ანალიზებენ მშობელი კომპანიის ანალიტიკოსები და ფინანსური განყოფილების უფროსი.

ქვემოთ ჩამოთვლილია კომპანიის მთავარი პოტენციური რისკები და მათ შესამცირებლად შესაბამისი რეაგირება:

**სამთავრობო უწყებებიდან მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შეუძლებლობა ან მნიშვნელოვანი შეფერხება მათი მოპოვებისას** - კომპანიას ცალკე განყოფილება აქვს, რომელიც პასუხისმგებელია ნებართვებზე, ლიცენზიებსა და იურიდიულ მხარდაჭერაზე. განყოფილების ძირითადი მიზნებია, მიიღოს კომპანიის მიერ ნებართვის მიღების პროცედურები მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მინიმუმამდე დაიყვანოს ნებართვის მოუპოვებლობის შანსი. განყოფილება დაკომპლექტებულია მაღალკვალიფიციური სპეციალისტებით, რომლებსაც აქვთ საჯარო სექტორში, განსაკუთრებით, თბილისის მერიაში, მუშაობის გამოცდილება, შესაბამისად კარგად იცნობენ ყველა საჭირო პროცედურას, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტაციის წარდგენის წესის ჩათვლით.

**საიჯარო გადასახადის შეგროვება** - კომპანიამ შეიძლება ვერ შეძლოს თავისი მოიჯარეებისგან საიჯარო გადასახადის მიღება, თუ მსხვილი მოიჯარეები შეწყვეტენ იჯარას, არ შეასრულებენ ან შეწყვეტენ გადახდის ვალდებულების შესრულებას. ამ რისკის შემცირების მიზნით კომპანია ცდილობს

მოახდინოს თავისი პორტფელის დივერსიფიკაცია და მოერიდოს მეიჯარეებს შორის მაღალ კონცენტრაციას. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთი მოიჯარისგან მიღებული შემოსავალი არ აღემატებოდა მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 5.7%-ს (2020 წ.: 6%).

### 3. არაფინანსური ანგარიშგება

კომპანია მუდმივად ცდილობს, შექმნას სოციალურად ორიენტირებული პროდუქტები და მომსახურება, პასუხისმგებლობით მიუდგეს ბიზნეს ოპერაციებს და განახორციელოს სპონსორობა და საქველმოქმედო საქმიანობა.

#### საცხოვრებელი უძრავი ქონება ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „m<sup>2</sup>“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. m<sup>2</sup>-ს 11 პროექტი აქვს დასრულებული და მომხმარებლებისთვის დროულად (და ხშირად, ვადაზე ადრეც) ჩაბარებული. კომპანია გეგმავს პროექტირებისა და მშენებლობის პროცესებს ისე, რომ თითოეული კვადრატული მეტრი ეფექტურად განაწილდეს. კომპანია იყენებს ენერგოეფექტურ სამშენებლო ნაწილებს, რაც მისი შენობების ენერგოეფექტურობას 43%-მდე ზრდის, ეს კი ამცირებს მობინადრეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერჯის დაზოგვის დონე m<sup>2</sup>-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m<sup>2</sup> ყოველთვის სთავაზობს თავის მომხმარებელს ინოვაციურ გადაწყვეტილებებს, მაგალითად, ამ ეტაპზე აშენებს სრულიად ახალ უბანს „m<sup>3</sup> საბურთალო“, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „m<sup>3</sup> საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმობა. პროექტის სრულად დასრულება 2024 წლის ბოლოსთვის იგეგმება.

#### შრომის ჰიგიენა და უსაფრთხოება

შრომის ჰიგიენას და უსაფრთხოებას კრიტიკული მნიშვნელობა ენიჭება სამშენებლო ბიზნესში და ამიტომ, მშენებლობის პროცესში შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების რისკების შესახებ ცნობადობის ასამაღლებლად, m<sup>2</sup> რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის. გარდა ამისა, m<sup>2</sup> აქვეყნებს უსაფრთხოების შესახებ ბროშურებსა და ბუკლეტებს და სპეციალურ წესებს, რომელთა დაცვა აუცილებელია ობიექტებზე მუშაობისას. შესაბამისი კონტროლის პროცედურები მოიცავს კვარტალურ აუდიტებს შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების გარედან მოწვეული კონსულტანტების მიერ და ყოველთვიურ შიდა ინსპექციებს m<sup>2</sup>-ის სამუშაო ობიექტებზე.

#### შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

m<sup>2</sup>-მა ქუთაისში 100,000 ლარით დააფინანსა სარეაბილიტაციო კურსი აუტიზმის სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვებისთვის.

ასევე, m<sup>2</sup>-მა თბილისში დაიწყო სპეციალიზებული საოჯახო ტიპის სახლის აშენება განსაკუთრებით მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე ბავშვებისთვის. სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვთა დაცვის პროექტის ფარგლებში, რომელსაც ახორციელებს შრომის, ჯანმრთელობის და სოციალური დაცვის სამინისტრო, აშშ-ის საერთაშორისო განვითარების სააგენტო (USAID) და გაეროს ბავშვთა ფონდი (UNICEF). პროექტის მიზანია ოჯახური ტიპის სპეციალიზებული სერვისების შექმნა მწვავე შეზღუდული შესაძლებლობების

მქონე ბავშვებისთვის, სადაც ისინი მიიღებენ ზრუნვას ოჯახურ გარემოში და მიეწოდებათ ყველა მომსახურება, რაც საჭიროა მათი ადეკვატური ზრდის, ინდივიდუალური განვითარებისა და საზოგადოებაში უმტკივნეულო ინტეგრაციისთვის. სამშენებლო და სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, 2018 წელს, შეზღუდული შესაძლებლობის განსაკუთრებით მწვავე ფორმის მქონე შვიდი ბავშვი სახლში საცხოვრებლად გადავიდა. m<sup>2</sup>-ის ყველა შენობა ასევე მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

### **სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება**

2022 წლის დასაწყისში კომპანიამ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადარიცხა 50,000 ლარი უკრაინის მოსახლეობის დასახმარებლად, ასევე თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან ერთად დაირგო რამდენიმე ათასი ძირი ხე, თბილისის სხვადასხვა პარკში, გარდა ამისა კომპანია თავის თანამშრომლებსა და მოზინადრებთან ერთად რეგულარულად აწყობს საქველმოქმედო ღონისძიებებს და ეხმარება საზოგადოების ყველაზე მოწყვლად ფენებს.

### **გარემოსდაცვითი საკითხები**

კომპანია აცნობიერებს, რომ მის საქმიანობას გარემოზე როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირი ზემოქმედება აქვს. კომპანიის გარემოსდაცვით და სოციალურ პოლიტიკაში ასახულია კომპანიის მიდგომა ამ საკითხისადმი. გარემოზე ზემოქმედების გათვალისწინება საცხოვრებელი უძრავი ქონების მშენებლობის განუყოფელი ნაწილია. m<sup>2</sup> ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი ახალი შენობები ენერჯის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. m<sup>2</sup> ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერჯის მოხმარებას.

ენერჯის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, m<sup>2</sup> ამონტაჟებს ენერგოეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საიზოლაციო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

2022 წელს m<sup>2</sup>-მა, თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად, დარგო 100 ძირი არიზონას კვიპაროსის ჯიშის ხე სამგორის რაიონში.

m<sup>2</sup> იყო სტარტაპ კომპანია E-space-ის გენერალური პარტნიორი და აფინანსებს ქვეყნის მასშტაბით (თბილისი, ბათუმი, ქუთაისი, რუსთავი, ყვარელი და თელავი) ელექტრული სატრანსპორტო საშუალებების ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბებას „მეტი ჟანგბადი ქალაქს“ კამპანიის ფარგლებში, რომლის მიზანია ელექტროავტომობილის 100 დამტენის დამონტაჟება საქართველოში. ელექტროავტომობილის დამტენები ეტაპობრივად მონტაჟდება თითოეულ საცხოვრებელ კომპლექსში და საჩუქრად გადაეცემა მაცხოვრებლებს.

### **გენდერული მრავალფეროვნება**

კომპანია, როგორც დამსაქმებელი, სრულ მხარდაჭერას უცხადებს თანაბარ შესაძლებლობებს და ებრძვის უკანონო და უსამართლო დისკრიმინაციას. მიგვაჩნია, რომ მრავალფეროვანი სამუშაო ძალა დიდ სარგებელს იძლევა. გენდერული, სოციალური და ეთნიკური მრავალფეროვნება, კოგნიტური და პიროვნული ძლიერი მხარეები და უნარების, გამოცდილების, მიუკერძოებლობის და ცოდნის დაბალანსება, სხვა ფაქტორებთან ერთად, მხედველობაში მიიღება, როდესაც საქმე ეხება ახალი თანამშრომლის, მომხმარებლის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

2016 წლის ბოლოს  $m^2$ -მა ვალდებულება აიღო „ქალთა გაძლიერების პრინციპების“ დანერგვაზე შიდა დონეზე, როგორც კომპანიის მთავარ ოპერაციებსა და შიდა პოლიტიკაში, ისე გარედან, ბაზარზე და საზოგადოებაში. კომპანიამ გენდერული თანასწორობის მიდგომის სისტემატიზაცია მოახდინა და კონკრეტულ მიზნებს მიაღწია წლის განმავლობაში.  $m^2$ -მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რაც თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, განაცხადონ გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციის შესახებ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რომელიც განიხილავს უფლებამოსილების გადამეტების შემთხვევებს.  $m^2$ -მა დანერგა თანამშრომლების აყვანის გენდერულად სენსიტიური სტრატეგია, გადაამოწმა ტრადიციულად მამაკაცურ როლებზე ქალების პროცენტული რაოდენობა კომპანიაში და ზომები მიიღო ამ რაოდენობის თანდათანობით გასაზრდელად კონკრეტული მიზნობრივი დანიშნულების გარეშე. მაგალითად, პირველად  $m^2$ -ის ისტორიაში, სამშენებლო გუნდის სტაჟიორები ქალებით იქნა დაკომპლექტებული.

### **ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა**

ადამიანური რესურსების და ადამიანის უფლებათა დაცვის პოლიტიკა კომპანიაში დასაქმებულთათვის განკუთვნილი პაკეტის განუყოფელი ნაწილია. იგი ხელმისაწვდომია თანამშრომლებისთვის და განახლებების მიწოდება ელექტრონულად ხდება. ადამიანის უფლებათა პოლიტიკა შემდეგ საკითხებს მოიცავს:

- თანაბარი შესაძლებლობები და დისკრიმინაციის აღკვეთა;
- შევიწროებისგან თავისუფალი სამუშაო გარემო;
- საჩივრების პოლიტიკა.

ჩვენ გაცნობიერებული გვაქვს ადამიანური უფლებების დაცვის მნიშვნელობა და ჩვენი ბიზნესსაქმიანობა ყოველთვის ატარებს სოციალურ პასუხისმგებლობას. ჩვენი შიდა პოლიტიკით განსაზღვრულია პრიორიტეტები და კონტროლის პროცედურები იმისათვის, რომ ყველას თანაბარი შესაძლებლობები შევუქმნათ და არ დავუშვათ დისკრიმინაცია ან შევიწროება ნებისმიერ ნიადაგზე, მათ შორის, შეზღუდული შესაძლებლობების გამო. ჩვენი შიდა პოლიტიკა ეხება ყველა თანამშრომელს და მოიცავს სამუშაოზე დასაქმების (მათ შორის ახალი თანამშრომლების აყვანის პროცედურები და იმ პირების დასაქმების გაგრძელების პროცედურები, რომლებმაც შრომისუნარიანობა კომპანიაში მუშაობის დროს დაკარგეს), პროფესიული განვითარების და კარიერული წინსვლის პროცესებთან დაკავშირებულ პროცედურებს.

### **ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა**

მშობელ კომპანიას აქვს ეთიკის კოდექსი, ასევე მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკა, რომელიც ასევე ვრცელდება სს „საქართველოს უძრავ ქონებაზე“. ეთიკის კოდექსი და მექრთამეობასთან და კორუფციასთან ბრძოლის პოლიტიკის დანერგვა გულისხმობს შემდეგს:

- შიდა ინფორმირების და ცხელი ხაზის სისტემის ამუშავება;
- საჩუქრების ან სხვა სარგებლის გამჟღავნება, ჯგუფის თანამშრომლების მიერ გაწეული ან მიღებული მასპინძლობის ჩათვლით;
- კორუმპირებული ქვევის ნებაყოფლობითი გამჟღავნება;
- მესამე მხარის შემოწმება მათთან დაკავშირებული შესაძლო რისკების დასადგენად;
- ბანკების/პარტნიორების/კონტრაგენტების ინფორმირება ანტიკორუფციულ და მექრთამეობასთან ბრძოლის პრინციპების შესახებ, მათთან საქმიანი ურთიერთობის დაწყებამდე;

- იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე მხარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო მუხლებს;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ პარტნიორებთან/კონტრაგენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო საკითხებს;
- ონლაინ ტრენინგების პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციის და მექრთამეობის საკითხებზე.

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

<https://georgiacapital.ge/sites/default/files/2020-10/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

გიორგი ვახტანგიშვილი

2022 წლის 7 სექტემბერი

- იმის უზრუნველყოფა, რომ მომხმარებლებთან და მესამე მხარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო მუხლებს;
- იმის უზრუნველყოფა, რომ პარტნიორებთან/კონტრაგენტებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები შეიცავდეს მექრთამეობის და კორუფციის საწინააღმდეგო საკითხებს;
- ონლაინ ტრენინგების პროგრამა, რომელიც მიზნად ისახავს თანამშრომელთა ცნობიერების ამაღლებას კორუფციის და მექრთამეობის საკითხებზე.

მშობელი კომპანიის ეთიკის კოდექსის ნახვა შესაძლებელია ვებგვერდზე:

<https://georgiacapital.ge/sites/default/files/2020-10/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

დირექტორი

2022 წლის 7 სექტემბერი



გიორგი ვახტანგიშვილი