

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება,
კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის

შპს საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“

სარჩევი

გვერდი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების მომზადებისა და დამტკიცების შესახებ	1
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	2-4
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის:	
კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	5
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება	7
კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნები	9-40
1. ზოგადი ინფორმაცია	9
2. შესაბამისობის ანგარიში	10
3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები	12
4. კრიტიკული შეფასებები და შეფასებების განუსაზღვრელობის უმთავრესი წყაროები	21
5. შემოსავალი	23
6. გაყიდვების თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება	24
7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	24
8. მოგების გადასახადი	25
9. საინვესტიციო ქონება	25
10. მშენებარე საინვესტიციო ქონება	27
11. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	30
12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	30
13. ძირითადი საშუალებები	30
14. ფინანსური ინსტრუმენტები	31
15. საკუთარი კაპიტალი	34
16. სამართლიანი ღირებულების შეფასება	35
17. საწარმოთა გაერთიანება და მეკავშირე საწარმოების შეძენა	37
18. გარიგებები დაკავშირებულ მხარესთან	38
19. პირობითი ვალდებულებები	39
20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები	40
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება	41

საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“-ს („შემდგომში - კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის („შემდგომში - ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის მიერ წარმოებული ოპერაციების შედეგებს, ფულადი სახსრების მოძრაობასა და აქციონერთა კაპიტალში ცვლილებებს ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- მართებული ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიკური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- ჯგუფის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე ჯგუფის მუშაობის უნარის შეფასებაზე.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- ჯგუფში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის ჯგუფის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფასს-ის მოთხოვნებთან კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- ჯგუფის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებაზე; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების თავიდან აცილებასა და აღმოჩენაზე.

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშის მომზადებაზე და ისეთი შიდა კონტროლის არსებობაზე რომელიც, მისი აზრით აუცილებელია თაღლითობისა თუ შეცდომებით გამოწვეული მცდარი ინფორმაციისგან თავისუფალი მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშის მოსამზადებლად.

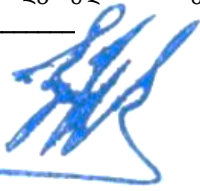
ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიში მზადდება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიში მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას;
- მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია, ყველა არსებითი თვალსაზრისით, შეესაბამება 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლის აუდიტირებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ გამოსაქვეყნებლად დამტკიცებულია და ხელმოწერილია.

დირექტორი
ირაკლი ბურდილაძე

2020 წლის 22 ოქტომბერი
საქართველო, თბილისი



დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის მფლობელსა და ხელმძღვანელობას:

დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენ ჩავატარეთ შპს საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (შემდგომში „ჯგუფი“) თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილების და კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებს, მათ შორის მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკების მოკლე მიმოხილვას (ერთობლივად „კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება“).

ჩვენი მოსაზრებით კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშგებაში ასახულ ინფორმაციას, მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და მასზე ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას.

ჩვენი დასკვნა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე სხვა ინფორმაციას არ მოიცავს და მასზე რაიმე სახის თვალსაზრისს არ გამოვხატავთ.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი მოვალეობაა, გავცენოთ სხვა ინფორმაციას და, იმავდროულად, დავასკვნათ, ხომ არ არის სხვა ინფორმაცია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ან აუდიტის პროცესში მოპოვებულ ინფორმაციასთან არსებითად შეუსაბამო ან სხვაგვარად მნიშვნელოვნად არაზუსტი.

კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ხელმძღვანელობისა და ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

ხელმძღვანელობა ვალდებულია, მოამზადოს და ობიექტურად წარმოადგინოს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ფასს-ების შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით, აუცილებელია ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა მოვალეა, შეაფასოს ჯგუფის მხრიდან საქმიანობის გაგრძელების (ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის) უნარი, აგრეთვე, აუცილებლობის შემთხვევაში, განმარტოს ფუნქციონირებად საწარმოს პრინციპთან დაკავშირებული საკითხები და აღნიშნული პრინციპი გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელმძღვანელობა ან მიზნად ისახავს ჯგუფის ლიკვიდაციას თუ საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ გააჩნია ამისგან განსხვავებული ქმედების რეალისტური ალტერნატივა.

ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელი პირები მოვალენი არიან, უზედამხედველონ ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების პროცესს.

აუდიტორის მოვალეობები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძვლიანი რწმენა, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ჩვენი თვალსაზრისის გამომხატველი იქნება. საფუძვლიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენას წარმოადგენს, მაგრამ, ამავედროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ, როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე, აუდიტის მთელი პროცესის განმავლობაში გამოვთქვამთ პროფესიულ თვალსაზრისს და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა:

- ჩვენ ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობითა თუ შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს. ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტის პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების თვალსაზრისით და მოვიპოვებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რაც საკმარისი და ადეკვატური საფუძველი იქნება ჩვენი დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის ვერაუქების რისკი შეცდომის შედეგად გაპარული არსებითი უზუსტობის ვერაუქების რისკს აღემატება, რადგან თაღლითობა შეიძლება ხდებოდეს საიდუმლო გარიგების, გაყალბების, ინფორმაციის წინასწარგანზრახული გამოტოვების, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენის ან შიდა კონტროლის მექანიზმის დარღვევის გზით;
- მოცემული ვითარებისათვის შესაფერისი აუდიტის პროცედურების დაგეგმვის მიზნით, ვიქმნით წარმოდგენას არსებული შიდა კონტროლის მექანიზმების თაობაზე, რაც არ გულისხმობს ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობის თაობაზე მოსაზრების გამოთქმის განზრახვას;
- ვაფასებთ სააღრიცხვო პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული ბუღალტრული პროგნოზებისა და განმარტებების მართებულობას;
- ვაკეთებთ დასკვნას ხელმძღვანელობის მხრიდან ფუნქციონირებადი საწარმოს პრინციპის აღრიცხვის წარმოების თაობაზე და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე, გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის განუსაზღვრელობა ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ექვეყნოს ჯგუფის უნარი გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი განუსაზღვრელობა არსებობს, ჩვენ ვალდებული ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შევცვალოთ კიდევ დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, მას შემდეგ, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება ჯგუფი აიძულოს, შეწყვიტოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მთლიან სტრუქტურას, შინაარსსა და წარმოდგენის ფორმას, მათ შორის განმარტებებს და ასევე იმას, თუ როგორ შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაბამის ტრანზაქციებისა და მოვლენების ასახვა ინფორმაციის ობიექტურად წარმოდგენის პრინციპს.

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმილ შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მტკიცებულებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

დასკვნა სხვა სამართლებრივი და მარეგულირებელი მოთხოვნების თაობაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების („კანონი“) შესაბამისად მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშის მომზადებაზე და ისეთი შიდა კონტროლის არსებობაზე რომელიც, მისი აზრით აუცილებელია თაღლითობისა თუ

შეცდომებით გამოწვეული მცდარი ინფორმაციისგან თავისუფალი მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიშის მოსამზადებლად.

ჩვენ ჩავატარეთ პროცედურები იმის შესამოწმებლად, არის თუ არა მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიში მომზადებული კანონის მოთხოვნების შესაბამისად და მოიცავს თუ არა იგი კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას.

პროცედურები შევასრულეთ და ჩავატარეთ საკუთარი შეფასებების საფუძველზე მათ შორის, გამოკითხვების, დოკუმენტაციის ანალიზისა და შემოწმების, კანონის მოთხოვნებთან ჯგუფის პოლიტიკების, პროცედურების, მეთოდოლოგიებისა და ანგარიშებული ინფორმაციის შედარებით, აგრეთვე რაოდენობრივი მონაცემებისა და სხვა ინფორმაციის გადათვლის, შედარებისა და შეჯამების საფუძველზე.

ჩვენი აზრით:

- 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის კონსოლიდირებული ანგარიში მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ მმართველობის ანგარიშში შესულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია;
- მმართველობის კონსოლიდირებულ ანგარიშში შესული ინფორმაცია ყველა არსებითი თვალსაზრისით შეესაბამება 2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

შპს "ალგი აუდიტი"-ს სახელით
კახაბერ თეთრუაშვილი



2020 წლის 22 ოქტომბერი
თბილისი, საქართველო

საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

	შენიშვნები	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი	5	31,684	25,736
მარაგებად კლასიფიცირებული გაყიდული უძრავი ქონების თვითღირებულება	6	(29,643)	(25,538)
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვით მიღებული საერთო მოგება		2,041	198
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან		-	5,151
სასტუმრო მომსახურების ღირებულება		-	(3,206)
საერთო მოგება სასტუმრო მომსახურებიდან		-	1,945
საიჯარო შემოსავალი		4,446	-
ქონების საოპერაციო ხარჯები		(852)	-
წმინდა საიჯარო შემოსავალი		3,594	-
საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	9	5,604	-
მშენებარე საინვესტიციო ქონების გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა მოგება	10	2,641	12,274
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა (ზარალი)/მოგება		8,245	12,274
სხვა შემოსავალი		30	-
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი		(73)	(314)
სხვა ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები	7	(1,720)	(280)
მარკეტინგის, რეკლამირებისა და გაყიდვის ხარჯები		(1,056)	(832)
ცვეთის ხარჯი		(18)	-
წმინდა არარეგულარული ხარჯი		1	(1,034)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული მოგება		11,046	11,957
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი	14	761	1,345
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		(2,276)	(2,573)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი		(1,142)	-
წმინდა საკუროს ზარალი		(580)	99
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		7,808	10,828
მოგების გადასახადის ხარჯი	8	-	-
წლის (ზარალი)/მოგება		7,808	10,828
მიკუთვნებადი კომპანიის მფლობელისთვის		7,836	10,824
მიკუთვნებადი არასაკონტროლო პაკეტებისთვის		(28)	4
სხვა სრული შემოსავალი, რომლის შემდეგ პერიოდებზე მოგებად ან ზარალად რეკლასიფიცირება ხდება			
საკუროს სხვაობა ოპერაციების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		(5,973)	8,346
წმინდა შემოსულობა სასტუმროს ობიექტების გადაფასებიდან	13	-	14,276
წლის სხვა სრული შემოსავალი, სულ		(5,973)	22,622
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი		1,835	33,450
მიკუთვნებადი კომპანიის მფლობელისთვის		1,986	33,107
მიკუთვნებადი არასაკონტროლო პაკეტებისთვის		(151)	343

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2020 წლის 22 ოქტომბერი

დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

	შენიშვნები	2019	2018
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	9	219,626	59,069
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	10	165,383	90,650
გაცემული გრძელვადიანი სესხები	14	5,122	6,299
გუდვილი	17	1,787	-
ძირითადი საშუალებები	13	2,646	5,251
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	11	21,435	6,039
		415,999	167,308
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება	12	5,168	15,955
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	11	11,012	27,824
გაცემული მოკლევადიანი სესხები	14	290	4,713
სახელშეკრულებო აქტივები	14	961	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	14	2,716	163
ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში	14	2,576	2,711
ნაღდი ფულის ნაშთი ბანკში	13	16,536	9,294
		39,260	60,660
სულ აქტივები		455,258	227,968
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	16	186,704	50,070
გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	16	18,015	26,982
გაუნაწილებელი მოგება	16	31,010	23,174
მთლიანი სააქციო კაპიტალი		235,728	100,226
არასაკონტროლო პაკეტის მფლობელები		652	10,761
სულ საკუთარი კაპიტალი		236,380	110,987
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	14	-	2,856
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	14	85,232	-
მიღებული სესხები	14	90,178	87,267
		175,410	90,123
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
მიღებული გრძელვადიანი სესხების მოკლევადიანი წილი	14	29,837	5,035
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	14	287	-
გადავადებული შემოსავალი	5	1,868	12,705
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	14	10,705	6,615
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	14	771	2,396
სხვა ვალდებულებები		-	107
		43,468	26,858
სულ ვალდებულებები		218,878	116,981
სულ საკუთარი კაპიტალი და ვალდებულებები		455,258	227,968

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2020 წლის 22 ოქტომბერი

დირექტორი
ირაკლი ბურდილაძე

9-40 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

	სააქციო კაპიტალი	გადაანგარიშების და სხვა რეზერვები	გაუნაწილებელი მოგება	მფლობელისთვის მიკუთვნებადი მთლიანი კაპიტალი	არასაკონტროლო პაკეტი	სულ საკუთარი კაპიტალი
2018 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	48,800	4,699	12,350	65,849	10,418	76,267
წლის მოგება	-	-	10,824	10,824	4	10,828
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	22,283	-	22,283	339	22,622
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	22,283	10,824	33,107	343	33,450
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (მე-15 შენიშვნა)	9,340	-	-	9,340	-	9,340
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-15 შენიშვნა)	(8,070)	-	-	(8,070)	-	(8,070)
2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	50,070	26,982	23,174	100,226	10,761	110,987
წლის მოგება/(ზარალი)	-	-	7,836	7,836	(28)	7,808
წლის სხვა სრული ზარალი	-	(5,850)	-	(5,850)	(123)	(5,973)
წლის მთლიანი სრული შემოსავალი	-	(5,850)	7,836	1,986	(151)	1,835
აქციების გამოშვება (შენიშვნა 17)	82,660	-	-	82,660	-	82,660
საწესდებო კაპიტალის ზრდა (მე-15 შენიშვნა)	64,588	-	-	64,588	-	64,588
საწესდებო კაპიტალის შემცირება (მე-15 შენიშვნა)	(10,615)	-	-	(10,615)	-	(10,615)
არასაკონტროლო პაკეტის შესყიდვა (მე-17 შენიშვნა)	-	(3,117)	-	(3,117)	(10,638)	(13,755)
შვილობილი კომპანიების შესყიდვის შედეგად წარმოქმნილი არასაკონტროლო პაკეტი (17-ე შენიშვნა)	-	-	-	-	680	680
2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	186,704	18,015	31,010	235,729	652	236,380

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2020 წლის 22 ოქტომბერი

დირექტორი
ირაკლი ბურდილაძე

საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

	შენიშვნები	2019	2018
საოპერაციო საქმიანობა			
მოგება მოგების გადასახადის ხარჯამდე		7,808	10,828
წმინდა ზარალი/(მოგება) საინვესტიციო ქონებისა გადაფასებიდან	9	(8,245)	(6,780)
ცვეთის ხარჯი		18	(6,779)
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ხარჯი		1,142	(6,778)
საკუროს სხვაობით გამოწვეული ზარალი		580	(6,777)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი		(761)	(6,776)
ფინანსურ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი		2,276	(6,775)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან საბრუნავ კაპიტალში ცვლილებებამდე		2,819	(317)
ცვლილება მარაგებამ კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში		10,787	2,418
ცვლილება გადავადებულ შემოსავალში		(10,837)	(708)
ცვლილება გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში		(4,481)	643
ცვლილება გადახდილ ავანსებსა და სხვა მოკლევადიან აქტივებში		4,302	(3,097)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა კრედიტორულ დავალიანებაში		4,090	906
ცვლილება სავაჭრო და სხვა დებიტორულ დავალიანებაში		(2,915)	918
ცვლილება სხვა მიმდინარე ვალდებულებებში		(3,083)	146
საოპერაციო საქმიანობიდან (გამოყენებული)/მიღებული ფულადი ნაკადები		682	908
მიღებული პროცენტი		780	152
გადახდილი პროცენტი		-	-
საოპერაციო საქმიანობაში (გამოყენებული)/მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		1,462	1,060
საინვესტიციო საქმიანობა			
ცვლილება საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებულ ვადიან ანაზღაურებში		-	(2,711)
საინვესტიციო ქონების შესყიდვა		(15,205)	(23,713)
საინვესტიციო ქონების გაყიდვა		30,525	-
საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		(56,578)	(13,196)
მშენებარე საინვესტიციო ქონებაზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		-	(13,337)
ძირითად საშუალებებზე გაწეული კაპიტალური დანახარჯები		-	-
სესხების გაცემა		904	(8,318)
ბიზნესკომპინაცია	15,17	(15,184)	-
საინვესტიციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(55,537)	(61,275)
ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები			
გადახდილი პროცენტი		(10,225)	(3,279)
აღებული სესხები	14	118,245	84,729
ნასესხები სახსრების დაფარვა	14	(92,692)	(30,138)
მშობელი კომპანიის მიერ შვილობილ კომპანიებში განხორციელებული ინვესტიციები		388	-
საწესდებო კაპიტალის ზრდასთან დაკავშირებული შემოსავალი	16	156,676	9,341
საწესდებო კაპიტალის შემცირებასთან დაკავშირებული გადახდები	16	(111,008)	(8,071)
ფინანსურ საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		61,385	52,582
სავალუტო კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(68)	368
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა კლება		7,242	(7,265)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვრის მდგომარეობით		9,294	16,559
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით		16,536	9,294

ჯგუფის ხელმძღვანელობის სახელით ხელმოწერილია და ავტორიზებულია გამოსაქვეყნებლად 2020 წლის 22 ოქტომბერი:

დირექტორი
ირაკლი ბურდილაძე

9-40 გვერდებზე მოცემული შენიშვნები წარმოადგენს ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
 ათას ლარში

1. ზოგადი ინფორმაცია

შპს „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ (შემდგომში, „კომპანია“) არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად 2015 წლის 17 აგვისტოს დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება. კომპანიის იურიდიული მისამართია: ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირი #15, 0160, თბილისი, საქართველო. კომპანია, შვილობილ კომპანიებთან ერთად, ქვემოთ იწოდება „ჯგუფად“. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, და სასტუმროების მართვა საქართველოში. სს „მ2 უძრავი ქონება“ („მშობელი კომპანია“) კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელია.

2019 და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის საბოლოო მესაკუთრე და მკონტროლებელი მხარე არის საჯარო სააქციო საზოგადოება „ჯორჯია კაპიტალი“ (შემდგომში „ჯორჯია კაპიტალი“), გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული კომპანია, რომლის აქციებიც ლონდონის საფონდო ბირჟაზე პრემიუმ ლისტინგშია განთავსებული.

ჯგუფი მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

შვილობილი კომპანია	31.12.2019	31.12.2018	ქვეყანა	დაფუძნების თარიღი	შექმნის თარიღი	საქმიანობის სფერო
შპს „მ2“	100%	100%	საქართველო	12 თებერვალი, 2014 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი/ უძრავი ქონება
შპს „მ2 მელიქიშვილზე“	100%	100%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 ქუთაისი“	100%	100%	საქართველო	15 მაისი, 2017 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 მთაწმინდაზე“	100%	60%	საქართველო	16 ოქტომბერი, 2014 წ.	26 დეკემბერი, 2017 წ.	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „მ2 ზუგდიდი“	100%	100%	საქართველო	7 ნოემბერი, 2018 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 სვანეთი“	100%	100%	საქართველო	14 ნოემბერი, 2018 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „კახეთი ვაინ ენდ სპა“	100%	100%	საქართველო	23 აპრილი 2018 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „მ2 გუდაურში“	100%	100%	საქართველო	24 აპრილი 2018 წ.	არა	სასტუმროს ბიზნესი
შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“	100%	არა	საქართველო	10 აპრილი 2018 წ.	არა	ქონების მართვა
სს „ლიტერა“	50%	არა	საქართველო	4 დეკემბერი 2019 წ.	4 დეკემბერი 2019 წ.	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „ამბერ ჯგუფი“	100%	არა	საქართველო	10 დეკემბერი, 2019 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი
შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“	100%	არა	საქართველო	16 დეკემბერი, 2019 წ.	არა	მასპინძლობის ბიზნესი

2019 წლის განმავლობაში ჯგუფს შემოუერთდა 4 ახალი კომპანია: 1) შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“, 2) სს „ლიტერა“ 3) შპს „ამბერ ჯგუფი“, 4) შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“.

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“ - დედა კომპანიამ ბიზნესკომბინაციის შედეგად ჯგუფის კაპიტალში შეიტანა (დამატებითი იხილეთ კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება). 2018 წლის დეკემბერში - 2019 წლის თებერვალში, შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფმა“ გამოუშვა და განათავსა საქართველოს საფონდო ბირჟაზე რეგისტრირებული ადგილობრივი ობლიგაციები.

საქართველოს უმრავლესობის მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

სს „ლიტერა“ – 2019 წლის 4 დეკემბერს დედა კომპანიამ შეისყიდა აღნიშნული კომპანიის 50 % (დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 18)

შპს „ამბერ ჯგუფი“ და შპს „საქართველოს სასტუმროების მართვის ჯგუფი“ – 2019 წლის 10 და 16 დეკემბერს ჯგუფმა დაარსა აღნიშნული კომპანიები.

2. შესაბამისობის ანგარიში

მომზადების საფუძველები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ანგარიშგება მომზადებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

ახალი ფასს-ების მიღება ან ცვლილებები სტანდარტებსა და ინტერპრეტაციებში

ა) 2019 წლის 1 იანვრის შემდეგ ძალაში მყოფი ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები:

2019 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შევიდა ახალი სტანდარტი - ფასს 16 „იჯარა“, თუმცა იჯარის მოკლევადიანობის გამო, კომპანიამ გამოიყენა ამ სტანდარტის მე-5 პუნქტის (ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული გათვალისწინება, რომ „მოიჯარეს უფლება აქვს გადაწყვიტოს, რომ არ გამოიყენებს 22-49-ე პუნქტების მოთხოვნებს: ა) მოკლევადიან იჯარასთან მიმართებით; და ბ) იჯარის მიმართ, რომლის საიჯარო აქტივს დაბალი ღირებულება აქვს (როგორც აღწერილია 33-38 პუნქტებში).“

ბ) ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და შესწორებები, რომლებიც გამოიცა, მაგრამ ჯერ არ არის ძალაში შესული:

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღამდე გამოქვეყნდა გარკვეული ახალი სტანდარტები, ინტერპრეტაციები და ცვლილებები არსებულ სტანდარტებში, რომლებიც ძალაში შედის 2020 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ პერიოდში და რომლებიც ჯგუფს ნაადრევად არ მიუღია. ისეთი სტანდარტები, რომლებიც სავარაუდოდ გავლენას მოახდენს ჯგუფზე ან რომელთა გავლენაც ამჟამად ფასდება, არის შემდეგი:

- ბასს 1 - კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა და ბასს 8 - სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები (შესწორება - არსებითის განმარტება);
- ფასს 3 - საწარმოთა გაერთიანება (შესწორება - ბიზნესის განმარტება);
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განახლებული კონცეპტუალური საფუძველები.

ამჟამად, ჯგუფი აფასებს ცვლილებების მოსალოდნელ გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

სხვა

ჯგუფს არ გააჩნია მოლოდინი, რომ ბასსკ-ის მიერ გამოშვებული სხვა რომელიმე სტანდარტს, რომელიც ჯერ არ არის ძალაში შესული, ექნება არსებითი გავლენა მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

კონსოლიდაციის საფუძველი

შვილობილი კომპანიები, ანუ საწარმოები, რომლებიც ჯგუფის მიერ კონტროლდება, კონსოლიდირებულია. კონტროლი მიიღწევა მაშინ, როდესაც ჯგუფი იღებს, ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება და შეუძლია ამ უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო. კერძოდ, ჯგუფი აკონტროლებს ინვესტიციის ობიექტს მხოლოდ მაშინ, როდესაც:

- ▶ აქვს ინვესტიციის ობიექტზე ზეგავლენა (ანუ ამჟამინდელი უფლებები მას საშუალებას აძლევს, ინვესტიციის ობიექტის რელევანტური საქმიანობა მართოს);
- ▶ იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს ინვესტიციის ობიექტში თავისი მონაწილეობიდან ცვლადი უკუგება;
- ▶ შეუძლია უკუგებაზე ზემოქმედება ინვესტიციის ობიექტზე თავისი გავლენის გამო.

გავრცელებული მოსაზრებით, ხმის უფლების მქონე აქციების უმრავლესობა კონტროლის უფლებას იძლევა. ამ მოსაზრების შესაბამისად, თუ ჯგუფი ინვესტიციის ობიექტში არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს ან სხვა მსგავსი უფლებების უმრავლესობას, იმის შეფასებისას, ინვესტიციის ობიექტზე აქვს თუ არა გავლენა, ჯგუფი ყველა აქტუალურ ფაქტს და გარემოებას ითვალისწინებს, მათ შორის:

საქართველოს უპრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

- ▶ ინვესტიციის ობიექტში ხმის უფლების მქონე აქციების სხვა მფლობელებთან საკონტრაქტო გარიგება/გარიგებები;
- ▶ სხვა საკონტრაქტო გარიგებებიდან მიღებული უფლებები;
- ▶ ჯგუფის ხმის უფლებები და პოტენციური ხმის უფლებები;

შვილობილი კომპანიები კონსოლიდირდება ჯგუფის კონტროლის უფლების წარმოშობიდან და მათ აღარ გააჩნიათ აღნიშნული სტატუსი კონტროლის შეწყვეტისას. შიდაჯგუფური გარიგებები, ნაშთები და არარეალიზებული შემოსულობა ამ გარიგებებიდან, ასევე ზარალი ამ გარიგებებიდან, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც იგი ასახავს გადაცემული აქტივის გაუფასურებას, კონსოლიდირებული ანგარიშგების შედგენის მიზნით სრულად გაქვითულია. საჭიროების შემთხვევაში, შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკა შეცვლილია ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით.

შვილობილი კომპანიის საკუთარ კაპიტალში წილის შეცვლა, კონტროლის შეცვლის გარეშე წილობრივი გარიგების სახით აღირიცხება. ზარალი მიეწერება არასაკონტროლო პაკეტს მაშინაც კი, თუ ეს ბალანსის დეფიციტს იწვევს.

თუ ჯგუფი კარგავს კონტროლს შვილობილ კომპანიაზე, ის ჩამოწერს შვილობილი კომპანიის აქტივებს (გუდვილის ჩათვლით) და ვალდებულებებს, არასაკონტროლო პაკეტის საბალანსო ღირებულებას, ასახავს მიღებული ანაზღაურების სამართლიან ღირებულებას, ნებისმიერი შენარჩუნებული ინვესტიციის სამართლიან ღირებულებას და მოგებაში და ზარალში დეფიციტს ან მეტობას.

საწარმოთა გაერთიანება და გუდვილი

საწარმოთა გაერთიანება აღირიცხება შესყიდვის მეთოდით. შესყიდვის ღირებულება გამოითვლება შემდეგი კომპონენტების დაჯგუფებით: შესყიდვის დღეს სამართლიანი ღირებულებით გადახდილი საფასური და შეძენილი კომპანიის ნებისმიერი უმცირესობის წილის მოცულობა. საწარმოთა გაერთიანების თითოეულ შემთხვევაში, ჯგუფი შეძენილი კომპანიის არასაკონტროლო პაკეტს აფასებს სამართლიანი ღირებულებით ან ამოცნობადი წმინდა აქტივების პროპორციული წილის შესაბამისად, ხოლო არასაკონტროლო პაკეტის სხვა კომპონენტებს - მათი შეძენის თარიღისთვის არსებული სამართლიანი ღირებულებით. შესყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯების აღიარება ხდება მათი გაწევისთანავე და შედის ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

როდესაც ჯგუფი შეისყიდის ბიზნესს, კლასიფიკაციის მიზნებისთვის აფასებს მის ფინანსურ აქტივებსა და ვალდებულებებს შესყიდვის თარიღისათვის არსებული სახელშეკრულებო ვალდებულებების, ეკონომიკური პირობებისა და მშობელი კომპანიის პირობების შესაბამისად.

ნებისმიერი პირობითი ანაზღაურება, რომელიც გადახდილ უნდა იქნას შემძენის მიერ, აღიარებულია სამართლიანი ღირებულებით შეძენის თარიღისათვის. პირობითი საფასური, რომელიც მოიაზრება აქტივად ან ვალდებულებად, წარმოადგენს ფინანსურ ინსტრუმენტს და შეესაბამება ფასს 9-ს „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო სამართლიან ღირებულებაში შემდგომი ცვლილებები აისახება ან მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, ან სხვა სრული შემოსავლის ცვლილების სახით. იმ შემთხვევაში თუ პირობითი ანაზღაურება არ შეესაბამება ფასს 9-ს, იგი ფასდება შესაბამისი ფასს-ის მიხედვით. პირობითი ანაზღაურება, რომელიც კლასიფიცირდება კაპიტალად, არ გადაფასდება და შემდგომი ცვლილებებიც აღირიცხება კაპიტალში.

გუდვილის აღიარება თავდაპირველად ხდება თვითღირებულებით, და ტოლია წმინდა ამოცნობადი შეძენილი აქტივებისა და ნაკისრი ვალდებულებების ღირებულების ზემოთ გადახდილი ნამეტი ღირებულებისა (სხვაობა უმცირესობის და მფლობელობაში ადრე არსებულ ნებისმიერ წილში გადახდილ და ნაკისრი ანაზღაურების ჯამს და წმინდა შეძენილ აქტივებსა და ნაკისრ ვალდებულებებს შორის). თუ შეძენილი წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მეტია მთლიანად გადახდილ ანაზღაურებაზე, ჯგუფი ხელახლა აფასებს, სწორად ამოიცნო თუ არა ყველა შეძენილი აქტივი და ნაკისრი ვალდებულება და გადასინჯავს შეძენის თარიღისთვის ასაღიარებელი თანხების შესაფასებლად გამოყენებულ პროცედურას. თუ ხელახალი შეფასების შედეგად წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება მაინც გადააჭარბებს მთლიანად გადახდილ საზღაურს, მაშინ ხდება შემოსულობის აღიარება მოგებაში ან ზარალში.

პირველადი აღიარების შემდგომ, გუდვილის შეფასება ხდება თვითღირებულებით, რასაც აკლდება ნებისმიერი დარიცხული გაუფასურების ზარალი. გაუფასურების დადგენის მიზნებისათვის, საწარმოთა გაერთიანებისას წარმოქმნილი გუდვილი შესყიდვის თარიღიდან გადანაწილდება ჯგუფის ფულადი ნაკადების წარმოქმნულ

ბიზნეს ერთეულებზე, რომლებიც, როგორც მოსალოდნელია, ისარგებლებენ გაერთიანებით, განურჩევლად იმისა, აღნიშნულ ბიზნეს ერთეულებს შეძენილი საწარმოს სხვა აქტივები მიეკუთვნება, თუ ვალდებულებები.

როდესაც გუდვილი მიეკუთვნება ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ბიზნეს ერთეულს და ამ ერთეულის ოპერაციების ნაწილი არის გასხვისებული, გასხვისებულ ოპერაციასთან დაკავშირებული გუდვილი ჩართულია აღნიშნული ოპერაციის საბალანსო ღირებულებაში იმისთვის, რომ მოხდეს გასხვისებით მიღებული შემოსულობის ან ზარალის მართებული განსაზღვრა. ასეთ შემთხვევაში, გასხვისებულ ოპერაციაზე მიკუთვნილი გუდვილის განსაზღვრა ხდება გასხვისებული ოპერაციის ღირებულებასა და ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ბიზნეს ერთეულში შენარჩუნებული ხვედრითი წილის მიხედვით.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

მომზადების საფუძვლები. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (ბასსკ) მიერ გამოშვებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების (მთლიანად ფასს-ების) შესაბამისად.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ფასს-ების შესაბამისად მომზადება ითხოვს გარკვეული შეფასებებისა და დაშვებების გაკეთებას. ის ასევე მოითხოვს ჯგუფის ხელმძღვანელობისგან, რომ მსჯელობის საფუძველზე მოახდინოს ყველაზე შესაფერისი სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღება და დანერგვა. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და გადაწყვეტილებები მოცემულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც განსხვავდება სამუშაო ვალუტისგან.

რიცხვები ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულია ათას ლარამდე დამრგვალებით, თუ სხვაგვარად არის არის აღნიშნული.

შეფასების საფუძვლები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე. ჯგუფის საანგარიშგებო პერიოდი მოიცავს კალენდარულ წელს 1 იანვრიდან 31 დეკემბრამდე.

ფუნქციონირებადი საწარმო

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფუნქციონირებადი საწარმოს საფუძველზე, იმის დაშვებით, რომ ჯგუფი განაგრძობს ფუნქციონირებას პროგნოზირებად მომავალში. ხელმძღვანელობასა და მფლობელებს სურვილი აქვთ, განაგრძონ ჯგუფის ბიზნესი საქართველოში. როგორც 19-ე შენიშვნაშია განხილული ხელმძღვანელობამ მიმოიხილა კორონა ვირუსის - COVID 19 -ის გავლენა ჯგუფის ფუნქციონირებაზე და შეიმუშავა სამოქმედო გეგმა. ამ გეგმაზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა მოელის გარკვეული სახის უარყოფით გავლენას საკუთარ საქმიანობაზე, მაგრამ ეს არ შეუქმნის რისკს ჯგუფის ფუნქციონირებას. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენება საფუძვლიანია.

სამუშაო და წარსადგენი ვალუტები და უცხოური ვალუტის კონვერტაცია

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში, რომელიც ჯგუფის წარსადგენი ვალუტაა. კომპანიის სამუშაო ვალუტაა აშშ დოლარი, რომელიც არის ჯგუფის საიჯარო ხელშეკრულებების აბსოლუტური უმრავლესობის ვალუტა და რომელშიც ხდება საინვესტიციო ქონების ობიექტების განფასება საქართველოს უძრავი ქონების ბაზარზე. ჯგუფი სამუშაო ვალუტისგან განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტას იმიტომ იყენებს, რომ მისი აზრით, ეს ვალუტა უფრო აქტუალურ და სათანადო ინფორმაციას აწვდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს, რადგან ანგარიშგების დროს ქართული ლარის წარსადგენ ვალუტად გამოყენება ქართულ კომპანიებს შორის გავრცელებული პრაქტიკაა.

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 ოპერაციების გადაანგარიშების შედეგად მიღებული შემოსულობის და ზარალის აღიარება ხდება სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, როგორც საკურსო

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

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 აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

სებ-ის ოფიციალური გაცვლითი კურსი 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 2.8677 და 2.6766 ლარი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში.

შემოსავლის აღიარება

შემოსავლების აღიარება ხდება დაპირებული საქონლის და მომსახურებების კლიენტებისთვის მიწოდების ასახვისთვის იმ ანაზღაურების ოდენობით, რომელსაც საწარმო მოელის კლიენტისთვის ან მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ. გადაცემას ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც კლიენტი მოიპოვებს კონტროლს.

ჯგუფმა დაასკვნა, რომ შემოსავლებთან დაკავშირებულ ყველა გარიგებაში გამოდის პრინციპალის სახით, რადგან იგი ძირითადი პასუხისმგებელი პირია მათში, აქვს ფასდადების მხრივ თავისუფლება და ასევე სასაქონლო-მატერიალური მარაგების გაუფასურების და საკრედიტო რისკების საფრთხის წინაშე დგას.

შემოსავლების აღიარებამდე დაკმაყოფილებული უნდა იქნეს აღიარების გარკვეული კრიტერიუმები.

შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვებიდან

აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება თანდათანობით, სანამ ვალდებულება სრულად არ შესრულდება, ამოსავალი მონაცემების მეთოდის (დღემდე გაწეული დანახარჯების თანაფარდობა მთლიანი პროექტის მოსალოდნელ დანახარჯებთან) გამოყენებით. ვალდებულების შესრულების პროცენტული მაჩვენებელი, რომელიც გამოითვლება შენობის მთლიან დანახარჯებზე დაყრდნობით გამოიყენება ბინის სარეალიზაციო ფასისთვის, ბინის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის აღრიცხვისთვის. აშენებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მისაღები თანხები ჩვეულებრივ მოიცავს გარიგების ფასის წინასწარ გადახდილ ნაწილს და მშენებლობის განმავლობაში კლიენტის მიერ განხორციელებულ პერიოდულ გადახდებს. ამგვარი სახელშეკრულებო ვალდებულებები აღიარდება, როგორც გადავადებული შემოსავალი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშებაში. დაფინანსების მნიშვნელოვანი კომპონენტი, როგორც წესი, არაარსებითია.

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი

ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება მისი დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 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. ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი მოგება-ზარალის ანგარიშებაში შედის.

შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან

შემოსავალი სასტუმროს ოპერაციებიდან წარმოიქმნება სასტუმროს ოთახების და შეხვედრების სივრცის გაქირავების, ასევე საკვები და სასმელი პროდუქტების გაყიდვის შედეგად. შემოსავლის აღიარება ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფი აკმაყოფილებს სახელშეკრულებო ვალდებულებას, ანუ დროის იმ პერიოდის განმავლობაში, სანამ მომხმარებელი რჩება სასტუმროში და მას მიეწოდება საკვები და სასმელი პროდუქტები, იმ ანაზღაურების ტოლი ოდენობით, რომლის მიღებასაც ჯგუფი მოელის საქონლის ან მომსახურების კლიენტისთვის გადაცემის შედეგად.

საიჯარო შემოსავალი

ჯგუფი საოპერაციო იჯარებში გამოდის მეიჯარედ. საინვესტიციო ქონების ჩვეულებრივი იჯარიდან მიღებული შემოსავალი აღირიცხება დარიცხვის წრფივი მეთოდით იჯარის ვადებზე.

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

გადასახადები

საწარმოების მიერ მიღებული წლიური მოგება, გარდა ბანკებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა, 2017 წლის 1 იანვრიდან არ იბეგრება საქართველოში (მე-9 შენიშვნა). მოგების გადასახადით დაიბეგრება დივიდენდების სახით იმ აქციონერებზე განაწილებული მოგება, რომლებიც არიან ფიზიკური პირები ან არა რეზიდენტები საქართველოში. ამგვარი მოგება დაანგარიშდება განაწილებული წმინდა თანხიდან 15/85 განაკვეთის გამოყენებით. დივიდენდების გადახდით წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც ვალდებულება და ხარჯი იმპერიოდში, 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 შესაბამისი განაწილებასთან დაკავშირებული მოგების გადასახადის ხარჯის შემცირება.

საქართველოს საგადასახადო სისტემის თავისებურებიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებულ

საწარმოებს არ წარმოეშობათ გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები. ჯგუფის აქციონერებისთვის დივიდენდის განაწილებასთან დაკავშირებით დაკავებული გადასახადი საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებაში აღიარებულია კაპიტალიდან გამოქვითვის სახით.

გადასახადები, გარდა მოგების გადასახადისა, აღიარდება როდესაც მოხდება ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვლენები. ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვლენები წარმოადგენენ მოვლენებს, რომლებიც წარმოშობენ გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. გადასახადები განაგარიშებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. წინასწარ გადახდილი გადასახადები აღიარებულია როგორც აქტივები.

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად, კომპანიამ გადასახადები უნდა გადაიხადოს ერთიანი სახაზინო კოდით. შედეგად კომპანია წარადგენს საგადასახადო აქტივებსა და ვალდებულებებს ნეტო საფუძველზე, როგორც საგადასახადო აქტივი ან ვალდებულება.

საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება მოიცავს საიჯარო შემოსავლის მისაღებად ფლობილ შენობებსა და ჯერჯერობით განუზღვრელი დანიშნულების მქონე, მომავალში მოსაყენებელ ან მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით მოსაყენებლად ხელახლა განსავითარებელ მიწის ნაკვეთებს.

ცვლილებები ბასს 40-ში „საინვესტიციო ქონების გადატანა“

ცვლილებები განმარტავს, როდის უნდა გადაიტანოს საწარმომ ქონება, მათ შორის სამშენებლო ან მოწყობითი სამუშაოების პროცესში მყოფი ქონება, საინვესტიციო ქონებაში ან საინვესტიციო ქონებიდან. ცვლილებების მიხედვით, მიზნობრიობის ცვლილება ხდება მაშინ, როდესაც ქონება აკმაყოფილებს ან აღარ აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას და არსებობს დანიშნულების შეცვლის მტკიცებულება. მხოლოდ ხელმძღვანელობის მიერ ქონების ექსპლუატაციის განზრახვის შეცვლა არ წარმოადგენს ქონების დანიშნულების შეცვლისთვის საკმარის მტკიცებულებას. ამ ცვლილებებს გავლენა არ აქვს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

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 საექსპლუატაციო 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. სამართლიან 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, რაც დასტურდება, მაგალითად, საოპერაციო იჯარის ამოქმედებით (ან დაწყების მყარი ვალდებულებით). საინვესტიციო ქონებიდან გადატანები ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ექსპლუატაციის ხასიათი, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების განვითარების დაწყებით.

3. მნიშვნელოვანი სადრიცხო პოლიტიკები (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით ფასდება, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც (კონკრეტული ქონების მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე) სამართლიანი ღირებულების ობიექტურად განსაზღვრა არ შეიძლება, რა დროსაც ის თვითღირებულებით ფასდება. სამართლიან ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება მოგებაში ან ზარალში.

ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხულია 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 გაუფასურების შეფასება ხდება მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულების ამოღება 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:

	წელი
შენობა-ნაგებობები სასტუმროების ჩათვლით	100-მდე
ავეჯი და მოწყობილობები	5-10
კომპიუტერული ტექნიკა და სხვა საოფისე აღჭურვილობა	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.

გუდვილის გაუფასურება

გუდვილის გაუფასურების შეფასება ხდება ყოველწლიურად ან უფრო ხშირად თუ მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება გაუფასურებული იყოს.

გაუფასურების შემოწმების მიზნით, საწარმოთა გაერთიანებისას დარიცხული გუდვილი შესყიდვის თარიღიდან გადანაწილდება ჯგუფის ფულადი ნაკადების წარმომქმნელ ერთეულებზე ან ასეთ ერთეულთა ჯგუფებზე, რომლებიც სავარაუდოდ საწარმოთა გაერთიანების შედეგად მიღებული სინერგიიდან სარგებელს მიიღებენ, განურჩევლად იმისა, აღნიშნულ ერთეულებს ან ერთეულთა ჯგუფებს ჯგუფის სხვა აქტივები განეკუთვნება, თუ ვალდებულებები. ფულადი სახსრების წარმომქმნელი თითოეული ერთეული ან ერთეულთა ჯგუფი, რომლებზეც გუდვილია გადანაწილებული:

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

- ▶ წარმოადგენს უმცირეს დონეს, რომელზეც ჯგუფი ახდენს გუდვილის მონიტორინგს შიდა მართვის მიზნებისთვის; და
- ▶ არ აღემატება ფასს (IFRS) 8-ის „საოპერაციო სეგმენტები“ შესაბამისად განმარტებული სეგმენტის სიდიდეს

გაუფასურება განისაზღვრება იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფის) ანაზღაურებადი ღირებულების შეფასებით, რომელსაც გუდვილი უკავშირდება. თუ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების ჯგუფის) ანაზღაურებადი ღირებულება ნაკლებია საბალანსო ღირებულებაზე, ხდება გაუფასურების ზარალის აღიარება. გაუფასურების ზარალის აღდგენა მომავალ პერიოდებში შეუძლებელია.

მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვის და არა იჯარით გაცემის ან სამომავლო განვითარების მიზნით ეძენილი ან აშენებული ქონება აღირიცხება, როგორც სასქონლო-მატერიალური მარაგები და ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. თვითღირებულება მოიცავს:

- ▶ მიწის თვითღირებულება; როდესაც მიწის რეკლასიფიკაცია ხდება საინვესტიციო ქონებიდან, მისი სამართლიანი ღირებულება რეკლასიფიკაციის თარიღისთვის ითვლება მის თვითღირებულებად;
- ▶ სამშენებლო მასალებისთვის გადასახდელი თანხები, ქვეკონტრაქტორების და პირდაპირი შრომითი დანახარჯების ჩათვლით;
- ▶ სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, დაგეგმარებისა და დაპროექტების დანახარჯები, ობიექტის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული გასამრჯელო, სადაზღვევო ხარჯები, მშენებლობის ზედნადები ხარჯი, ადმინისტრაციული ზედნადები ხარჯი და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.

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

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

ავანსები

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

ფინანსური ინსტრუმენტები – შეფასების ძირითადი ტერმინები.

მათი კლასიფიკაციიდან გამომდინარე, ფინანსური ინსტრუმენტები წარმოდგენილია რეალური ღირებულებით ან ამორტიზებული ღირებულებით, როგორც ეს აღწერილია ქვემოთ.

რეალური ღირებულება არის თანხა, რომელიც მიიღება აქტივის გაყიდვით ან რომელიც გადახდილია ვალდებულების დასაფარად გაანგარიშების დღეს მოქმედი ბაზრის მონაწილეებს შორის განხორციელებულ კანონიერ კომერციულ გარიგებაში იმის მიუხედავად, შეიძლება თუ არა ფასზე პირდაპირ დაკვირვება, თუ იგი შეფასების სხვა ტექნიკით ფასდება. აქტივის ან ვალდებულების რეალური ღირებულების გაანგარიშებისას, გაზომვის დღეს აქტივის ან ვალდებულების შეფასების პროცესში ჯგუფი ითვალისწინებს აქტივის ან ვალდებულების მახასიათებლებს, თუ მათ ბაზრის მონაწილეები გაითვალისწინებდნენ. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა მოქმედი ბაზარზე არსებული ფასი. მოქმედი ბაზარი ისეთი

3. მნიშვნელოვანი სადრიცხო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ბაზარია, რომელზეც აქტივებთან ან ვალდებულებებთან დაკავშირებული გარიგებები იმ სიხშირითა და მოცულობით ხორციელდება, რომლებიც საკმარისია ფასის შესახებ ინფორმაციის უწყვეტი წესით მისაღებად.

გარდა ამისა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, რეალური ღირებულების გაზომვა იყოფა პირველი, მე-2 და მე-3 დონის კატეგორიებად იმის მიხედვით, თუ რეალური ღირებულების რომელი კომპონენტებია დაკვირვებადი და რა მნიშვნელობის მატარებელია ეს კომპონენტები მთლიანად რეალური ღირებულების მოცულობის დადგენაში. აღნიშნული კატეგორიებია:

- პირველი დონის კომპონენტებს წარმოადგენს აქტიურ ბაზარზე იდენტურ აქტივებზე ან ვალდებულებებზე კვოტირებული ფასები (კორექტირების გარეშე), რომელთა შეფასება პირს შეუძლია გაზომვის დღეს;
- მე-2 დონის კომპონენტებს წარმოადგენს ის კომპონენტები, რომლებიც განსხვავდება პირველ დონეში მოცემული კვოტირებული ფასებისგან და პირდაპირ ან ირიბად დაკვირვებადია მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის; და
- მე-3 დონის კომპონენტებზე დაკვირვება მოცემული აქტივის ან ვალდებულებისათვის შეუძლებელია.

ითვლება, რომ ფინანსური ინსტრუმენტი აქტიურ ბაზარზე კვოტირდება, თუ კვოტირებული ფასები რეგულარულად და პირდაპირ ხელმისაწვდომია ბირჟიდან თუ სხვა დაწესებულებიდან და თუ ეს ფასები წარმოადგენს რეალურ და რეგულარულად ჩატარებულ, პატიოსანი გარიგების ტრანზაქციებს.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტის რეალური ღირებულების განსაზღვრის მიზნით, რომელთან დაკავშირებითაც არ მოიპოვება ინფორმაცია გარე საბაზრო ფასის შესახებ, გამოიყენება ისეთი შეფასების მეთოდები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელები ან ბოლოდროინდელი კომერციული გარიგებების მოდელები ან ინვესტირებული საწარმოების ფინანსური მონაცემების განხილვა. შეფასების ტექნიკის გამოყენება შეიძლება გულისხმობდეს წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში ისეთი დაშვებების გაკეთებას, რომლებიც დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემებით არ არის გამაგრებული, თუ ამ რომელიმე დაშვების გონივრულად შესაძლო ალტერნატივით შეცვლა გამოიწვევდა მნიშვნელოვნად განსხვავებულ მოგებას, შემოსავალს, მთლიან აქტივებსა და ვალდებულებებს.

ტრანზაქციის ხარჯები არის ის დამატებითი ხარჯები, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან განკარგვას. დამატებითი ხარჯი არის ხარჯი, რომლის გაღებაც არ მოხდებოდა, ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. საოპერაციო ხარჯი მოიცავს აგენტებისთვის (მათ შორის, თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ გაყიდვების აგენტების სახით), კონსულტანტებისთვის, ბროკერებისთვის და დილერებისთვის გადახდილ ჰონორარს და საკომისიოებს, სახელმწიფო მარეგულირებელი ორგანოების და საფონდო ბირჟების მოსაკრებლებს და გასხვების გადასახადებს და მოსაკრებლებს. საოპერაციო ხარჯი არ მოიცავს სავალო პრემიებს ან დისკაუნტებს, დაფინანსების ხარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან ფლობის ხარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება არის თანხა, რომლითაც ფინანსური ინსტრუმენტები აღირიცხება თავდაპირველი აღიარებისას, მინუს ნებისმიერი ძირითადი გადახდის თანხები, პლუს დარიცხული პროცენტი და, ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, მინუს გაუფასურების ზარალთან დაკავშირებული ჩამოწრა. დარიცხული პროცენტი მოიცავს თავდაპირველი აღიარებისას გადავადებული საოპერაციო ხარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერი დაფარვის თანხის პრემიის ან დისკაუნტის ამორტიზაციას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დარიცხული საპროცენტო შემოსავალი და დარიცხული საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის, აღიარებისას გადავადებული საკომისიოები (თუ ასეთი არსებობს) არ არის წარმოდგენილი ცალკე და შეტანილია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშის შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებებში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საბალანსო ღირებულებაზე მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთის უზრუნველსაყოფად (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდში განაწილების მეთოდი.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ამცირებს სავარაუდო სამომავლო გაცემულ ან მიღებულ ფულად ნაკადებს (მომავალი საკრედიტო დანაკარგების გარდა) ფინანსური ინსტრუმენტის სავარაუდო ვადაში ან უფრო მოკლე პერიოდში ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ამცირებს ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულად ნაკადებს პროცენტის მომდევნო დადგენის დღისთვის პრემიის ან დისკონტის გარდა, რომელიც ასახავს აღნიშნულ ინსტრუმენტში განსაზღვრულ ცვალებად განაკვეთზე საკრედიტო სპრედს, ან სხვა ცვლადებს, რომლებიც არ არის მორგებული საბაზრო განაკვეთებზე. ამგვარი პრემიები ან დისკონტების ამორტიზაცია ხორციელდება ინსტრუმენტის მთელი პერიოდის განმავლობაში. მიმდინარე

3. მნიშვნელოვანი საღრიცხო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეებს შორის გადახდილ ან მიღებულ ყველა იმ საკომისიოს, რომლებიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია.

ფინანსური ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც წარმოშობს ერთი პირის ფინანსურ აქტივს და სხვა პირის ფინანსურ ვალდებულებას ან წილობრივ ინსტრუმენტს.

ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია. ფინანსური აქტივების კლასიფიკაციით, საწყისი აღიარებისას, დგინდება მათი შემდგომი შეფასება ამორტიზებული ღირებულებით. საწყისი აღიარებისას ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ფინანსური აქტივის კონტრაქტის მიხედვით მისაღები ფულადი ნაკადების მახასიათებლებსა და მათი მართვის ბიზნეს-მოდელზე. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს ამორტიზებული ღირებულებით აფასებს, თუ დაკმაყოფილდა შემდეგი ორი პირობა:

- ფინანსურ აქტივს ჯგუფი ფლობს ისეთი ბიზნეს-მოდელით, რომლის ამოცანა არის ფინანსური აქტივების ფლობა მათგან ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით; და

- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს, რომლებიც წარმოადგენს „მხოლოდ ძირითადი თანხისა და მის დასაფარ ნაწილზე გადასახდელ საპროცენტო გადახდებს (SPPI)“. ამ შეფასებას SPPI ტესტი ეწოდება და ის ინსტრუმენტის დონეზე ხორციელდება.

ჯგუფის ბიზნეს-მოდელის შეფასება მოხდა ფასს 9-ის პირველი გამოყენების დღის, 2017 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით. ჯგუფის ყველა ფინანსური ინსტრუმენტი და მისი ოპერაციები მიზნად ისახავს საქონლის და სერვისის გაყიდვით სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას.

ეს ჯგუფის მთავარი ამოცანა და მისი რეგულარული საქმიანობაა. ისტორიულად ჯგუფის კუთვნილი ფინანსური ინსტრუმენტები არასოდეს გაუყიდა. წარსული გამოცდილების საფუძველზე, ყველა ფინანსური ინსტრუმენტის ფლობის მიზანია სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით და ისინი პირველი ბიზნეს-მოდელით - „ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ფლობა“ (H2C) კლასიფიცირდება.

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებით მისაღები ფულადი ნაკადები SPPI ტესტს აკმაყოფილებს, რადგან ამ ფინანსურ ინსტრუმენტებზე საპროცენტო განაკვეთი არ ვრცელდება.

ფინანსური აქტივების აღიარების გაუქმება. ჯგუფი ფინანსური აქტივის აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა: (ა) აქტივები გადახდილია ან უფლებები აღნიშნული აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე სხვაგვარად ამოიწურა ან (ბ) ჯგუფმა გადასცა უფლებები ფინანსური აქტივებიდან მისაღებ ფულად ნაკადებზე ან გააფორმა კვალიფიციური გადაცემის ხელშეკრულება და ამასთან ერთად (1) განახორციელა აქტივების საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკის და ჯილდოს გადაცემა ან (2) საკუთრებასა და კონტროლთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და ჯილდო არც გადაუცია, მაგრამ კონტროლი არ შეუნარჩუნებია.

კონტროლის შენარჩუნება ხდება, თუ კონტრაგენტს არ აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა იმისა, რომ სრულად გაყიდოს აქტივი არადაკავშირებულ მესამე პირზე ამ გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია. ფინანსური ვალდებულებები შეფასების შემდეგ კატეგორიებად იყოფა: (ა) სავაჭროდ განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებები, რომლებშიც ასევე შედის ფინანსური წარმოებულები და (ბ) სხვა ფინანსური ვალდებულებები. სავაჭროდ განკუთვნილი ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება რეალური ღირებულებით, ხოლო ღირებულებაში მომხდარი ცვლილებები აისახება შესაბამისი წლის მოგებაში ან ზარალში (ფინანსური შემოსავლის ან ფინანსური ხარჯის სახით) მათი დადგომის პერიოდში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით.

ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებისა და საოპერაციო ხარჯების ჯამით. თავდაპირველი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. მოგება ან ზარალი თავდაპირველი აღიარებისას აღირიცხება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სამართლიან ღირებულებასა და გარიგების ფასს შორის არსებობს სხვაობა, რომლის დამტკიცება შესაძლებელია იმავე ინსტრუმენტში სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო გარიგებების საფუძველზე ან ისეთი შეფასების მეთოდით, რომლის მონაცემებიც მოიცავს მხოლოდ დაკვირვებადი ბაზრების მაჩვენებლებს.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარების გაუქმება. ჯგუფი ფინანსური ვალდებულების აღიარებას აუქმებს მაშინ, როცა ვალდებულება დაიფარება ან გაუქმდება ან ვადა გასდის. როდესაც არსებულ ფინანსურ

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

ვალდებულებას ანაცვლებს იმავე გამსესხებლის სხვა ფინანსური ვალდებულება არსებითად შეცვლილი პირობებით, ან არსებული ვალდებულების პირობები დიდწილად იცვლება, ამგვარი ჩანაცვლება ან მოდიფიცირება განიხილება როგორც თავდაპირველი ვალდებულების აღიარების შეწყვეტა და ახალი ვალდებულების აღიარება. სხვაობა საბალანსო ღირებულებებს შორის აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

ფული და ფულის ეკვივალენტები

ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ფულს ბანკში რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვეზე ნაკლებია.

სესხები და მოთხოვნები

სესხები და მოთხოვნები არის არაწარმოებული ფინანსური აქტივები ფიქსირებული ან განსაზღვრადი გადახდებით, რომლებიც არ კვთირდება აქტიურ ბაზარზე. სესხები და მოთხოვნები (მათ შორის სავაჭრო და

სხვა მოთხოვნები და ბალანსები ბანკებში) აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით, გაუფასურების გამოკლებით. საპროცენტო შემოსავალი აღიარდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. აღნიშნული არ ეხება მოკლევადიან მოთხოვნებს, სადაც დისკონტირების ეფექტი უმნიშვნელოა.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ჯგუფი მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგების რეზერვებს ყველა სავალო ინსტრუმენტისათვის აღრიცხავს ამორტიზებული ღირებულებით. მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგები (მცდ) ეფუძნება სხვაობას მოსალოდნელ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და ყველა მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს შორის, რომელიც დისკონტირებულია თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიახლოებით მაჩვენებლით. მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში შედის ფლობილი უზრუნველყოფის გაყიდვით მიღებული ან ხელშეკრულების პირობებში ჩადებული, კრედიტის გამამდიერებელი სხვა ინსტრუმენტით წარმოშობილი ფულადი ნაკადები.

მიმდინარე სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების რეზერვი აღიარებულია პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის საფუძველზე, რომლის მიხედვით არსებობის მანძილზე სავაჭრო მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება რეზერვების მატრიცის გამოყენებით. ჯგუფი საკრედიტო ზარალის წარსულ მონაცემებს იყენებს ფინანსური აქტივების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად. ჯგუფი აფასებს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების გადაუხდელობის ალბათობას. შემდეგ მოცემული ალბათობა მრავლდება მოსალოდნელ დანაკარგებზე, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულების შეუსრულებლობის რისკიდან, რათა განისაზღვროს სავაჭრო მოთხოვნების არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი გაუფასურების დანაკარგი. სავაჭრო მოთხოვნები აღრიცხულია წმინდა ღირებულებით, რომლის გაუფასურების რეზერვიც აღრიცხულია განცალკევებულ ანგარიშზე ხარჯის კორესპოდენციით, რომელიც აღიარებულია ხარჯად სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში. ჯგუფი სავაჭრო მოთხოვნების სრულ ღირებულებას ჩამოწერს რეზერვის მოცულობაზე, როდესაც განსაზღვრავს, რომ სავაჭრო მოთხოვნა აღარ ექვემდებარება დაბრუნებას.

ფული და ფულის ეკვივალენტები არის ისეთი აქტივები, რომლებიც დაუბრკოლებლად გადაიცვლება ნაღდი ფულის წინასწარ ცნობილ ოდენობაზე და მათი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ნაღდ ფულს, ფულს გზაში, ფულად სახსრებს საბანკო ანგარიშებზე და მოთხოვნამდე დეპოზიტებს, რომელთა ვადიანობა არის 3 თვემდე. 3 თვეზე მეტი ვადით შეზღუდული სახსრები არ ჩაირთვება ფულში და ფულის ეკვივალენტებში.

ყველა შემთხვევაში ჯგუფი მიიჩნევს, რომ 30 დღეზე მეტით ვადაგადაცილებული საკონტრაქტო გადახდები წარმოადგენს საკრედიტო რისკის საგრძნობ ზრდას.

ფინანსური აქტივი დეფოლტად ითვლება, სახელშეკრულებო გადახდების 90 დღით ვადაგადაცილების შემთხვევაში. თუმცა, ზოგიერთ შემთხვევაში, დეფოლტად შეიძლება აგრეთვე ჩაითვალოს ისეთი ფინანსური აქტივი, რომელზეც, შიდა თუ გარე ინფორმაცია მიუთითებს, რომ ნაკლებ მოსალოდნელი იქნება დარჩენილი სახელშეკრულებო თანხის სრულად მიღება კომპანიის მიერ ფლობილი კრედიტის გამამდიერებელი მექანიზმების გაუთვალისწინებლად.

მიუღებელი (უიმედო) აქტივები ჩამოიწერება შესაბამისი გაუფასურების ზარალის რეზერვის ხარჯზე – ამგვარი

3. მნიშვნელოვანი სადრიცხო პოლიტიკები (გაგრძელება)

თანხები ჩამოიწერება აქტივების დაბრუნების ყველა აუცილებელი პროცედურის დასრულების და ზარალის თანხის განსაზღვრის შემდეგ. მანამდე ჩამოწერილი თანხების შემდგომში ამოღებული ნაწილი მიუკუთვნება მოგება-ზარალის უწყისში გაუფასურების ზარალის ანგარიშს.

ფინანსური ვალდებულებები და წილობრივი ინსტრუმენტები

კლასიფიცირება სესხად ან წილობრივ ინსტრუმენტად

ჯგუფის მიერ გამოშვებული სავალო და წილობრივი ინსტრუმენტები ფინანსურ ვალდებულებად ან წილობრივ ინსტრუმენტად კლასიფიცირდება საკონტრაქტო პირობების, ასევე ფინანსური ვალდებულებისა და წილობრივი ინსტრუმენტის განსაზღვრების შესაბამისად.

წილობრივი ინსტრუმენტები

წილობრივი ინსტრუმენტი არის ნებისმიერი კონტრაქტი, რომელიც ცხადყოფს დარჩენილი წილის არსებობას რომელიმე პირის აქტივებში ყველა ვალდებულების გამოკლების შემდეგ. ჯგუფის წილობრივი ინსტრუმენტები აღიარდება მიღებული შემოსავლით, ემისიის პირდაპირი ხარჯების გამოკლებით.

ჯგუფის საკუთარი წილობრივი ინსტრუმენტების გამოსყიდვა აღიარდება პირდაპირ საკუთარ კაპიტალში. ჯგუფის საკუთარი ინსტრუმენტების შესყიდვაზე, გაყიდვაზე, გამოშვებასა თუ გაუქმებაზე მოგება-ზარალში არაფერი აღირიცხება.

ფინანსური ვალდებულებები

მიზნიდან გამომდინარე ჯგუფი მის ფინანსურ ვალდებულებებს აკლასიფიცირებს შემდეგი კატეგორიებიდან ერთ-ერთით: რეალური ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით და სხვა ფინანსურ ვალდებულებად. ჯგუფს ყველა ფინანსური ვალდებულება დაკლასიფიცირებული აქვს „სხვა ფინანსური ვალდებულებების“ კატეგორიაში. სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს, სავაჭრო ვალდებულებებს და სხვა მიმდინარე ვალდებულებებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები

სხვა ფინანსური ვალდებულებები საწყისი აღიარებისას შეფასებულია რეალური ღირებულებით დამატებული გარიგების ის დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია ფინანსური ვალდებულებების გამოშვებასთან. მსგავსი პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები შემდგომში აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით, რომელიც უზრუნველყოფს მუდმივი განაკვეთით ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაზე საპროცენტო ხარჯის დარიცხვას. ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულებისთვის საპროცენტო ხარჯი მოიცავს საწყის გარიგების ხარჯებს და ნებისმიერ დამატებით გადასახდელს ვალდებულების გამოსყიდვისთვის.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები

სესხით სარგებლობასთან 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 შემენისთვის ან მშენებლობისთვის უშუალოდ მიკუთვნებადი სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები, რომლის მიზნობრივი მოხმარებისთვის ან რეალიზაციისთვის მომზადებასაც საკმაოდ დიდი დრო სჭირდება, კაპიტალიზდება, როგორც შესაბამისი აქტივის თვითღირებულების ნაწილი. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყველა დანარჩენი დანახარჯი დადგომისთანავე გატარდება პერიოდის ხარჯად.

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

3. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები (გაგრძელება)

საწესდებო კაპიტალი

ჩვეულებრივი აქციები

ჩვეულებრივი აქციები საკუთარ კაპიტალად არის კლასიფიცირებული. 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.

აქტივების შენატანები

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

4. კრიტიკული შეფასებები და შეფასებების განუსაზღვრელობის უმთავრესი წყაროები

ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას, რომლებიც აღწერილია შენიშვნაში #3, ხელმძღვანელობას ევალება შეფასებების, ვარაუდებისა და დაშვებების გაკეთება აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების თაობაზე, რომლებიც სხვა წყაროებში მკაფიოდ არ ჩანს. შეფასებები და დაშვებები ეფუძნება ისტორიულ გამოცდილებას და სხვა შესაბამის ფაქტორებს. რეალური შედეგები შეფასებებისგან შეიძლება განსხვავდებოდეს.

შეფასებები და შესაბამისი დაშვებები რეგულარულად გადაიხედება. სააღრიცხვო შეფასებების კორექტირება აღიარდება ამ კორექტირების გაკეთების პერიოდში, თუ კორექტირება მხოლოდ იმ პერიოდზე მოქმედებს, და აღიარდება კორექტირების და შემდგომ პერიოდებში, თუ კორექტირება მოქმედებს მიმდინარე და მომავალ პერიოდებზე.

განსჯა

ქვემოთ წარმოდგენილია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გატარების პროცესში ხელმძღვანელობის განსჯა, რომელიც ყველაზე მეტად მოქმედებს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე:

ქონების კლასიფიკაცია

ჯგუფი თავად განსაზღვრავს, უძრავი ქონება საინვესტიციო ქონების კატეგორიას მიაკუთვნოს, თუ მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების კატეგორიას:

► საინვესტიციო ქონება მოიცავს მიწასა და შენობა-ნაგებობებს (ძირითადად, სასტუმროებს, ოფისებს და სავაჭრო ობიექტებს), რომლებიც არსებითად არ არის დაკავებული ჯგუფის მიერ ან ჯგუფის საქმიანობისთვის, და არც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გასაყიდად. მათი ფლობის მთავარი მიზანია საიჯარო შემოსავლის მიღება, კაპიტალური ღირებულების გაზრდა ან სამომავლოდ ხელახლა განვითარება, ვიდრე გაირკვევა მათი ექსპლუატაციის ზუსტი დანიშნულება;

► მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება მოიცავს ქონებას, რომლის ფლობის მიზანაც ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში გაყიდვაა. ძირითადად ის წარმოდგენილია საცხოვრებელი ფართებით, რომლებსაც ჯგუფი ავითარებს და რომელიც გამიზნულია გასაყიდად მშენებლობის დასრულებამდე ან დასრულებისთანავე

შეფასებათა განუსაზღვრელობის ძირითადი წყაროები

ქვემოთ ჩამოთვლილია მომავალთან დაკავშირებული ის ძირითადი დაშვებები და შეფასებათა განუსაზღვრელობის სხვა ძირითადი წყაროები საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, რომლებსაც პოტენციურად

4. კრიტიკული შეფასებები და შეფასებების განუსაზღვრელობის უმთავრესი წყაროები (გაგრძელება)

შეუძლია აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების მნიშვნელოვანი კორექტირების გამოწვევა მომავალი ფინანსური წლის განმავლობაში.

მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგი

კომპანია, კლიენტების გადახდისუუნარობით გამოწვეული სავარაუდო დანაკარგების აღსარიცხად, ქმნის მოსალოდნელ საკრედიტო დანაკარგს. მისი საკმარისობის შეფასებისას ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს მიმდინარე ზოგად ეკონომიკურ პირობებს, სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთების ვადიანობას, ჩამოწერის ისტორიულ გამოცდილებას, კლიენტის კრედიტსაიმედოობასა და გადახდის პირობების ცვლილებას. ეკონომიკის, დარგის თუ კლიენტის მდგომარეობის ცვლილებამ შეიძლება მოითხოვოს მოსალოდნელი საკრედიტო დანაკარგის მოდიფიცირება.

საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა

საქართველოში საგადასახადო კანონმდებლობის დაცვა დიდწილად ინტერპრეტაციებზეა დამოკიდებული და შეიძლება ეჭვქვეშ დადგეს საგადასახადო ორგანოების მხრიდან. საგადასახადო შემოწმებას შეიძლება დაექვემდებაროს საგადასახადო შემოწმების წლამდე სამი კალენდარული წლის ტოლი ფისკალური პერიოდები. გარკვეულ ვითარებაში, შემოწმებამ შეიძლება მოიცვას უფრო დიდი პერიოდიც. ამოსაღებია თუმცა, ჯგუფი დარწმუნებულია, რომ მას შესრულებული აქვს ყველა საგადასახადო ვალდებულება საგადასახადო კანონმდებლობის მისეული გაგების საფუძველზე, ზემოაღნიშნულს შეუძლია ჯგუფისთვის დამატებითი ფინანსური რისკების შექმნა.

საწარმოთა გაერთიანების შეფასება

ჯგუფმა კაპიტალში კომპანიის შეტანა შეაფასა როგორც, საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ სამეურნეო ერთეულთა შორის მომხდარი ოპერაცია. შესაბამისად, კაპიტალში შეტანის მომენტში გამოიყენა ფასს-3 ის გათავისუფლება ბ1 პუნქტის შესაბამისად და კაპიტალში შეტანი შედეგად გადმოსული აქტივები ანგარიშგებაში აღიარა საბალანსო ღირებულებით.

საქართველოს უპრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

5. შემოსავალი

	2019	2018
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უპრავი ქონების გაყიდვიდან	31,684	25,736
საცხოვრებელი ფართი	29,404	24,652
ავტოსადგომი	2,280	1,084
შემოსავალი სასტუმრო მომსახურებიდან	-	5,151
ოთახები	-	3,907
საკვები და სასმელი პროდუქტები	-	1,188
სხვა	-	56
სხვა შემოსავალი	-	-
იჯარიდან შემოსავალი	4,446	-
სულ შემოსავალი	36,130	30,887

დარჩენილ სახელშეკრულებო ვალდებულებებზე განაწილებული გარიგების ფასი

ქვემოთ, ცხრილში, წარმოდგენილია შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია მომავალში იმ საკონტრაქტო ვალდებულებებთან დაკავშირებით, რომლებიც საანგარიშგებო თარიღისთვის არ არის დაკმაყოფილებული:

	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2022 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-დან 5 წლამდე	5-დან 10 წლის შემდეგ	სულ
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია კლიენტებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	1,868	-	-	-	-	1,868
	2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2020 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	2021 წლის 31 დეკემბრით დასრულებულ წელს	3-დან 5 წლამდე	5-დან 10 წლის შემდეგ	სულ
შემოსავალი, რომლის აღიარებაც მოსალოდნელია კლიენტებთან გაფორმებულ აქტიურ ხელშეკრულებებზე	12,705	-	-	-	-	12,705

მომხმარებლებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით ჯგუფი შემდეგ აქტივებსა და ვალდებულებებს აღიარებს:

5. შემოსავალი (გაგრძელება)

სახელშეკრულებო აქტივები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

	2019	2018
ადიარებული შემოსავლის გადაჭარბება მისაღებ ანაზღაურებასთან მიმართებაში	961	-
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული გადავადებული შემოსავალი	1,868	12,705

ჯგუფის გადავადებული შემოსავალი შედგება მომხმარებლების მიერ საცხოვრებელი ფართის და ავტოსადგომის

შესაძენად გადახდილი ავანსებისგან, დღგ-ის გარეშე. პერიოდის განმავლობაში გადავადებულ შემოსავალში შესული მნიშვნელოვანი ცვლილებები, ძირითადად, ეხება მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლის ადიარებას სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში მას შემდეგ, რაც დროთა განმავლობაში შესრულდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, და საავანსო გადახდებს, რომლებიც მიიღება სამშენებლო მომსახურების ხელშეკრულებების და მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონებას გაყიდვის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სახელშეკრულებო აქტივების გაუფასურებამ შეადგინა არაარსებითი თანხა.

6. გაყიდვების თვითღირებულება - მარაგებად კლასიფიცირებული ქონება

	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების თვითღირებულება	29,643	25,538
გაყიდული საცხოვრებელი ფართის თვითღირებულება	27,295	24,128
გაყიდული ავტოსადგომის თვითღირებულება	2,348	1,410
სასტუმროს მომსახურების ღირებულება	-	3,206
საკვები და სასმელი პროდუქტები	-	381
ხელფასები	-	1,293
სხვა დანახარჯები	-	1,532
საოპერაციო იჯარაზე გაწეული დანახარჯი	852	-
ქონების გადასახადი	688	-
ტექნიკურ-სამეურნეო მომსახურება	121	-
დაზღვევა	6	-
სხვა	37	-
სულ თვითღირებულება	30,494	28,744

7. ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები

	2019	2018
გადასახადები გარდა მოგების გადასახადისა	832	-
იჯარა	436	-
იურიდიული და სხვა პროფესიული მომსახურება	167	74
კომუნალური მომსახურების კომპანიები	90	28
დაზღვევა	90	16
ცვთის ხარჯი	-	89
საბანკო მომსახურება	43	-
აუდიტის საზღაური	32	-
სხვა	30	73
ზოგადი და ადმინისტრაციული ხარჯები, სულ	1,720	280

8. 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, ჩაითვალონ 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.

ჯგუფს არ გაუნაწილებია დივიდენდები 2019 და 2018 წლებში და შესაბამისად, არ უღიარებია მოგების გადასახადის დარიცხვა.

9. საინვესტიციო ქონება

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2019 წლის განმავლობაში:

	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმრო	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	-	12,793	46,275	59,068
შესყიდვები	-	8,111	-	8,112
გასვლები	(25,736)	-	-	(25,736)
დამატება ბიზნეს კომბინაციის შედეგად	133,421	32,871	-	166,291
დამატება	-	58	435	492
გადატანა შშენებარე საინვესტიციო ქონებიდან/ (მე-12 შენიშვნა)	25,034	(13,291)	-	11,743
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა (ზარალი)	-	-	(2,824)	(2,824)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(1,151)	120	3,511	2,480
31 დეკემბრის მდგომარეობით	131,568	40,662	47,397	219,627

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წლის განმავლობაში:

	შემოსავლიანი აქტივები	ვაკანტური მიწა	სასტუმრო	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	-	1,503	-	1,503
შესყიდვები	-	9,083	-	9,083
კაპიტალური დანახარჯები	-	-	201	201
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	1,903	322	2,225
გადატანები ძირითადი საშუალებებიდან (მე-12 შენიშვნა)	-	-	44,198	44,198
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	-	304	1,554	1,858
31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	12,793	46,275	59,068

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება

შემოსავლიან აქტივებს წარმოადგენს საოფისე, საცალო ვაჭრობის და სხვა კომერციული შენობები, იჯარის მისაღებად ფლობილი შესაბამისი მიწის ნაკვეთების ჩათვლით. 2019 წლისა და 2018 წლის 31 დეკემბრის

9. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

მდგომარეობით, ჯგუფის საინვესტიციო ქონების უდიდესი ნაწილი მდებარეობს საქართველოს დედაქალაქ თბილისში.

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 2019 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.

ქვედა ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2019 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2019 წ	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
	92,126	შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	0.18-4.22 (1.13)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	10-11% (10.5%)
			დისკონტირების განაკვეთი	13.3-13.3% (13.3%)
შემოსავლიანი აქტივები	38,656	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.46-2.09 (1.35)
	786	საბაზრო მეთოდი/შემოსავლის მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.93-0.93 (0.93)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	11-11% (11%)
			დისკონტირების განაკვეთი	12.3-13.3% (12.8%)
სულ შემოსავლიანი აქტივები	131,568			
ვაკანტური მიწა	40,662	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.02-1.16 (0.37)
	47,396	შემოსავლის მეთოდი	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი	75-105 (93.9)
სასტუმრო			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	55-68% (66%)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	9-9% (9%)
			დისკონტირების განაკვეთი	11.3-11.3% (11.3%)
სულ	219,626			

9. საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად გამოყენებულია შემოსავლის მეთოდები.

შემოსავლის მეთოდი

შემოსავლის მეთოდი შემოსავლის მეთოდი არის შეფასების მეთოდი, რომელსაც შემფასებლები და უძრავი ქონების ინვესტორები იყენებენ შემოსავლის მომტანი უძრავი ქონების შეფასებისას. იგი ეყრდნობა მოლოდინის წინაპირობას, ანუ მოსალოდნელ სამომავლო სარგებელს. ამ მეთოდის თანახმად, ქონების ღირებულება ფასდება იმის მიხედვით, თუ სავარაუდოდ რა შემოსავლის წარმოქმნა შეუძლია ქონებას. შემოსავლის კაპიტალიზაცია მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს გარდაქმნის დღევანდელ ღირებულებად, ბაზრით განსაზღვრული „კაპიტალიზაციის ნორმით“ წმინდა საოპერაციო შემოსავლის „კაპიტალიზაციის“ გზით. კაპიტალიზაციის ნორმა წარმოადგენს ინვესტიციაზე უკუგების კოეფიციენტს. მას იყენებენ უძრავი ქონების ინვესტორები, როგორც საბაზრო მონაცემს იმისათვის, რომ განსაზღვრონ, რამდენი უნდა გადაიხადონ უძრავ ქონებაში.

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისთვის:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2018 წ.	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
სასტუმრო	46,276	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი	75-105 (94)
			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	55%-70% (68%)
			დისკონტირების განაკვეთი	12.20%
ვაკანტური მიწა	12,793	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.08-0.20 (0.1)
სულ	59,069			

10. მშენებარე საინვესტიციო ქონება

მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2019 წელს:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბალები	სხვა	სასტუმროები	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	21,720	1,713	1,805	65,411	90,649
შესყიდვები	-	-	-	8,799	8,799
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	-	-	-	18,698	18,698
კაპიტალური დანახარჯები	-	-	-	54,808	54,808
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან (მე-9 შენიშვნა)	(21,545)	(1,699)	(1,790)	13,291	(11,743)
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	(175)	(14)	(15)	4,376	4,173
31 დეკემბრის მდგომარეობით	-	-	-	165,383	165,383

საქართველოს უპრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

10. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მშენებარე საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2018 წელს:

	მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	საბავშვო ბაღები	სხვა	სასტუმროები	სულ
1 იანვრის მდგომარეობით	18,845	707	1,533	-	21,085
შესყიდვები	-	-	-	19,266	19,266
გადაფასების შედეგად მიღებული წმინდა შემოსულობა	341	960	-	10,973	12,274
კაპიტალური დანახარჯები	-	-	-	8,327	8,327
გადატანა საინვესტიციო ქონებიდან (მე-9 შენიშვნა)	2,304	-	182	-	2,486
გადატანები ძირითადი საშუალებებიდან (მე-13 შენიშვნა)	-	-	-	25,613	25,613
წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების ეფექტი	230	46	91	1,232	1,599
31 დეკემბრის მდგომარეობით	21,720	1,713	1,806	65,411	90,650

სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნების მიზნებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა მშენებარე საინვესტიციო ქონების ორი კლასი - მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები და საბავშვო ბაღები. ცხრილებში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა:

საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2019 წ	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
	9,881	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.03-1.32 (0.41)
სასტუმროები	133,597	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	59-124 (95) 0-70% (59%)
სულ სასტუმროები	143,478			
თვითღირებულებით აღრიცხული მშენებარე სასტუმროები	21,905			
მშენებარე საინვესტიციო ქონება, სულ	165,383			

10. მშენებარე საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ქვემოთ ცხრილში მოცემულია შეფასებაში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემების აღწერა და მათ მიმართ მგრძნობელობა 2018 წლისთვის:

მშენებარე საინვესტიციო ქონების კლასი	სამართლიანი ღირებულება, 2019 წ	შეფასების მეთოდი	მნიშვნელოვანი არასაბაზრო ამოსავალი მონაცემები	დიაპაზონი (საშუალო შეწონილი)
მშენებარე შემოსავლიანი აქტივები	1,411	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.81 – 0.81 (0.81)
	11,017	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტი-რებული ფულადი ნაკადები)	კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	9.90 – 12.6 (11.17)
	9,293	საბაზრო მეთოდი / შემოსავლის მეთოდი	კაპიტალიზაციის ნორმა კვ.მ.-ის იჯარა აშშ დოლარში	10.00% - 10.00% (10.00%) 19.5 – 31.2 (24.54)
			კაპიტალიზაციის ნორმა	10.00% - 10.00% (10.00%)
	21,721			
საბავშვო ბაღები	1,713	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	0.58 (0.58)
სასტუმრო	65,411	შემოსავლის მეთოდი (დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი)	საშუალო დღიური განაკვეთი, აშშ დოლარი	63 - 91 (77)
			შენობის დატვირთვის მაჩვენებელი	33 - 70% (60%)
			დისკონტირების განაკვეთი	12.2%
სხვა	1,805	საბაზრო მეთოდი	კვ.მ.-ის ფასი აშშ დოლარში	10.43 (10.43)
	90,650			

მშენებარე საინვესტიციო ქონება აღრიცხულია სამართლიანი ღირებულებით. 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 2019 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 და შემოსავლის მეთოდები.

საბაზრო 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.

საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

11. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

31 დეკემბრის მდგომარეობით გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები მოიცავდა შემდეგს:

	2019	2018
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	-	3,233
შენიშნულ საინვესტიციო ქონებაში გადახდილი ავანსები	-	198
ძირითად საშუალებებში გადახდილი ავანსები	21,435	2,476
სხვა აქტივები	-	132
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, გრძელვადიანი	21,435	6,039
მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაზე გადახდილი ავანსები	8,632	19,878
პროექტირების და არაპირდაპირი ხარჯების დასაფარად გადახდილი ავანსები	-	900
ანაზღაურებადი დღგ	2,227	6,426
სხვა აქტივები	804	620
გაუფასურების რეზერვი	(651)	-
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები, მოკლევადიანი	11,012	27,824
სულ გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	32,447	33,863

12. მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონება

ქვემოთ მოკლედ არის წარმოდგენილი მოძრაობა მარაგებად კლასიფიცირებულ უძრავ ქონებაში:

	2019	2018
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	15,955	16,746
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში (მე-10 შენიშვნა)	-	(2,486)
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	16,078	23,818
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	-	187
პროექტის მართვის კაპიტალიზებული გასამრჯელო	1,381	1,917
გაყიდული საქონლის თვითღირებულებაში აღიარებული გასვლები (მე-6 შენიშვნა)	(29,643)	(25,538)
წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების ეფექტი	1,397	1,311
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	5,168	15,955

13. ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებების მოძრაობა ასეთია:

	31 დეკემბერი, 2019 წ.	31 დეკემბერი, 2018 წ.
მშენებარე სასტუმროები		
ნაშთი 1 იანვრის მდგომარეობით	5,252	46,409
გადატანა საინვესტიციო ქონებაში (მე-9 შენიშვნა)	(5,251)	(44,198)
გადატანა მშენებარე საინვესტიციო ქონებაში (მე-10 შენიშვნა)	-	(25,613)
შესყიდვები	169	14,276
დამატება ბიზნესკომპინაციით	2,446	8,674
წარსადგენ ვალუტაში გადანაგარიშების ეფექტი	30	5,704
ნაშთი 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,646	5,252

14. ფინანსური ინსტრუმენტები

ფინანსური ინსტრუმენტების მიმოხილვა

ფულადი სახსრები და ვადიანი დეპოზიტები საკრედიტო დაწესებულებებში

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 16,001 ლარი (2018 წ.: 9,133 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ „Ba3/Ba2“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-“ Fitch Ratings-ისგან. 535 ლარი (2019 წ.: 161 ლარი) იყო განთავსებული ადგილობრივ კომერციულ ბანკებში, რომლებსაც ჰქონდათ „B1/NP“ (FC) & „Ba3/NP“ (LC) რეიტინგი Moody's-სგან და „BB-/B“ Fitch Ratings-ისგან.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

	2019	2018
ფინანსური მოთხოვნები		
საიჯარო მოთხოვნები	2,665	40
სხვა მოთხოვნები	542	123
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი	(491)	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,716	163

	თანხა გაუფასურებამდე	გაუფასურების კოეფიციენტი	გაუფასურების რეზერვი
მიმდინარე	914	1%	9
ვადგადაცილება 0-30	390	7%	27
ვადგადაცილება 31-90	1,538	14-15%	220
ვადგადაცილება 91-180	50	30%	15
ვადგადაცილება 181-360	193	50%	96
ვადგადაცილება 361>	124	100%	124
მოთხოვნები გაუფასურებამდე	3,207		(491)
გაუფასურების რეზერვი	(491)		
წმინდა მოთხოვნები	2,716		

გაცემული სესხები

	სესხის ვალუტა	ვადა	2019	2018
მშობელი კომპანია	აშშ დოლარი	2021 დეკემბერი	890	4,773
მშობელი კომპანია	ლარი	2021 ივლისი	1,505	-
მესამე მხარე	აშშ დოლარი	2021-2023	1,735	6,239
მესამე მხარე	ლარი	2023 იანვარი	1,282	-
			5,412	11,012

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა 761 ლარის ფინანსური შემოსავალი აღიარა გაცემულ სესხებზე (2018 წ.: 1,345 ლარი). ფინანსური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება ხდება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

საქართველოს უპრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

მიღებული სესხები

	ვალუტა	ვადა	2019	2018
მშობელი კომპანიისგან ნასესხები სახსრები	აშშ დოლარი	2020 წლის დეკემბერი- 2021 წლის ივლისი	32,172	92,302
მშობელი კომპანიისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	2021 წლის ნოემბერი	5,683	-
ადგილობრივი კომერციული ბანკებისგან ნასესხები სახსრები	ევრო	2020 წლის დეკემბერი- 2023 წლის ივლისი	82,057	-
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმოებისგან ნასესხები სახსრები	ლარი	2020 წლის დეკემბერი	103	-
ნასესხები სახსრები, სულ			120,015	92,302
მოკლევადიანი ნაწილი			29,837	5,035
გრძელვადიანი ნაწილი			90,178	87,267

გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები

2018 წლის დეკემბერში კომპანიამ გამოუშვა 3-წლიანი ადგილობრივი ობლიგაციები 30,000 აშშ დოლარის მთლიანი ოდენობით, რომლებიც რეგისტრირებულია საქართველოს საფონდო ბირჟაზე. აქედან 7,300 აშშ დოლარის (19,609 ლარის) ობლიგაციები ინვესტირებს შორის განთავსდა 2018 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხოლო მთლიანი ემისიის დარჩენილი ნაწილი განთავსდა 2019 წლის იანვარ-თებერვალში. ობლიგაციები გამოშვებულია საბალანსო ღირებულებით, წლიური 7.5% კუპონის განაკვეთით, და იფარება კვარტალური შენატანებით

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში 2019 წლისთვის:

	1 იანვარი	ფულადი სახსრების შემოღება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მომრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	92,302	115,987	(89,819)	3,937	(2,393)	120,015
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	89,647	-	(2,942)	(1,186)	85,518

ცვლილება ფინანსური საქმიანობით გამოწვეულ ვალდებულებებში 2018 წლისთვის:

	1 იანვარი	ფულადი სახსრების შემოღება	ფულადი სახსრების გადინება	სავალუტო კურსის მომრაობა	დარიცხული პროცენტის ცვლილება	31 დეკემბერი
სესხები და გადასახდელი ანგარიშები	25,871	84,729	(30,138)	6,855	4,985	92,302

სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება

	2019	2018
მშობელი კომპანიისთვის გადასახდელი მართვის მომსახურების გასამრჯელო	2,577	320
გადასახდელი სამშენებლო დანახარჯები	3,732	3,524
სხვა კრედიტორული დავალიანება	4,396	2,771
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	10,705	6,615

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის დამახასიათებელი რისკები.

ჩვეულებრივი საქმიანობის პირობებში, ჯგუფს აქვს საპროცენტო განაკვეთის, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკები. ჯგუფის ხელმძღვანელობა ზედამხედველობს ამ რისკების მართვას

საკრედიტო რისკი

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

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ აქვს საკრედიტო რისკის მქონე სხვა მნიშვნელოვანი ფინანსური აქტივები, ბანკში ნაღდი ფულის ნაშთის, საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსებული ვადიანი ანაზღაურების და გაცემული სესხების გარდა, როგორც ზემოთ აღინიშნა.

გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები

ჯგუფი სხვადასხვა მექანიზმს იყენებს თავისი გენერალური კონტრაქტორების მიერ ვალდებულების შესრულების გარანტიის მისაღებად, მაგალითად, მოითხოვს საბანკო გარანტიებს და იკავებს გადასახდელ თანხებს დროის გარკვეულ მომენტამდე.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელ დაკავებულ თანხებში შედის ჯგუფის მიმდინარე სამშენებლო პროექტებთან (ყაზბეგის #15-ში მდებარე საცხოვრებელი კომპლექსი და სასტუმრო) დაკავშირებული სამუშაოს შესრულების უზრუნველყოფის და საგარანტიო თანხები. სამუშაოს შესრულების უზრუნველსაყოფად დაკავებული თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღისთვის. ეს თანხა წარმოადგენს სამშენებლო სამუშაოების დასრულების გარანტიას. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სამუშაოს შესრულების უზრუნველსაყოფად დაკავებულმა თანხამ შეადგინა 771 ლარი (2018 წ.: 2,396 ლარი)

დაკავებული საგარანტიო თანხა შეადგენს კონტრაქტორისთვის გადასახდელი მთლიანი თანხის 5%-ს, რომელსაც

ჯგუფი იტოვებს და კონტრაქტორს უხდის პროექტის დასრულების თარიღიდან ერთ წელიწადში. ეს თანხა, დასრულებულ პროექტში ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, გარანტიის როლს ასრულებს. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, გრძელვადიანმა საგარანტიო თანხამ შეადგინა 0 ლარი (2018 წ.: 2,856 ლარი)

ლიკვიდურობის რისკი

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

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

ფინანსური ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	8,213	18,230	78,081	49,103	153,627
გამოშვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	1,605	4,849	92,252	-	98,706
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	172	10,533	-	-	10,705
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	771	-	-	771
სულ	9,990	34,383	170,333	49,103	263,809

საქართველოს უპრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

14. ფინანსური ინსტრუმენტები (გაგრძელება)

ფინანსური ვალდებულებები 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	3 თვეზე ნაკლები	3-დან 12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
მიღებული სესხები	544	9,914	63,972	59,609	134,039
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	6,615	-	-	-	6,615
კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	2,396	2,856	-	5,252
სულ	7,159	12,310	66,828	59,609	145,906

15. საკუთარი კაპიტალი

კაპიტალის მართვა

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

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

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

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის მიმართ არ არსებობდა კაპიტალთან დაკავშირებული რამე გარეშე მოთხოვნა.

საწესდებო კაპიტალის ოპერაციები

2019 წლის განმავლობაში კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 10,615 ლარით შემცირდა ფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ. ამასთან, 2019 წლის განმავლობაში საწესდებო კაპიტალი 64,588 ლარით გაიზარდა მშობელი კომპანიის ფულადი შენატანების შედეგად.

არასაკონტროლო პაკეტი

2019 წლის 6 თებერვალს ჯგუფმა შეისყიდა შპს „მ2 მთაწმინდის“ კაპიტალის დარჩენილი 40%, რაც ჯამში 5.2 მილიონი აშშ დოლარი (13,874 ლარი) გადაიხდა. აქედან 0.3 მილიონი აშშ დოლარი (796 ათასი ლარი) ნაღდი ფულის სახით, ხოლო 4.9 მილიონი აშშ დოლარი (13,078 ლარი) - ჯგუფის მიერ გამოშვებული ობლიგაციების სახით გადაიხდა.

2018 წლის ნოემბერში კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 8,070 ლარით შემცირდა ფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ. ამასთან, 2018 წლის დეკემბერში საწესდებო კაპიტალი 9,340 ლარით გაიზარდა მშობელი კომპანიის ფულადი შენატანების შედეგად.

16. სამართლიანი ღირებულების შეფასება

31 დეკემბერი 2019	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	აუღიარებელი მოგება (ზარალი)
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	-	-	165,383	165,383	165,383	-
საინვესტიციო ქონება	-	-	219,626	219,626	219,626	-
აქტივები, რომელთა სამართლიანი ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	2,716	-	2,716	2,716	-
სახელშეკრულებო აქტივები	-	961	-	961	961	-
გაცემული სესხები	-	5,411	-	5,411	5,411	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	-	16,536	-	16,536	16,536	-
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიანი ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	-	124,948	-	124,948	120,015	(4,933)
გამომწვებული სავალო ფასიანი ქაღალდები	-	88,353	-	88,353	85,518	(2,835)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	10,705	-	10,705	10,705	-
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	771	-	771	771	-

16. სამართლიანი ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

31 დეკემბერი 2018	დონე 1	დონე 2	დონე 3	სულ სამართლიანი ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	აუღიარებელი მოგება (ზარალი)
სამართლიანი ღირებულებით შეფასებული აქტივები						
მშენებარე საინვესტიციო ქონება	-	-	90,650	90,650	90,650	-
საინვესტიციო ქონება	-	-	59,069	59,069	59,069	-
აქტივები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	-	163	-	163	163	-
გაცემული სესხები	-	11,012	-	11,012	11,012	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	-	9,294	-	9,294	9,294	-
ვალდებულებები, რომელთა სამართლიან ღირებულებაზეც განმარტებითი შენიშვნებია წარმოდგენილი						
მიღებული სესხები	-	95,868	-	95,868	92,302	(3,566)
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	-	6,615	-	6,615	6,615	-
გენერალური კონტრაქტორისთვის გადასახდელი დაკავებული თანხები	-	5,252	-	5,252	5,252	-

ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების დადგენის წესი დაწვრილებით განხილულია მე-10 და მე-11 შენიშვნებში.

ქვემოთ მოცემულია მეთოდოლოგია და დაშვებები იმ ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების დასადგენად, რომლებიც არ არის აღრიცხული 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 განაკვეთსა და მიმდინარე საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების შედარების შედეგად.

17. საწარმოთა გაერთიანება და მეკავშირე საწარმოების შეძენა

სს „ლიტერას“ შესყიდვა

2019 წლის 4 დეკემბერს ჯგუფმა შეისყიდა სს „ლიტერას“ 50%-იანი წილი. სს „ლიტერა“ დაფუძნდა 2019 წლის დეკემბერში და საქმიანობს საკვები და სასმელი პროდუქტების სექტორში. ჯგუფი სს „ლიტერაზე“ კონტროლს ახორციელებს აქციონერთა ხელშეკრულების პირობებით. სს „ლიტერას“ აგრეგირებული ამოცნობადი აქტივებისა და ვალდებულებების პირობითი სამართლიანი ღირებულებები შესყიდვის თარიღისთვის იყო:

	შეძენისას აღიარებული სამართლიანი ღირებულება
აქტივები	
ძირითადი საშუალებები	175
სულ აქტივები	175
წმინდა აქტივების სამართლიანი ღირებულება	175
არასაკონტროლო პაკეტი (ფასდება წმინდა აქტივების პროპორციულად)	(702)
შესყიდვის შედეგად მიღებული გუდვილი	1,822
გადახდილი საფასური	1,295
შესყიდვასთან დაკავშირებით შემდეგი წმინდა ფულადი სახსრების გადინება მოხდა:	
გადახდილი ნაღდი ფული	1,295
წმინდა ფულადი სახსრების გადინება	1,295

ამ შესყიდვით ჯგუფმა თავისი მასპინძლობის ბიზნესს აფართოვებს, რადგან ხედავს ახალ შესაძლებლობებს და ღირებულების შექმნის პერსპექტივას საქართველოს ეკონომიკის ამ სექტორში. ჯგუფს მიაჩნია, რომ თავისი სასტუმროების საოპერაციო ფულადი ნაკადების გაზრდის შესაძლებლობა აქვს. ხელმძღვანელობის აზრით, ეს შესყიდვა დადებით გავლენას მოახდენს ჯგუფის ღირებულებაზე.

ძირითადი ფაქტორი, რამაც წვლილი შეიტანა საწარმოთა გაერთიანების ღირებულებაში, რის შედეგადაც მოხდა გუდვილის აღიარება შეძენის დროს, არის ჯგუფის ოპერაციებზე ასახული სინერგია.

საზღაური 1,295 ლარს შეადგენდა ნაღდი ანგარიშსწორებით, რომელიც სრულად იყო გადახდილი საანგარიშგებო თარიღისთვის. შეძენის პარალელურად, ჯგუფმა სს „ლიტერაში“ შეიტანა 415 აშშ დოლარი (1,230 ლარი) ისე, რომ მფლობელობის სტრუქტურაში ცვლილება არ მომხდარა. ეს შესყიდვა გათვალისწინებული იქნა შესყიდვის თარიღისთვის არასაკონტროლო პაკეტის განსაზღვრისას

შესყიდვის შემდეგ სს „ლიტერას“ შემოსავალი არაარსებითი იყო. საწარმოთა გაერთიანება წლის დასაწყისში რომ მომხდარიყო, ჯგუფის წმინდა მოგება და შემოსავალი არსებითად განსხვავებული არ იქნებოდა. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფმა ჩაატარა სს „ლიტერას“ აქტივების გაუფასურების ტესტირება. სს „ლიტერას“ ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრა, როგორც მისი გამოყენების ღირებულება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელის საფუძველზე. ოთხწლიანი პერიოდის შემდგომი ფულადი ნაკადების ექსტრაპოლაცია მოხდა საპროგნოზო პერიოდის შემდგომი სავარაუდო ზრდის ტემპის საფუძველზე. ძირითადი დაშვებები, რომლებიც გაკეთდა საკვები და სასმელი პროდუქტების ბიზნესის ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის გაუფასურების ტესტირებისას:

დაშვება	ღირებულება
კაპიტალის საშუალო შეწონილი ღირებულება	9.7%
გრძელვადიანი ზრდის ტემპი	2.0%

ზემოაღნიშნულ დაშვებებზე დაყრდნობით, სს „ლიტერას“ აქტივები არ არის გაუფასურებული 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით

საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის
ათას ლარში

18. გარიგებები დაკავშირებულ მხარესთან

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, 2019 წლის ბოლოსთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში ასეთია:

	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გადავადებული შემოსავალი	-	-	-
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	27	16	-
გადახდილი ავანსები	5,467	8,633	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	2,577	3,732	-
გაცემული სესხები	3,256	1,132	-
ნასესხები სახსრები	37,855	100	-
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უძრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	-
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	-	31,777	-
კაპიტალიზებული ხარჯები	3,662	-	-
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯად აღრიცხული ღირებულება	-	900	-
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	3,511	3	-
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	36	44	-
ფინანსური შემოსავალი მიმდინარე საბანკო ანგარიშებიდან	-	-	-
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	-	-	-

დაკავშირებულ მხარეთა შორის დადებული გარიგებების მოცულობა, 2018 წლის ბოლოსთვის დაუფარავი ნაშთები და შესაბამისი ხარჯი და შემოსავალი წლის განმავლობაში ასეთია:

	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
ნაშთები 31 დეკემბრის მდგომარეობით			
გადავადებული შემოსავალი	-	-	34
სავაჭრო და სხვა დებიტორული დავალიანება	9	157	-
გადახდილი ავანსები	1,411	4,755	-
სავაჭრო და სხვა კრედიტორული დავალიანება	437	10	-
გაცემული სესხები	4,758	-	-
ნასესხები სახსრები	92,302	-	-

18. გარიგებები დაკავშირებულ მხარესთან (გაგრძელება)

	მშობელი კომპანია	საერთო კონტროლის დაქვემდებარებული საწარმოები	უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობა
გარიგებები 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის			
შემოსავალი მარაგებად კლასიფიცირებული უპრავი ქონების გაყიდვიდან	-	-	75
მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები	-	19,721	-
კაპიტალიზებული ხარჯები	1,903	-	-
მარკეტინგისა და რეკლამის ხარჯად აღრიცხული ღირებულება	536	22	-
სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები	1,609	696	-
საპროცენტო შემოსავალი გაცემული სესხებიდან	-	974	-
ფინანსური შემოსავალი მიმდინარე საბანკო ანგარიშებიდან	-	60	-
შემოსავალი გაწეული მომსახურებიდან	-	27	-

19. პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო დავები

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას არ გააჩნია არსებითი სასამართლო დავები. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არ მოხდება მატერიალური დანაკარგის წარმოქმნა, შესაბამისად ანარიცხი არ არის შექმნილი სასამართლო დავებთან დაკავშირებით

გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესაძლოა განხორციელდეს სხვადასხვა ინტერპრეტაციები და ცვლილებები. გარდა ამისა, მენეჯმენტის საგადასახადო ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციებისაგან, კომპანიის ოპერაციები შეიძლება გასაჩივრდეს საგადასახადო ორგანოების მიერ და კომპანიას დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, საურავები, პროცენტები. კომპანიას მიაჩნია რომ ყველა გადასახადი გადახდილი აქვს და შესაბამისად, არანაირი ანარიცხი არ წარადგინა ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში. საგადასახადო ორგანოებს შეუძლიათ მიმოიხილონ კომპანიის ოპერაციები 3 წლის განმავლობაში.

დივიდენდის განაწილება

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობაში შესული ცვლილებების მიხედვით, კომპანია გადასახდელი მოგების გადასახადის ვალდებულებასა და ხარჯს აღიარებს განაწილებულ დივიდენდზე იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები არის გამოცხადებული, მიუხედავად იმისა, თუ რომელ პერიოდს ეკუთვნის დივიდენდი, ან როდის მოხდა დივიდენდის საბოლოო განაწილება.

პოტენციურად მაქსიმალური გადასახდელი მოგების გადასახადი, რომელიც შეიძლება კომპანიას წარმოექმნას გაუნაწილებელი მოგების მთლიანად დივიდენდების განაწილების შემთხვევაში, არ არის აღიარებული კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაში. მომავალში, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არსებული გაუნაწილებელი მოგებიდან განაწილებული დივიდენდების შემთხვევაში გადასახდელი მოგების გადასახადის მაქსიმალურმა ოდენობამ შეიძლება შეადგინოს 5,467 ლარი

20. საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

„2020 წლის განმავლობაში ჯგუფის კაპიტალი გაიზარდა 25,780 ლარით, ასევე 1,993 ლარი ჯგუფმა გადაუხადა მშობელ კომპანიას კაპიტალის შემცირების სახით.

2020 წლის დასაწყისში დადასტურდა ახალი კორონავირუსის (COVID-19) არსებობა, რომელიც ჩინეთში და მის ფარგლებს გარეთ გავრცელდა და ბიზნესსაქმიანობისა და ეკონომიკის შეფერხება გამოიწვია

ვირუსის გავრცელებამ უარყოფითად იმოქმედა ჯგუფის მასშინძლობის ბიზნესზე და, თუ ეკონომიკის შეფერხება გაგრძელდება, ამან შეიძლება ჯგუფის სხვა საქმიანობებზეც მოახდინოს გავლენა.

ვინაიდან ვითარება სწრაფად იცვლება, ხელმძღვანელობას, პრაქტიკული თვალსაზრისით, არ მიაჩნია მართებულად რაოდენობრივი შეფასებების გაკეთება ჯგუფის სამომავლო ფინანსურ პოზიციაზე ამ პანდემიის პოტენციური ზემოქმედების შესახებ.

ხელმძღვანელობა ფიქრობს, რომ ყველა საჭირო და ჯეროვანი ზომა აქვს მიღებული ჯგუფზე ამ პანდემიის გავლენის შესასუსტებლად, რაც მოიცავს კრედიტორებთან სესხის პირობების რესტრუქტურზაციას, აუთვისებელი საკრედიტო ხაზების ათვისებას, ახალი დაფინანსების მოპოვებას და ფულადი სახსრების გადინების შეზღუდვას სასტუმროს მშენებლობის გარკვეული პროექტების „დაკონსერვებით“.

კომპანიის მოიჯარეების უმეტესობას არ შეუწყვეტია კომპანიასთან გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება და განაგრძობს გადახდების განხორციელებას არსებული ან შეცვლილი (ვითარებიდან გამომდინარე) სახელშეკრულებო პირობების საფუძველზე.

წამყვანმა ქართულმა ბანკებმა, რომლებიც, ამავდროულად, ჯგუფის მთავარი კრედიტორები არიან, პანდემიით დაზარალებული სექტორებისთვის საჯაროდ გამოაცხადეს სესხის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებზე სამთვლიანი საშუალო პერიოდის დაშვების შესახებ, მათ შორის მასშინძლობის ბიზნესისთვის.

საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ ლარი აშშ დოლართან მიმართებით 16%-ით გაუფასურდა.

შპს საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფის კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება

შინაარსი

1.	საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა.....	42
2.	კორპორაციული მართვის ანგარიში.....	49
3.	არაფინანსური ანგარიშგება	51

1. საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

კომპანია „საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი“ წარმოადგენს სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ ჯგუფის წევრს, ის სრულად იზიარებს შშობელი 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 „მ2 უძრავ ქონებას“ სახელი გადაერქვა და ეწოდა „საქართველოს უძრავი ქონება“, შესაბამისად, სახელწოდებები „მ2“ და „საქართველოს უძრავი ქონება“ ამ ანგარიშში ურთიერთშენაცვლებადია. კომპანია ფლობს 33 შვილობილ კომპანიას. ჯგუფის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებებია საცხოვრებელი ბინების განვითარება და გაყიდვა, საინვესტიციო ქონების მართვა, სამშენებლო და მასპინძლობის ბიზნესი.

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

ჯგუფი 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.
- **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 (პირველი სართული), სარფიანად შესყიდული ფართებისგან, ასევე სასტუმროების განვითარებისა და იჯარით გადაცემისგან.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესი

საქართველოს უძრავი ქონების აქტიური ბაზარი აქვს. 2019 წელს უძრავი ქონების ბიზნესი გაუტოლდა მშპ-ის 11.5%-ს, ანუ ხუთ მილიარდ ლარს, რაც 12.9%-იანი წლიური ზრდაა (ეროვნულ ანგარიშთა სისტემა (SNA) 2008). გაერთიანებული ერების 2017 წლის კვლევის მიხედვით, საქართველოში საშუალო ოჯახი შედგება 3.3 ადამიანისგან, რაც ევროკავშირის 2.3-იან საშუალო მაჩვენებელზე საგრძნობლად მაღალია. მოსახლეობის 2014 წლის აღწერის მიხედვით, 2-4 ადამიანისგან შემდგარ ოჯახებზე ქვეყნის ოჯახების მთლიანი რაოდენობის 57% მოდის. ქონების ფლობის წამყვანი ფორმა საკუთრებაა - ოჯახების 93% საკუთრებაში ფლობს იმ სახლს, რომელშიც ცხოვრობს. ბინების ფართის ზრდა, ქართველების დამოკიდებულება ბინის საკუთრებისადმი, უწყვეტი ურბანიზაცია და მზარდი განკარგადი შემოსავალი მომავალ წლებშიც განაპირობებს ამ სექტორის სოლიდურ ზრდას.

ბოლო რამდენიმე წელიწადში მ2-მა თავი დაიმკვიდრა, როგორც საბინაო მშენებლობის ერთ-ერთმა ყველაზე ცნობადმა და სანდო ბრენდმა ქვეყანაში. მ2-ის ბიზნესმოდელში სამშენებლო მიმართულების ვერტიკალური ინტეგრაცია კომპანიას საშუალებას აძლევს, მშენებლობის მართვის საკომისიო შემოსავალი მიიღოს ფრანშიზული გარიგებებიდან და მესამე მხარის სამშენებლო პროექტებიდან. მ2-ის საქმიანობა კონცენტრირებულია მ2-ის ბრენდის ფრანშიზით და თავის ფრანშიზულ პლატფორმას იყენებს მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების გასავითარებლად თავისი „აქტივების შემსუბუქების“ სტრატეგიის ფარგლებში. 2010 წლიდან მ2-ს გაყიდული აქვს \$276,3 მილიონის ღირებულების 3,225 ბინა

358,000 კვ.მ. მთლიანი სამშენებლო ფართობით. ბინების 100% გაყიდულია ათი წარმატებულად დასრულებული პროექტის ფარგლებში და გაყიდვების 34.8% მოდის მიმდინარე პროექტზე.

m2-ის, როგორც საცხოვრებელი უძრავი ქონების დეველოპერის, სამიზნე ჯგუფია მასობრივი ბაზრის მომხმარებლები, რომლებსაც, თავისი კარგად განვითარებული ფილიალების ქსელისა და გაყიდვების ძლიერი გუნდის მეშვეობით, მისაღებ ფასად სთავაზობს მაღალი ხარისხის და კომფორტულ საცხოვრებელ სტანდარტებს საქართველოში. 2019 და 2018 წლებში კომპანია წარმოდგენილი იყო ოთხი გაყიდვების ოფისით თბილისსა და ბათუმში.

m2-ის ძირითადი საქმიანობა არის თავისი ცნობადი ბრენდის ფრანშიზა მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების გასავითარებლად და საკომისიო შემოსავლის მისაღებად. თავისი „აქტივების შემსუბუქების“ სტრატეგიის თანახმად, m2 მოახდენს კაპიტალიზაციას შემდეგზე:

- ძლიერი საფირმო სახელწოდება - m2-ს საქართველოში უძრავი ქონების დეველოპერებს შორის 92%-იანი ბრენდის ცნობადობა აქვს.
- ფასწარმოქმნის უნარი - m2-ის ბრენდის ბინები შესაძლებელია სხვა ბრენდის ბინებზე უფრო მაღალ ფასად გაიყიდოს. m2-ს აქვს ქონების განვითარების (დეველოპმენტის) კომპეტენცია, რომელსაც კომპანია იყენებს დაგეგმარებისა და პროექტირების ეტაპებზე ეფექტიანობის მისაღწევად, რის შედეგადაც იზრდება შემოსავალი და მარჟა. ამასთან, სამშენებლო მიმართულების ვერტიკალური ინტეგრაციის წყალობით, m2-ს კონტროლი აქვს დეველოპმენტის თვითღირებულების ბაზის უდიდეს ნაწილზე, რაც მას საშუალებას აძლევს, მიაღწიოს მშენებლობის და პროექტის შემუშავების ეფექტიანობას.
- გაყიდვები - m2 გამოირჩევა წარმატებული გაყიდვების უნარით, რაც მისი გაყიდვების თავდადებული გუნდისა და ფინანსებზე წვდომის დამსახურებაა. წინასწარი გაყიდვების შედეგად, მცირდება პროექტების დასაფინანსებლად საჭირო კაპიტალი.
- განხორციელება - m2-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.
- წვდომა ფინანსებზე - m2 წარმატებით თანამშრომლობს განვითარების ფინანსურ ინსტიტუტებთან, ასევე აქტიურია ფიქსირებული შემოსავლის ინსტრუმენტების ადგილობრივ ბაზარზე და ადგილობრივ ბაზარზე გამოშვებული აქვს აშშ დოლარში გამოხატული ობლიგაციები. 2012 წლიდან m2-ს მოზიდული აქვს დაახლოებით \$160 მილიონის ნასესხები სახსრები, საიდანაც \$45 მოზიდულია საერთაშორისო ფინანსური დაწესებულებებისგან.

m2 წარსულში ახდენდა სამშენებლო და არქიტექტურული სამუშაოების აუთსორსინგს და კონცენტრირდებოდა პროექტების მართვასა და გაყიდვებზე. 2017 წელს m2-მა შეისყიდა შპს “ბიქეი ქონსტრაქშენი“, ადგილობრივი უძრავი ქონების სამშენებლო კომპანია, სამშენებლო სამუშაოების შიდა მიმართულებად ქცევისა და დანახარჯებისა და პროექტის განვითარების მხრივ ეფექტურობის მიღწევის მიზნით. m2 გეგმავს ვერტიკალური ინტეგრაციის უპირატესობების სრულად გამოყენებას და ფრანშიზული გარიგებებიდან და მესამე მხარის მშენებლობებიდან საკომისიო შემოსავლის მიღების გაზრდას.

საბინაო მშენებლობის ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საბინაო მშენებლობის განვითარების საერთო მოგება ბინების გაყიდვებიდან მერყეობს პროექტების ციკლთან და ხელმისაწვდომი საბინაო მშენებლობის ბაზარზე არსებულ მოთხოვნასთან ერთად. მან მიაღწია მთლიანი გაყიდვების 87%-იან ზრდას მიმდინარე პროექტებში და მოახერხა თავისი მარაგების დიდი ნაწილის ამოყიდვა უფრო მაღალ ფასად მშენებლობის დამამთავრებელი ეტაპის მოახლოების გამო. ერთი კვადრატული მეტრის საშუალო ფასმა 2019 წელს, 2018 წელთან შედარებით, 15%-ით იკლო. ცხრილში ასახულია ბინების გაყიდვების დინამიკა შესაბამის პერიოდებში (სახელშეკრულებო გაყიდვების მთლიანი (დაქვითვამდე) ღირებულებები):

საქართველოს უპრავე ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

	2019 ფინანსური წელი (1,000 აშშ დოლარი)	2018 ფინანსური წელი (1,000 აშშ დოლარი)	2019 ფინანსური წელი (1,000 ლარი)	2018 ფინანსური წელი (1,000 ლარი)
გაყიდული ფართი კვადრატული მეტრებით	27,081	15,872	27,081	15,872
გაყიდული ბინების რაოდენობა	403	146	403	146
გაყიდვების საერთო ღირებულება	31,682	22,342	90,854	64,070
ბინების გასაყიდი ღირებულება	30,062	20,652	86,209	59,224
კვადრატული მეტრის საშუალო ფასი	1.11	1.30	3.18	3.73

2019 წლის ივნისის ბოლოს ქალაქ თბილისის საკრებულომ დაამტკიცა საბინაო მშენებლობის ყველაზე დიდი პროექტის გენგეგმა, რომლის მიხედვითაც ხუთ წელიწადში დაახლოებით 2,500 ბინის ჩაბარება იგეგმება. დიდმის პროექტი სამ ეტაპად აშენდება და 132,000 კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი და 35,000 კვადრატული მეტრი კომერციული ფართების მშენებლობა და განვითარება გაგრძელდება დაახლოებით ოთხი წლის განმავლობაში. პირველი ეტაპის წინასწარი გაყიდვები დაიწყო 2019 წლის თებერვლიდან, სადაც მთლიანი გასაყიდი ფართობი დაახლოებით 22,000 კვადრატული მეტრია. ცხრილში წარმოდგენილია დიდმის პროექტის პირველ ეტაპზე ბინების გაყიდვის შესახებ ინფორმაცია 2019 წლის ბოლოსთვის (სახელშეკრულებო გაყიდვების მთლიანი (დაქვითვამდე) ღირებულება):

	2019 ფინანსური წელი (1,000 აშშ დოლარი)	2019 ფინანსური წელი (1,000 ლარი)
გაყიდული ბინების ფართი კვადრატული მეტრებით	16,980	16,980
გაყიდული ფართი კვადრატული მეტრებით, როგორც მთლიანი ხელმისაწვდომი ფართის %	77%	77%
გაყიდვების საერთო ღირებულება	17,880	51,274
კვადრატული მეტრის საშუალო ფასი	1.05	3.02

სამშენებლო მომსახურების შედეგად მიღებული საერთო მოგება 2019 წელს 7.6 მილიონი ლარი იყო (2018 წელს: 5.3 მილიონი ლარი), რომლის 34% მოდიოდა მესამე მხარის პროექტებზე. მშენებლობის საკომისიოს ძირითადად წარმოქმნიდა წლის განმავლობაში მასპინძლობის ბიზნესში ექვსი მიმდინარე სასტუმროს პროექტი და ორი სამშენებლო ხელშეკრულება მესამე მხარესთან: (i) თბილისში, საბურთალოს რაიონში მდებარე ახალი სავაჭრო ცენტრის კარკასი და ძირითადი მშენებლობა, და (ii) მოსამზადებელი სამუშაოები „რედისონ წინანდალისთვის“ კახეთის რეგიონში. 2017 წელს m2-მა შეისყიდა შპს „ბიქეი ქონსტრაქშენი“, ადგილობრივი უპრავე ქონების სამშენებლო კომპანია, სამშენებლო სამუშაოების შიდა მიმართულებად ქვეყნისა და დანახარჯებისა და პროექტის განვითარების მხრივ ეფექტურობის მიღწევის მიზნით.

საოპერაციო ხარჯები 2019 წელს 19.3 მილიონ ლარს შეადგენდა (76.6%-იანი წლიური ზრდა). საოპერაციო ხარჯები მოიცავს ახალ პროექტებში საწყის კაპიტალდაზანდებებს. ზრდა ასახავს კომპანიის მუდმივ განვითარებას, და საცხოვრებელ და საწარმოო პროცესში სამშენებლო პროექტების ჩაშვების მოლოდინს.

საბინაო მშენებლობის მიმართულება ამჟამად ფლობს 1.6 მილიონ ლარის (2018 წ.: 8.7 მილიონი) ღირებულების მიწის ნაკვეთს სამომავლო განვითარებისთვის, რაც მნიშვნელოვნად შემცირდა დიდმის მიწის გენგეგმის დამტკიცების შედეგად (შესაბამისი მიწა გადავიდა საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში). მიწის ბანკი, სავარაუდოდ, მომდევნო წლებში კიდევ უფრო შემცირდება აქტივების შემსუბუქების სტრატეგიის შესაბამისად, რადგან იგეგმება მესამე მხარის მიწის ნაკვეთების განვითარება ფრანშიზის ხელშეკრულებით.

საბინაო მშენებლობამ 2019 წელს 59.3 მილიონი ლარის დივიდენდები გაანაწილა.

ფულადი ნაკადების მაჩვენებლები

დიდმის პროექტის მშენებლობის დაწყების შემდეგ, 2019 წლის მეორე ნახევარში საბინაო მშენებლობიდან მიღებული იქნა 7.8 მილიონი ლარის საოპერაციო ფულადი ნაკადები. თუმცა, 2019 ფინანსური წლის საოპერაციო ფულადი ნაკადები უარყოფითი იყო და 8.9 მილიონ ლარს შეადგენდა, 2019 წლის პირველ ნახევარში მარაგების დაბალი დონეების გამო. 2019 წლის ნოემბერში საბინაო მშენებლობის განვითარებამ წარმატებით განათავსა 35 მილიონი აშშ დოლარის სამწლიანი ობლიგაციები ადგილობრივ ბაზარზე, 7.5%-იანი წლიური კუპონის განაკვეთით. განთავსებიდან მიღებული შემოსავალი გამოყენებული იქნა 2016 წელს გამოშვებული 25 მილიონი აშშ დოლარის ადგილობრივი ობლიგაციების რეფინანსირებისთვის. დანარჩენი შემოსავალი გადაიდო დიდმის პროექტის მშენებლობის დასაფინანსებლად, სადაც ფულადი ნაკადები, მშენებლობის ნებართვის დაგვიანების გამო, მოსალოდნელზე 42%-ით დაბალი იყო.

2020 წლის პროგნოზი

2020 წლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ საბინაო მშენებლობის მიმართულებამ გააგრძელოს თავისი უმსხვილესი საბინაო პროექტის განხორციელება დილომში, რაც განაპირობებს შემოსავლის ზრდას და, მოსალოდნელი მასშტაბის ეკონომიის გამო, საერთო მარჟის მატებას. COVID-19-ის მიუხედავად, საბინაო მშენებლობის მიმართულებამ ჯამში 5,741 კვ.მ.-ის ფართის ბინები გაყიდა და გაყიდვებიდან მიიღო 5.2 მილიონი აშშ დოლარის შემოსავალი დიდმის მიმდინარე პროექტის პირველი ორი ფაზის განმავლობაში, 2020 წლის 31 მარტით დასრულებული სამთვიანი პერიოდის განმავლობაში. ეს წარმოადგენს გაყიდვების დაახლოებით 45%-იან ზრდას ამ ორ ფაზაზე. COVID-19-ის გავრცელების შემდეგ ბიზნესმა შემოიღო ერთჯერადი 20%-25%-იანი ფასდაკლება თავისი ფულადი გაყიდვებისთვის და მარტის განმავლობაში 2.5 მილიონი ლარის ღირებულების 54 ბინა გაყიდა. აქედან 77% ნაღდი ფულის სახით მიიღო. წარმატებული გაყიდვების შედეგად, საოპერაციო ფულადი ნაკადები გაუტოლდა 10.7 მილიონ ლარს 2020 წლის I კვარტალში და, სავარაუდოდ, დანახარჯების ოპტიმიზაციის სტრატეგიების წყალობით, კიდევ უფრო გაიზრდება. 2020 წლის I კვარტალში მშენებლობის მართვიდან მიღებულმა საერთო მოგებამ გაორმაგებულზე მეტ მაჩვენებელს მიაღწია, რაც, ძირითადად, მესამე მხარის ორმა ახალმა პროექტმა განაპირობა. COVID-19-ის გავრცელების მიუხედავად, ყველა არსებული სამშენებლო პროექტი გეგმიურად წარიმართა და 2020 წლის I კვარტალშიც მიმდინარეობს.

ათასი ლარი	2020 წლის I კვარტალი	2019 წლის I კვარტალი
საერთო მოგება უძრავი ქონებიდან	6,277	1,553
აქედან ბინების გაყიდვა	3,604	472
აქედან მშენებლობის მართვა	2,809	1,032
შემოსავალი პროცენტის, მოგების გადასახადის, ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვამდე (EBITDA)	2,381	(1,558)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები	10,679	(14,822)

დიდომი საბინაო მშენებლობის ყველაზე მსხვილი მიმდინარე შიდა პროექტია. დაახლოებით 132,000 კვ.მ. საცხოვრებელი და დაახლოებით 35,000 კვ.მ. კომერციული ფართის მშენებლობა და განვითარება 2023 წლის ბოლოსთვის დასრულდება. პროექტის განვითარების მესამე ეტაპი ყველაზე დიდია, 63,014 კვ.მ.-ზე მეტი საცხოვრებელი ფართით. მესამე ეტაპის წინასწარი გაყიდვების დაწყება 2020 წლის IV კვარტალიდან არის მოსალოდნელი.

თეთრი კვადრატი (w2) – გარკვეული მოსაპირკეთებელი სამუშაოების ახალი „თვითონ გააკეთე“ კონცეფცია, რომელსაც „თეთრი კვადრატი“ სთავაზობს მომხმარებლებს, ბინებს მათთვის უფრო ხელმისაწვდომად და ხარჯთეფექტურად აქცევს. ეს m2 ჯგუფს საშუალებას აძლევს, წინა პროექტებთან შედარებით, მომხმარებლების უფრო ფართო ჯგუფები მოიზიდოს. ამ დეველოპერული ხაზის მეშვეობით, კომპანიამ ჩაიბარა უძრავი ქონების გაკონტროლებული დეველოპერის, „სვეტის“, სამი დაუმთავრებელი საცხოვრებელი ბინების პროექტი: ჭყონდიდელის, მირცხულავას და ნუცუბიძის

ქუჩებზე. სვეტის პროექტების მეშვეობით კომპანია გეგმავს მიმდინარე მშენებლობების დასრულებას და ახალი საბინაო და კომერციული ფართის შემდგომ განვითარებას ამავე პროექტების ფარგლებში. m2 ჯგუფი ცდილობს მოიზიდოს 10 მილიონი აშშ დოლარის სესხი თბილისის ორი მიმდინარე პროექტის განვითარების პირველი ფაზისთვის, რომლებიც ჭყონდიდელის და მირცხულავას ქუჩებზე მდებარეობს. COVID-19-ით გამოწვეული კრიზისის პერიოდში ამ პროექტების განხორციელებით, m2-ს მნიშვნელოვანი წვლილი შეაქვს უძრავი ქონების განვითარებისა და მშენებლობის სექტორებში სამუშაო ადგილების შენარჩუნებასა და ახალი სამუშაო ადგილების შექმნაშიც კი.

მასშინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესი

კომერციული უძრავი ქონებით ვაჭრობას ქვეყნის მშპ-ში ყველაზე დიდი წილი აქვს (14.4%). საბითუმო და საცალო ვაჭრობის სექტორისთვის დამატებული მთლიანი ღირებულება წლიური 15.5%-ით გაიზარდა 6.2 მილიარდ ლარამდე 2019 წელს (ეროვნულ ანგარიშთა სისტემა 2008 წ.). გალტ & თაგარტის მიხედვით, საოფისე უძრავი ქონება თითქმის მთლიანად თბილისშია კონცენტრირებული და 2019 წელს დაახლოებით ერთი მილიონი კვ.მ. შეადგინა. იგი თითქმის თანაბრად არის გადანაწილებული მესაკუთრის მიერ დაკავებულ და საიჯარო ოფისებზე. საიჯარო ფართი ასევე აერთიანებს ტრადიციულ (28%) და თანამედროვე (22%) საოფისე მარაგს. 2019 წლისთვის თანამედროვე ოფისების მთლიანი საიჯარო ფართი 215,000 კვ.მ.-ით შეფასდა. თანამედროვე ოფისების დეფიციტის გამო თბილისის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი პრემიუმ კლასის ოფისების იჯარა აქვს ცენტრალური და აღმოსავლეთ ევროპის ქვეყნებს შორის. თბილისის საოფისე და საცალო ფართებიდან შემოსავლიანობა 9%-ია.

სასტუმროები 2019 წელს ღამისთევით ვიზიტორების რაოდენობა 5.1 მილიონი იყო, რაც, წინა წელთან შედარებით, 6.8%-ით მეტია, ტურიზმიდან მიღებულმა შემოსავალმა კი 3.3 მილიარდი აშშ დოლარი შეადგინა, რაც, წინა წელთან შედარებით, 1.4%-იანი ზრდაა. საცხოვრებელი უზრუნველყოფისა და კვებით მომსახურების სექტორის წილი მშპ-ში 2.1 მილიარდ ლარს შეადგენდა 2019 წელს, რაც, წინა წელთან შედარებით 15%-ზე მეტი ზრდაა (ეროვნულ ანგარიშთა სისტემა, 2008 წ.). თბილისი საქართველოში ყველაზე პოპულარული ტურისტული ადგილია. გალტ & თაგარტის კვლევის მიხედვით, თბილისში დროებითმა საცხოვრებელმა ფართმა 2015 წლიდან 2019 წლის პირველ ცხრა თვის ჩათვლით პერიოდში გაორმაგებულზე მეტ ზრდას მიაღწია და 10,000-ზე მეტი ოთახი შეადგინა. სასტუმროს ბაზარზე დომინირებს საერთაშორისო ქსელები, რომლებზეც დედაქალაქის ოთახების საერთო რაოდენობის 24% მოდის. საერთაშორისო მაღალი და საშუალო ხარისხის ქსელებს მსგავსი დატვირთვის მაჩვენებელი და ფასები აქვთ დასავლეთ ევროპის ქალაქებში. 2019 წელს საერთაშორისო მაღალი კატეგორიის ბრენდების საშუალო დღიური ფასი 153 აშშ დოლარი იყო და დატვირთვამ 62%-ს მიაღწია. რაც შეეხება საერთაშორისო საშუალო კატეგორიის ბრენდებს, საშუალო დღიური ფასი 108 აშშ დოლარს შეადგენდა და დატვირთვა 65%-ს გაუტოლდა. ამის ფონზე, ჩვენი მასშინძლობის ბიზნესი ცდილობს საქართველოს რეგიონებში აუთვისებელი ბაზრების ათვისებას. კორონავირუსი ექვემდებარება 2020 წლის პროგნოზს, მაგრამ გვჯერა, რომ ეს სექტორი გააგრძელებს ზრდას საშუალო ვადიან პერსპექტივაში.

სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ მართავს შემოსავლიანი უძრავი ქონების აქტივების პორტფელს, რომლის აკუმულირებასაც ახდენს თავისი საბინაო მშენებლობის განვითარების საქმიანობის, ასევე სარფიანი ინვესტიციების მეშვეობით. ტურიზმის სექტორმა საქართველოში მნიშვნელოვანი ზრდა აჩვენა და აქვს პოტენციალი, რომ საქართველო მსოფლიო რუკაზე მაღალი ხარისხის ტურისტულ ადგილად აქციოს. ქვეყანაში მზარდ ტურიზმზე კაპიტალიზაციის მიზნით, სს „საქართველოს უძრავი ქონება“ გეგმავს მასშინძლობის სექტორში უფრო აქტიურად იყოს წარმოდგენილი და ჯამში 1,000-ზე მეტი ოთახის რაოდენობას მიაღწიოს. კომპანია გააგრძელებს თავისი შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის ზრდას შემდეგი ღონისძიებებით:

- კომერციული ფართის გაზრდა შემოსავლიანი აქტივების პორტფელის გაფართოებით, რისთვისაც კომერციულ ელემენტებს შეიტანს თავისი საცხოვრებელი ბინების მშენებლობის პროექტებში და ცენტრალური ქუჩების საცალო ვაჭრობის, კომერციული და საოფისე ფართების სარფიანი შესყიდვით ან/და განვითარებით. საიჯარო შემოსავლის გარდა, ამ აქტივებით ასევე შესაძლებელია კაპიტალის ღირებულების ზრდა. ბიზნესის მიზანი არის საიჯარო კომერციული აქტივების 10%-იანი შემოსავლიანობა და 90%-იანი დატვირთვა (2019 წ.: 9.5% საერთო შემოსავლიანობა და დატვირთვის 87.1%-იანი მაჩვენებელი).

- სასტუმროს განვითარება. ჩვენმა მასპინძლობის ბიზნესმა, Wyndham-თან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, 2018 წლის მარტში თბილისში სასტუმრო Ramada Encore-ის მშენებლობა დაიწყო. მასპინძლობის ბიზნესმა 2019 წლის 13 დეკემბერს მეორე მოქმედი სასტუმროც გახსნა გუდაურში, კავკასიის რეგიონის წამყვან სათხილამურო კურორტზე, რითაც მოქმედი სასტუმრო ოთახების პორტფელს 121 ოთახი დაამატა „გუდაური ლოჯის“ ბრენდის ქვეშ. ბიზნესს აქვს ხუთი მშენებარე სასტუმროს პროექტი, ჯამში 460 ოთახით - (ა) პრემიუმ-კლასის სასტუმრო გერგეტის ქუჩაზე თბილისში, (ბ) მელიქიშვილის გამზირის სასტუმრო თბილისში, (გ) სეტის მოედნის სასტუმრო მესტიაში, (დ) სასტუმრო ქუთაისში და (ე) კახეთი ვაინ ენდ სპა, სასტუმრო სოფელ ახაშენში, აღმოსავლეთ საქართველოში. გარდა ამისა, ოთხი სასტუმრო პროექტირების ეტაპზეა: (ა) სასტუმრო თელავში, (ბ) სასტუმრო შოვში, რაჭაში, (გ) სასტუმრო ზუგდიდში, დასავლეთ საქართველოში და (დ) სასტუმრო მთიან სვანეთში. არსებული სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებისთვის საჭირო მთლიანი კაპიტალი შეფასებულია 76.9 მილიონი აშშ დოლარით. ბიზნესი მიზნად ისახავს საშუალოდ დაახლოებით 14% აშშ დოლარის უკუგების მიღებას ინვესტირებულ კაპიტალზე.

მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესის ფინანსური მიმოხილვა

საერთო მოგება საოპერაციო იჯარიდან 2019 ფინანსურ წელს წლიური 40.8%-ით გაიზარდა კომერციული უძრავი ქონების პორტფელის გაფართოების გამო, რაც განაპირობა დატვირთულობის მაღალმა დონეებმა. ჯორჯია კაპიტალმა გაანაწილა 49.3 მილიონი ლარის კომერციული ფართი საცხოვრებელი ფართის დასრულებულ პროექტებზე, რომელიც შეფასდა 10%-იანი შემოსავლიანობით აშშ დოლარში. კომერციული პორტფელი 76.5%-ით გაიზარდა და 2019 წელს 44.9 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა (2018 წ.: 25.3 მილიონი აშშ დოლარი), ხოლო დატვირთვის დონე და ერთობლივი შემოსავალი 87.1%-ს (2018 წ.: 90.1%) და 9.5%-ს (2018 წ.: 9.9%) გაუტოლდა, შესაბამისად. პორტფელის ეს ზრდა განაპირობებს სტაბილურ დატვირთვას და შემოსავლიანობას 2020 წელს. მთლიანი კომერციული აქტივების პორტფელის თითქმის 80% წარმოადგენს საოფისე და საცალო ვაჭრობის, ხოლო დარჩენილი 20% - საცხოვრებელ და საწარმოო ფართს.

მასპინძლობის ბიზნესის ფარგლებში, სასტუმროს ოთახების დატვირთვა 2018 წლის 44%-დან 2019 წელს 54%-მდე გაიზარდა სასტუმრო Ramada Encore-ში, ჩვენს პირველ სასტუმროში, რომელიც 2018 წლის მარტში გაიხსნა. 2019 წლის დეკემბერში Amber ჯგუფმა გახსნა პირველი შიდა ბრენდის სასტუმრო „გუდაური ლოჯი“, რომელმაც 121 საოპერაციო ოთახი შესძინა მასპინძლობის ბიზნესის პორტფელს. Amber ჯგუფის ინვესტიცია სასტუმროში, მიწის ღირებულების ჩათვლით, 16.0 მილიონი აშშ დოლარია. 2019 წელს მასპინძლობის ბიზნესმა აღრიცხა სასტუმრო და კომერციული აქტივების გადაფასებიდან მიღებული შემოსულობა 22 მილიონი ლარის ოდენობით, საიდანაც 8 მილიონი ლარი წარმოადგენს შემოსულობას მშენებარე სასტუმრო „კემპინსკის“ გადაფასებიდან. სასტუმროების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად ხელმძღვანელობა ქირაობს საერთაშორისო ასპარეზზე აღიარებულ დამოუკიდებელ კომპანიას მას შემდეგ, რაც მიიღწევა მშენებლობის წინასწარ განსაზღვრული ეტაპი.

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების მთლიანი აქტივები შეადგენდა 462.3 მილიონ ლარს (2018 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ 56.8%-იანი ზრდა) და ძირითადად კონცენტრირებული იყო საინვესტიციო ქონებაში. ყაზბეგის გამზირზე ახალი საცხოვრებელი კომპლექსის დასრულების შედეგად კომერციული უძრავი ქონება 2019 წელს 76.5%-ით გაიზარდა, რის შედეგადაც საოფისე ფართმა 7,770 კვ.მ.-ით, ხოლო საცალო ფართმა 1,537 კვ.მ.-ით მოიმატა.

ბიზნესმა გააგრძელა თავისი 1,222 სასტუმრო ოთახების პორტფელის გაფართოება, რისთვისაც შეიძინა 8,964 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დასავლეთ საქართველოს ისტორიულ რეგიონში, ზუგდიდში, ჯამში 7.3 მილიონ ლარად და 7,500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი კავკასიის მთიანი რეგიონის გამაჯანსაღებელ კურორტ შოვში, რაჭაში, ჯამში 0.9 მილიონ აშშ დოლარად. 2019 წელს მასპინძლობის და კომერციული უძრავი ქონების ბიზნესმა ადგილობრივ ბაზარზე გამოუშვა 30 მილიონი აშშ დოლარის სამწლიანი ობლიგაციები 7.5%-იანი წლიური კუპონის განაკვეთით.

ბიზნესს ხუთი მშენებარე სასტუმროს პროექტი აქვს - (ა) პრემიუმ კლასის სასტუმრო გერგეტის ქუჩაზე თბილისში, სავარაუდოდ, 99 ოთახით, (ბ) მელიქიშვილის გამზირის სასტუმრო თბილისში,

საქართველოს უძრავი ქონების მართვის ჯგუფი
კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიშგება (გაგრძელება)
2019 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის

სავარაუდოდ, 125 ოთახით, (გ) სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, სავარაუდოდ, 52 ოთახით, (დ) პრემიუმ კლასის სასტუმრო კახეთში, აღმოსავლეთ საქართველოში, სავარაუდოდ, 60 ოთახით და (ე) სასტუმრო ქუთაისში, დასავლეთ საქართველოში, სავარაუდოდ, 124 ოთახით. გარდა ამისა, ოთხი სასტუმრო პროექტირების ეტაპზე: (ა) სასტუმრო თელავში, სავარაუდოდ, 110 ოთახით, (ბ) სასტუმრო შოვეში, რაჭაში, სავარაუდოდ, 109 ოთახით, (გ) სასტუმრო ზუგდიდში, დასავლეთ საქართველოში, სავარაუდოდ, 130 ოთახით და (დ) სასტუმრო მთიანი სვანეთის რეგიონში, სავარაუდოდ, 140 ოთახით. არსებული სასტუმროების მშენებლობისა და განვითარების დასრულებისთვის საჭირო მთლიანი კაპიტალი შეფასებულია 76.9 მილიონი აშშ დოლარით და შეჯამებულია შემდეგ ცხრილში:

სასტუმრო	ოთახები	მიმდინარე ეტაპი	მთლიანი ხარჯი, დღგ-ის გარეშე (მილიონი აშშ დოლარი)
Ramada Encore ყაზბეგი, თბილისი	152	მოქმედი	12.1
გუდაური ლოჯი	121	მოქმედი	16
სეტის მოედანი მესტიაში, სვანეთი	52	მშენებლობა	4.9
Ramada მელიქიშვილი, თბილისი	125	მშენებლობა	13.5
გერგეტი, თბილისი	99	მშენებლობა	26.4
Ramada ქუთაისი	124	მშენებლობა	9.4
კახეთი ვაინ ენდ სპა	60	მშენებლობა	12.8
მესტია, სვანეთი	140	პროექტირება	11.7
თელავი	110	პროექტირება	15.6
ზუგდიდი	130	პროექტირება	13.7
შოვი, რაჭა	109	პროექტირება	5.6
სულ	1,222		141.7

მშენებლობის და პროექტირების ეტაპზე მყოფი სასტუმროები შეჩერდა COVID-19-ის გავრცელების გამო, ვიდრე გაირკვევა COVID-19-ის გავლენა ბიზნესგარემოზე და საქართველოს ეკონომიკაზე.

ფულადი ნაკადების მაჩვენებლები

პირველმა მოქმედმა სასტუმრომ Ramada Encore 1.9 მილიონი ლარი მოუტანა 2019 ფინანსური წლის საოპერაციო ფულად ნაკადებს, ხოლო საიჯარო აქტივების წილი 6.1 მილიონი ლარი იყო. 2019 ფინანსური წლის საოპერაციო ფულადი ნაკადების კლება წინა წელთან შედარებით ასახავს საოპერაციო ხარჯების ზრდას მშენებარე სასტუმროების მოსალოდნელ გახსნასთან დაკავშირებით. 2019 წელს ბიზნესმა გასწია 101 მილიონი ლარი კაპიტალურ დანახარჯებზე და მიწის ნაკვეთების შეძენაზე ახალი სასტუმროების ასაშენებლად. Amber ჯგუფის მიზანია მოზიდული და საკუთარი კაპიტალის 70%:30% თანაფარდობა სასტუმროების გახსნის შემდეგ და 50%:50% თანაფარდობა მშენებლობის ეტაპზე. აღებული სესხები, ძირითადად, მოხმარდება სასტუმროების მიმდინარე განვითარებას, მშენებლობას და ზრდას.

2020 წლის პროგნოზი

კომერციული უძრავი ქონების შემოსავალმა იმატა 67.7%-ით, ძირითადად, პორტფელის 73%-იანი წლიური ზრდის გამო, რამაც 2020 წლის 31 მარტისთვის 151 მილიონი ლარი (46 მილიონი აშშ დოლარი) შეადგინა და განპირობებული იყო დატვირთვის მაღალი დონეებით. ამ პერიოდში საბინაო მშენებლობის მიმართულებამ გაანაწილა 31 მილიონი ლარის კომერციული ფართი საცხოვრებელი ფართის დასრულებულ პროექტებზე, რომელიც შეფასდა 10%-იანი შემოსავლიანობით აშშ დოლარში. დატვირთვის დონე და ერთობლივი შემოსავალი შეადგენდა 91.6%-ს (2019 წლის I კვარტალში: 83.5%) და 9.8%-ს (2019 წლის I კვარტალში: 9.0%), შესაბამისად. საიჯარო შემოსავლის ზრდა არ არის მოსალოდნელი, გარდა სამშენებლო სამუშაოების დასრულებასთან დაკავშირებული ზრდისა, რომლის შესაბამისად გაიზრდება საიჯარო ფართი, ასევე გაიზრდება არსებული უძრავი ქონების დატვირთვის

მაჩვენებელი და საიჯარო შემოსავალი. ეს ზრდა საიჯარო შემოსავალში შეესაბამება m2-ის სამომავლო სტრატეგიას, რომელშიც შედის არსებული აქტივების აქტიური მართვა და პროდუქტულობის ზრდა. თუმცა, COVID-19-ის გათვალისწინებით, ოპერაციები არსებულ ორ სასტუმროში დროებით შეჩერდა მარტის შუა რიცხვებიდან და ორივე სასტუმრო გაქირავებულია მთავრობაზე კარანტინისთვის, რაც მიმდინარე ოპერაციების ხარჯებს ფარავს. ამავდროულად, შეჩერდა ახალი სასტუმროების მშენებლობა. COVID-19-ის ანტიკრიზისული გეგმის ფარგლებში, მასპინძლობის სექტორის მხარდასაჭერად, მთავრობამ მოახდინა საბანკო სესხების პროცენტის გადახდების 80%-ის სუბსიდირება მაისიდან მომდევნო ექვსი თვის განმავლობაში, სასტუმროებს მთლიანად მოეხსნათ ქონების გადასახადი 2020 წელს და მოგების გადასახადის გადახდაც 2020 წლის ბოლომდე გადაიდო.

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 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: ჩვენი თავმჯდომარე და აღმასრულებელი დირექტორი და სამი არააღმასრულებელი დირექტორი. კომპანიას გამოცდილი და კვალიფიციური დირექტორთა საბჭო ჰყავს, რომელშიც შედიან აღმასრულებელი დირექტორი და მისი 15 მოადგილე. კომპანია მკაცრად იცავს დივერსიფიკაციის პოლიტიკას: 15 მოადგილიდან რვა ქალია და მათი ასაკი 26-დან 49 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 დუმილი კომპანიის კონფიდენციალურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით. 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 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 გარეშე. 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

ჩვენი საბჭო და აღმასრულებელი ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია რისკების მართვაზე და შიდა კონტროლზე. ვცდილობთ დავნერგოთ რისკების ეფექტური და ძლიერი მართვა ჩვენს ყოველდღიურ საქმიანობაში. გარდა ამისა, ჩვენი 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, ჩვენ 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, ლიცენზიებზე 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. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ერთი მოიჯარისგან მიღებული შემოსავალი არ აღემატებოდა მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 13%-ს (2018 წ.: 16%). გარდა ამისა, კომპანიას აქვს ცალკე განყოფილება საიჯარო გადასახადის მოკრებისთვის, რომელიც აქტიურად ამოწმებს მოიჯარეებისგან მიღებულ გადახდებს და, გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ ახდენს რეაგირებას.

კონკურენცია საქართველოს მასპინძლობის ბაზარზე - საქართველოში მასპინძლობის ბიზნესის ბაზარი კონკურენტულია. ვინაიდან საქართველოში ტურისტების რაოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა, ბაზარზე ახალი მონაწილეები შევიდნენ და კომპანიის არსებული კონკურენტები აქტიურად ავითარებენ თავიანთ ბიზნესს. კონკურენციის გაზრდის შედეგად, შეიძლება, შემცირდეს, საშუალო დღიური მაჩვენებელი და გაათანაბროს დატვირთვის დონეები, რამაც, შესაძლოა, მნიშვნელოვანი უარყოფითი

გავლენა მოახდინოს ჩვენს სასტუმრო ბიზნესზე და, შესაბამისად, ფინანსურ შედეგებზე. კომპანია აქტიურად არის ჩართული მარკეტინგულ კამპანიებში და აფორმებს მართვის სხვადასხვა ხელშეკრულებას ცნობილ ბრენდებთან, რის გამოც ჩვენი სასტუმროები უფრო მიმზიდველი ხდება მომხმარებლებისთვის. 2019 წელს კომპანიამ ხელი მოაწერა მართვის ხელშეკრულებას Kempinski Hotels S.A.-სთან, რომელიც მსოფლიოში ერთ-ერთი წამყვანი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს მართვის ჯგუფია. ეს პარტნიორობა სრულყოფილად ერგება კომპანიის ბიზნესგეგმას, რომელიც გულისხმობს თავის პორტფელში ერთი პრემიუმ-კლასის სასტუმროს განვითარებას.

რეგულაციები - 2018 წელს ძალაში შევიდა ახალი რეგულაცია იპოთეკური სესხების გაცემის თაობაზე. რეგულაციით შეიზღუდა მომხმარებლებისთვის იპოთეკური სესხების გაცემის პროცედურები. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგი მომხმარებელი ჩვენს ბინებს ყიდულობს იპოთეკური სესხებით, კომპანია თავის კლიენტებს შიდა განვადებას სთავაზობს. შესაბამისად, ამ ალტერნატივამ შეიძლება შეამციროს გაყიდვების კლების რისკი.

3. არაფინანსური ანგარიშგება

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

საბინაო მშენებლობა ხელმისაწვდომ ფასად

დღესდღეობით სს „საქართველოს უძრავი ქონება“, თავისი საფირმო სახელწოდებით „m2“, საქართველოს უძრავი ქონების ბაზრის მთავარი მონაწილეა და მომხმარებელს სთავაზობს საცხოვრებლად მზა ბინების ჩაბარებას გამართული ინფრასტრუქტურით. m2-ს ჯერჯერობით 10 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 მოიჯარეების კომუნალურ ხარჯებს. ენერგიის დაზოგვის დონე m2-ის შენობებში მნიშვნელოვნად აღემატება თბილისის საცხოვრებელი კორპუსის საშუალო მაჩვენებელს.

m2-მა დაიწყო სრულიად ახალი უბნის „m3 საბურთალოს“ მშენებლობა, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური უძრავი ქონების განვითარების პროექტს, და ერთ უბანში უყრის თავს საცხოვრებელი, კომერციული და გართობის დანიშნულების შენობებს. „m3 საბურთალო“ იქნება თბილისის ახალი უბანი თანამედროვე არქიტექტურით. უბნის პროექტი მოიცავს მრავალფუნქციურ ინფრასტრუქტურას და გამორჩეულ ლანდშაფტის დიზაინს. უბნის ცენტრალური ნაწილი პარკს დაეთმობა. პროექტის დასრულება 2023 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, m2 რეგულარულად ატარებს ტრენინგებს და საგანმანათლებლო სემინარებს თანამშრომლებისა და კონტრაქტორებისთვის. 2019 წელს შრომის ჰიგიენისა და უსაფრთხოების სატრენინგო საათების რაოდენობამ დაახლოებით 120 საათი შეადგინა. გარდა ამისა, m2 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 m2-ის სამუშაო ობიექტებზე.

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაცია და გაუმჯობესება

ჯანსაღი ცხოვრების წესის პოპულარიზაციის ინიციატივის ფარგლებში, m2 გახდა საქართველოს რაგბის კავშირის გენერალური სპონსორი. m2-მა და „საქართველოს რაგბის კავშირმა“ თანამშრომლობის

მემორანდუმს ხელი 2019 წელს მოაწერეს. m2 უკვე რამდენიმე წელია, აფინანსებს რაგბის კლუბ „ლელოს“ და ასევე რეგიონულ ფეხბურთს თელავსა და ზუგდიდში.

განათლების ხელმისაწვდომობის ხელშეწყობა და გაუმჯობესება

2018 წლის ნოემბერში m2-მა ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში (დასავლეთ საქართველო) პროფესიული განათლების კოლეჯი გახსნა. კოლეჯი აშენდა და განვითარდა საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტროსთან 2017 წელს გაფორმებული თანამშრომლობის მემორანდუმის ფარგლებში. კოლეჯი, რომლის პროექტის საერთო ღირებულება 3 მილიონი ლარია, ყოველწლიურად 11 მოკლევადიან პროფესიულ კურსს სთავაზობს მშენებლობის 600-ზე მეტ სპეციალისტს/მუშაკს. m2 კოლეჯის კურსდამთავრებულების უმეტესობის დასაქმებას თავის სამშენებლო ბიზნესში აპირებს.

შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების მხარდაჭერა

2019 წელს m2-მა ქუთაისში 100,000 ლარით დააფინანსა სარეაბილიტაციო კურსი აუტიზმის სპექტრის დარღვევების მქონე ბავშვებისთვის.

2017 წელს m2-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. m2-ის ყველა შენობა მორგებულია შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებზე.

სოციალური პროდუქტები და ქველმოქმედება

2020 წლის დასაწყისში კომპანიამ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადარიცხა 100,000 ლარი ახალ კორონავირუსთან (COVID-19) საბრძოლველად. „m2 დეველოპმენტი“ ასევე დაეხმარა ოჯახებს, რომლებმაც დაკარგეს სამუშაო ადგილი და მათ საკვები პროდუქტები და პირველადი მოხმარების სხვა ნივთები გადასცა.

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 საბინაო მშენებლობის საქმიანობის განუყოფელი ნაწილია. m2 ქმნის ეკოლოგიურ პროდუქტებს, ვინაიდან აცნობიერებს იმას, თუ რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს შენობების ენერგოეფექტურ დიზაინს მდგრადი განვითარებისთვის და მისი ახალი შენობები ენერგიის გრძელვადიანი დაზოგვის საშუალებას იძლევა. m2 ამცირებს ნარჩენების წარმოქმნას და დაბინძურებას ენერგოეფექტური სამშენებლო მასალების გამოყენებით, რაც, თავის მხრივ, ამცირებს ელექტროენერგიის მოხმარებას.

ენერგიის, წყლისა და მასალების სულ უფრო ეფექტური გამოყენების მიზნით, m2 ამონტაჟებს ენერგოეფექტურ განათების სისტემებს და იყენებს შემცირებული ემისიების ფანჯრის მინებს და სხვა თანამედროვე საიზოლაციო მასალებს შენობების ფასადების დასაფარად.

2019 წელს m2-მა, თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან ერთად, დარგო დაახლოებით 500 ხე მდინარე მტკვრის მარჯვენა და მარცხენა სანაპიროებზე მწვანე ლანდშაფტის კამპანიის ფარგლებში. კამპანიის მონაწილეებმა ქალაქის დამატებით ერთი ჰექტარი ფართობი გაამწვანეს.

m2 არის 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

ჩვენი 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, კლიენტის, მომწოდებლის თუ კონტრაქტორის აყვანას.

2016 წლის ბოლოს m2-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. m2-მა ჩამოაყალიბა შიდა საჩივრების მექანიზმი, რაც თანამშრომლებს საშუალებას აძლევს, განაცხადონ გენდერული ნიშნით დისკრიმინაციის შესახებ, ასევე ჩამოაყალიბა სპეციალური საბჭო, რომელიც განიხილავს უფლებამოსილების გადამეტების შემთხვევებს. m2-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 m2-ის ისტორიაში, სამშენებლო გუნდის სტაჟორები ქალებით იქნა დაკომპლექტებული.

დასაქმებულთა დენადობის კოეფიციენტი 2019 წლისთვის 22.95%-ს შეადგენდა (2018 წ.: 6.94%).

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 ქცევის 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/2020-03/Code%20of%20Conduct%20and%20Ethics.pdf>

ხელმოწერილია და გამოსაცემად ნებადართულია ხელმძღვანელობის მიერ:

გენერალური დირექტორი

ირაკლი ბურდილაძე

2020 წლის 22 ოქტომბერი

