

Rakeen Development LLC
Consolidated
Financial Statements for 2019

Contents

Independent Auditors' Report	3
Consolidated Statement of Financial Position	5
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	6
Consolidated Statement of Changes in Equity	7
Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Financial Statements	9



KPMG Georgia LLC
GMT Plaza
5th floor, 4 Liberty Square
Tbilisi, Georgia 0105
Telephone +995 322 93 57 13
Internet www.kpmg.ge

Independent Auditors' Report

To the Participants
Rakeen Development LLC

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Rakeen Development LLC (the "Company") and its subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2019, the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2019, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditors' Responsibilities* for the *Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Group in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (*IESBA Code*) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Georgia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement of Management Report

Management is responsible for the Management Report. Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

We do not express any form of assurance conclusion on the Management Report. We have read the Management Report and based on the work we have performed, we conclude that the Management Report:

- is consistent with the consolidated financial statements and does not contain material misstatement;
- contains the information that is required by and is compliant with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.



In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditors' report is:

Karen Safaryan

KPMG Georgia LLC
24 November 2020

Rakeen Development LLC
Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2019

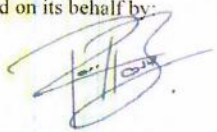
'000 GEL	Note	31 December 2019	31 December 2018
ASSETS			
Non-current assets			
Investment property	10	143,978	115,161
Property and equipment		3,516	3,630
Intangible assets		270	219
Financial asset at fair value through profit or loss (FVTPL)	12	5,760	-
Prepaid VAT		-	4,288
Prepayments for non-current assets		39	39
Total non-current assets		153,563	123,337
Current assets			
Prepaid VAT		2,654	3,545
Inventories		702	788
Trade and other receivables	11	34,206	30,756
Loans receivable	12	33,675	29,506
Cash and cash equivalents		31,068	12,752
Assets classified as held for sale	13	-	1,026
Total current assets		102,305	78,373
Total assets		255,868	201,710
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity	14		
Charter capital		182,063	182,063
Discounting on unpaid charter capital		(10,271)	(10,271)
Additional paid-in capital		32,600	32,600
Accumulated losses		(289,194)	(300,448)
Equity attributable to owners of the Company		(84,802)	(96,056)
Non-controlling interest		(12,725)	(14,036)
Total equity		(97,527)	(110,092)
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	16	208,308	178,598
Total non-current liabilities		208,308	178,598
Current liabilities			
Loans and borrowings	16	122,764	110,559
Trade and other payables	17	22,323	22,645
Total current liabilities		145,087	133,204
Total liabilities		353,395	311,802
Total equity and liabilities		255,868	201,710

The consolidated statement of financial position is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the consolidated financial statements set out on pages 9 to 38.

Rakeen Development LLC
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2019

*000 GEL	Note	2019	2018
Revenue	6	26,478	24,637
Operating expenses	7	(15,393)	(12,979)
Other income, net	8	33,388	9,950
Reversal/(impairment charge) on issued loans and trade receivables	19(c)	2,129	(540)
Results from operating activities		46,602	21,068
Finance income	9	2,884	2,056
Finance costs	9	(36,921)	(25,739)
Net finance cost		(34,037)	(23,683)
Profit/(loss) before income tax		12,565	(2,615)
Profit/(loss) and total comprehensive income/(loss) for the year		12,565	(2,615)
Total comprehensive income/(loss) attributable to:			
Owners of the Company		11,254	(2,594)
Non-controlling interest		1,311	(21)
		12,565	(2,615)

These consolidated financial statements were approved by management on 24 November 2020 and were signed on its behalf by:



Pascal Miguel Georges Bosse
Director



Giorgi Ninua
Chief Accountant

Rakeen Development LLC
Consolidated Statement of changes in equity for 2019

	Attributable to the owners of the Company				Non-controlling interest	Total equity
	Charter capital	Discount on unpaid charter capital	Additional paid-in capital	Accumulated losses		
'000 GEL						
Balance at 1 January 2018	182,063	(10,271)	81,775	(297,854)	(44,287)	(31,892)
Total comprehensive loss						
Loss and total comprehensive loss for the year	-	-	-	(2,594)	(2,594)	(21)
Transactions with owners of the Company						
Derecognition of unamortised part of additional paid-in capital of loans and borrowings from related party	-	-	(56,367)	-	(56,367)	(10,180)
Recognition of additional paid-in capital of loans and borrowings from related party	-	-	29,857	-	29,857	5,392
Reclassification	-	-	(22,665)	-	(22,665)	22,665
Total transactions with owners of the Company	-	-	(49,175)	-	(49,175)	17,877
Balance at 31 December 2018	182,063	(10,271)	32,600	(300,448)	(96,056)	(14,036)
Balance at 1 January 2019	182,063	(10,271)	32,600	(300,448)	(96,056)	(14,036)
Total comprehensive income						
Income and total comprehensive income for the year	-	-	-	11,254	11,254	1,311
Total comprehensive income for the year	-	-	-	11,254	11,254	1,311
Balance at 31 December 2019	182,063	(10,271)	32,600	(289,194)	(84,802)	(12,725)

Rakeen Development LLC
Consolidated Statement of Cash Flows for 2019

'000 GEL	Note	2019	2018
Cash flows from operating activities			
Profit/(loss) for the year		12,565	(2,615)
<i>Adjustments for:</i>			
Change in fair value of investment property		(28,058)	(10,616)
Net finance costs		34,037	23,683
Net recovery of trade receivables		(2,129)	540
Net recovery of impaired issued loans		(5,299)	-
Depreciation and amortization		626	530
Write-off of investment property		-	384
Cash from operating activities before changes in working capital		11,742	11,906
Change in trade and other receivables		1,342	20,395
Change in prepaid VAT		5,179	(475)
Change in trade and other payables		(302)	-
Change in inventories		86	269
Cash flows from operations before interest paid		18,047	32,095
Net cash from operating activities		18,047	32,095
Cash flows used in investing activities			
Acquisition of investment property		(759)	(3,023)
Acquisition of property and equipment		(528)	(1,063)
Acquisition of intangible assets		(69)	(70)
Disposal of property and equipment		28	-
Interest income on current accounts		440	238
Net cash used in investing activities		(888)	(3,918)
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings		117	1,050
Repayments of borrowings		-	(26,091)
Net cash from financing activities		117	(25,041)
Net increase in cash and cash equivalents		17,276	3,136
Cash and cash equivalents at 1 January		12,752	10,234
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents		1,040	(618)
Cash and cash equivalents at 31 December	13	31,068	12,752

1. Reporting entity

(a) Georgian business environment

The Group's operations are located in Georgia. Consequently, the Group is exposed to the economic and financial markets of Georgia which display characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia. The consolidated financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and the financial position of the Group. The future business environment may differ from management's assessment.

(b) Organization and operations

Rakeen Development LLC (the "Company") is a Georgian limited liability company (as defined in the Civil Code of Georgia) and was incorporated on 22 September 2006. Its subsidiaries, Rakeen Uptown Development LLC and Rakeen Agriculture Development LLC, together with the Company comprise the Group. The Company's registration number is 204517433.

The Company's registered office is at Nutsubidze Plateau, II Microdistrict, 16 Besarion Jgenti street, 0183, Tbilisi, Georgia.

The Group's principal activity is real estate development. Currently the Group holds a number of land plots designated for property development. The Group is also involved in developing and providing retail and leisure commercial spaces to the tenants in Tbilisi Mall shopping and entertainment complex, located in the Dighomi area of Tbilisi.

As at 31 December 2019 and 31 December 2018 and as at the date these consolidated financial statements were authorised for issue, the Group is wholly owned by Rakeen Development PJSC, UAE (Note 22).

The majority of the Group's funding is from, and credit exposures are to, the parent, Rakeen Development PJSC, UAE. As a result the Group is economically dependent upon the parent. Related party transactions are disclosed in Note 22.

2. Basis of accounting

(a) Statement of compliance

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRSs").

This is the first set of the Group's annual financial statements in which IFRS 16 *Leases* has been applied. Changes to significant accounting policies are described in Note 5.

(b) Going concern

Notwithstanding net current liabilities of GEL 145,087 thousand as at 31 December 2019 and the significant decline in rental income subsequently caused by Covid-19 pandemic situation (note 23), the consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis which the directors consider to be appropriate for the following reasons.

The directors have prepared cash flow forecasts for a period of 12 months from the date of approval of these consolidated financial statements which indicate that, taking account of reasonably possible downsides, the company will have sufficient funds, through funding from its immediate parent company, Rakeen Development PJSC, to meet its liabilities as they fall due for that period.

Those forecasts are dependent on Rakeen Development PJSC not seeking repayment of the amounts currently due to the group, which at 31 December 2019 amounted to GEL 331,071 thousand included in loans and borrowings and GEL 17,938 thousand included in trade and other payables, and providing additional financial support during that period. Rakeen Development PJSC has indicated its intention to continue to make available such funds as are needed by the Company, and that it does not intend to seek repayment of the amounts due at the balance sheet date, for the period covered by the forecasts. As with any company placing reliance on other group entities for financial support, the directors acknowledge that there can be no certainty that this support will continue although, at the date of approval of these financial statements, they have no reason to believe that it will not do so.

Consequently, the directors are confident that the company will have sufficient funds to continue to meet its liabilities as they fall due for at least 12 months from the date of approval of the financial statements and therefore have prepared these consolidated financial statements on a going concern basis.

3. Functional and presentation currency

The national currency of Georgia is the Georgian Lari (“GEL”), which is the Company’s functional currency and the currency in which these consolidated financial statements are presented. All financial information presented in GEL has been rounded to the nearest thousands, except when otherwise indicated.

4. Use of estimates and judgments

The preparation of consolidated financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from those estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about critical judgments in applying accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements is included in Note 10 - Investment property.

Information about assumptions and estimation uncertainties that have a significant risk of resulting in a material adjustment within the next financial year is included in

- Note 10(a) - Fair value estimate for investment property;
- Note 12(b) – Fair value estimate for loan instrument issued to Erge Development LLC

Measurement of fair values

A number of the Group’s accounting policies and disclosures require the measurement of fair values, for both financial and non-financial assets and liabilities.

Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the inputs used in the valuation techniques as follows.

- *Level 1*: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- *Level 2*: inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- *Level 3*: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the inputs used to measure the fair value of an asset or a liability might be categorised in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorized in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

Further information about the assumptions made in measuring fair values is included in the following notes:

- Note 10(a) – investment property;
- Note 12(b) – financial asset at FVTPL.
- Note 16(d) – loans and borrowings; and
- Note 19(a) – fair values of financial assets and liabilities.

5. Changes in significant accounting policies

The Group has initially applied IFRS 16 leases from 1 January 2019. A number of other new standards are also effective from 1 January 2019 but they do not have a material effect on the Group's consolidated financial statements.

IFRS 16 introduced a single, on-balance sheet accounting model for lessees. Lessor accounting remains similar to previous accounting policies.

(a) Definition of a lease

Previously, the Group determined at contract inception whether an arrangement was or contained a lease under IAS 17 *Leases* and IFRIC 4 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*. The Group now assesses whether a contract is or contains a lease based on the definition of a lease. Under IFRS 16, a contract is, or contains, a lease if the contract conveys a right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for a consideration.

On transition to IFRS 16, the Group elected to apply the practical expedient to grandfather the assessment of which transactions are leases. It applied IFRS 16 only to contracts that were previously identified as leases. Contracts that were not identified as leases under IAS 17 and IFRIC 4 were not reassessed for whether there is a lease under IFRS 16. Therefore, the definition of a lease under IFRS 16 was applied only to contracts entered into or changed on or after 1 January 2019.

(b) As a lessee

The Group is not presented as a lessee in any contract, instead, it is renting out shopping spaces (Note 10) to the customers under its ordinary course of business. Due to this, the Group analyzed IFRS 16 impact from the prospective of the "Lessor".

(c) As a lessor

The Group leases out its investment property (Note 10). The Group has classified these leases as operating leases (Note 19).

The Group is not required to make any adjustments on transition to IFRS 16 for leases in which it acts as a lessor, except for a sub-lease transactions.

The Group has applied IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers to allocate consideration in the contract to each lease and non-lease component.

6. Revenue

'000 GEL	2019	2018*
Rental income		
Rental income from tenants	21,198	20,149
Other rental income	1,264	922
	22,462	21,071
Revenue from contracts with customers		
Service fee	4,016	3,566
	4,016	3,566
	26,478	24,637

* In 2019 the Group analyzed arrangements with tenants and reassessed the presentation of rental income, the service fee is shown separately under revenue from contracts with customers.

(a) Service fee

The Company provides shared space related activities in the shopping mall, which includes cleaning, security and heating in the hallways. For these services each tenant pays monthly fixed 8 US dollar per its rented sq.m.

(b) Utilities

The Group provides utility services to its tenants such as electricity, water and cleaning services with no commission fee.

To meet IFRS 15 requirements, the management analyzed and concluded that the Group acts as an agent rather than principal. Management considered the following factors in distinguishing between an agent and a principal:

- The Group does not obtain the control to the right to the services in advance of transferring aforementioned services to the tenants;
- The Group cannot vary the selling prices set by the service providers.

Appropriately, utilities revenue from tenants of GEL 1,727 thousand (2018: GEL 1,885 thousand) and the respective operating expenses of GEL 1,727 thousand (2018: GEL 1,885 thousand) for the year ended 31 December 2019 has been presented on a net basis.

7. Operating expenses

'000 GEL	2019	2018
Wages and salaries	3,873	3,595
Utilities and communication	3,219	3,451
Marketing expenses	1,681	1,171
Repair and maintenance	1,553	1,104
Other tax expenses	1,277	1,011
Depreciation and amortization	626	530
Property insurance	406	462
Other*	2,758	1,655
	15,393	12,979

*In 2019 other expense includes one-off case related to the correction of prior year receivables from Cavea Cinema in amount of GEL 1,508 thousand.

8. Other income, net

'000 GEL	2019	2018
Change in the fair value of investment property (Note 10)	28,058	10,616
Other income	5,589	215
Other expense	(259)	(881)
	33,388	9,950

9. Net finance costs

'000 GEL	2019	2018
Recognised in profit or loss		
Interest income under effective interest rate method	2,472	2,056
Financial asset at FVTPL – net change in fair value	412	-
Finance income	2,884	2,056
Interest expense on financial liabilities measured at amortised cost	(21,112)	(17,762)
Net foreign exchange loss	(15,809)	(7,977)
Finance costs	(36,921)	(25,739)
Net finance costs recognised in profit or loss	(34,037)	(23,683)

10. Investment property

'000 GEL	Land plots	Shopping mall	Total
Balance at 1 January 2018	9,693	92,213	101,906
Additions	-	3,023	3,023
Write-off	-	(384)	(384)
Change in fair value	3,125	7,491	10,616
Balance at 31 December 2018	12,818	102,343	115,161
Balance at 1 January 2019	12,818	102,343	115,161
Additions	-	759	759
Change in fair value	6,056	22,002	28,058
Balance at 31 December 2019	18,874	125,104	143,978

The Group's investment property comprises of a shopping mall (Tbilisi Mall) in Dighomi, Tbilisi, of GEL 125,104 thousand as at 31 December 2019 (31 December 2018: GEL 102,343 thousand), with underlying land plots of GEL 16,066 thousand (31 December 2018: GEL 11,074 thousand). As at 31 December 2019 the remaining balance of the land plots of GEL 2,808 thousand (31 December 2018: GEL 1,744 thousand) is for lands located in Dighomi area, Tbilisi, Georgia.

The Group disposed several land plots located in Tabakhmela, Vardzia and Dighomi to third parties during 2017 at no profit or loss. As a result of the decision of the shareholders, the receivables related to the sale of Dighomi and Tabakhmela land plots of GEL 24,932 thousand as at 31 December 2019 (31 December 2018: GEL 22,314 thousand) were assigned from third parties to a related party so that the aforementioned receivable is due from a related party as at 31 December 2019, see Note 22 (c)(i).

Management of the Group has classified the shopping mall with underlying land as investment property as the ancillary services to be provided to tenants will be a relatively insignificant component of the arrangement as a whole.

Changes in fair values are recognized as a gain/(loss) in profit or loss and included in other income (Note 8).

(a) Fair value of investment property

The Group's investment property comprises of a shopping mall (Tbilisi Mall) in Dighomi, Tbilisi, as well as, land plots located in Georgia. As at 31 December 2019 the underlying land plot of the shopping mall has a carrying value of GEL 16,066 thousand (2018: GEL 11,074 thousand).

The fair value of investment property was determined by external, independent property valuator BDO, having appropriate recognized professional qualifications and recent experience in the location and category of the property being valued.

The valuation was performed using a discounted cash flows technique in measuring the fair value of investment property. The valuation model considers the present value of net cash flows to be generated from the property, taking into account expected rental growth rate, occupancy rate, lease incentive costs such as rent-free periods and other costs not covered by tenants. The expected net cash flows are discounted using risk-adjusted discount rates.

Management prepared an updated cash flow forecast based on agreements that were either signed or expected to be signed shortly after 31 December 2019 and determined that the investment property fair value had increased to GEL 141,662 thousand by GEL 26,994 thousand (Note 8).

The following key assumptions were used in the determination of fair value of the Tbilisi Mall:

- Cash flows were projected based on past experience, actual operating results and the Group's five-year business plan;
- the occupancy rate for leased space is projected to be 90% at the end of the fifth year following completion of the total area of shopping mall ready for tenants and 90% in subsequent years;
- the potential gross average weighted annual rental rate is assumed, on average, to be USD 11 per square meter based on revenue from leased areas, vacancies and other income.
- a discount rate of 13.56% was applied in determining the fair value of investment property; and
- a terminal value was derived at the end of the five-year period. A terminal growth rate of 2.3% was used when estimating the terminal value.

The values assigned to the key assumptions represent management's assessment of future trends in the retail business and are based on both external sources and internal sources.

The above estimates are particularly sensitive in the following areas:

- an increase of 1% in the discount rate used would have decreased the fair value of investment property by GEL 4,092 thousand;
- a 20% decrease in revenue would have decreased the fair value of investment property by GEL 19,774 thousand.

The rest part of change in fair value in amount of GEL 1,034 thousand is attributable to the land plots located in Dighomi area, Tbilisi, Georgia. Fair value was determined based on market price comparison approach for similar properties in the similar location and physical condition.

The fair value estimate is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable adjustments used in the valuation method.

(b) Security

The Group's investment property and property and equipment are pledged under the secured loan from the ultimate parent. The details of collateral are presented in Note 16.

11. Trade and other receivables

'000 GEL	2019	2018
Receivables from the sale of land plots (Note 22)	24,932	22,314
Receivables from the parent company (Note 22)	5,984	5,984
Trade receivables	2,770	1,782
Other receivables	521	676
	34,206	30,756

The receivable from the parent represents a receivable for unpaid charter capital as at 31 December 2019 which was due on 31 December 2015.

The Group's exposure to credit and currency risks and impairment losses related to trade and other receivables are disclosed in Note 19.

12. Loans receivable and financial asset at FVTPL

'000 GEL	2019	2018
Loan to Mtatsminda Park LLC	38,918	38,919
Loan to Parent	33,675	29,506
Loan to International Amusement Park LLC	1,115	6,402
	73,708	74,827
Impairment allowance	(40,033)	(45,321)
Loans receivable at amortized cost	33,675	29,506

Loan to Erge Development LLC – at FVTPL	5,760	-
---	-------	---

(a) Loans receivable at amortized cost

The loan given of GEL 33,675 thousand (2018: GEL 29,506 thousand) to parent as at 31 December 2019 was reassigned from a fellow subsidiary to the parent in 2011. The loan falls due during 2013-2018 and bears interest of 13% per annum.

Based on the terms of the agreement, accrued interest shall be paid quarterly. Payment terms are violated by the parent as at 31 December 2019 and 31 December 2018 which resulted in an event of default, according to which the loan is repayable on demand as at 31 December 2019 and 31 December 2018.

International Amusement Park LLC is the managing company of Mtatsminda Park LLC. The loans to International Amusement Park LLC and Mtatsminda Park LLC fall due in 2020 and 2018, respectively, and bear interest of 17% per annum.

On 19 March 2012, an agreement signed between Tbilisi Park LLC (a third party), acting as the buyer, and Mtatsminda Park LLC and International Amusement Park LLC, acting as the sellers, regarding the transfer of the title to all movable property owned by Mtatsminda Park LLC to Tbilisi Park LLC for consideration of USD 12 million (including VAT). Under the conditions of the agreement, the buyer was to transfer the purchase consideration to the main creditor of Mtatsminda Park LLC, Rakeen Development LLC. The purchase consideration was payable in four quarterly instalments specified in the agreement starting from 1 September 2012. During 2012 Tbilisi Park LLC made payments of USD 5.7 million to Bestfort Development LLP in respect of the above agreement although these payments were not passed on to Rakeen Developments LLC. These entities defaulted on all other amounts owed due to non-receipt of funds from the buyer, except for USD 300 thousand of the first instalment which was collected.

Management believes that the loans receivable was unlikely to have been recoverable as at 31 December 2018. Consequently, the impairment allowance was determined as the difference between the carrying amount and the recoverable amount. The carrying amount is nil as at 31 December 2019 and 31 December 2018.

On 19 March 2012 International Amusement Park LLC ("IAP"), Tbilisi Park LLC ("Tbilisi Park"), and Mtatsminda Park LLC ("Mtatsminda Park"), a limited liability companies incorporated under the laws of Georgia, entered into an agreement relating to Mtatsminda Park, whereby in consideration of obligations undertaken by IAP, Tbilisi Park agreed to pay USD 12,000 thousand to IAP, out of which certain sums payable to IAP are outstanding and are subject of a civil claim No.2/39408-16 pending before the Civil Department of Tbilisi City Court.

IAP and Rakeen Development LLC entered into a loan agreement dated 1 December 2010. As at 31 December 2018 IAP owes to the Company the loan and accrued interest in the amount of GEL 6,402 thousand ("IAP Receivables").

Sigma 2018 LLC ("Sigma"), a limited liability company registered under the laws of Georgia, is a related party of Tbilisi Park. Sigma owned agricultural land plots located in Tbilisi, Shindisi village with the cadastral codes: 81.02.06.624 and 81.02.05.745, (the "Lands") offered the Company the Lands in exchange of the Company's loans receivables from IAP of GEL 6,402 thousand as a settlement of the related civil case. However, as the purchase of the agricultural lands for the entities with foreign beneficiary owners is restricted under the laws of Georgia, and considering that both, the Company and IAP are foreign-owned entities, it is contemplated that for the purposes of settlement of rights and obligations of the Company, IAP and Tbilisi Park arising out of or in connection with the Receivables of IAP and the Company, a new limited liability company Erge Development ("Erge") was established and registered under the laws of Georgia owned solely by a Georgian individual.

As a result of the relevant assignment and set-off agreements made between Sigma, IAP, Erge, Tbilisi Park and the Company in April 2019, the Lands were transferred to Erge for the benefit and on behalf of the Company. Approximate value of the transferred Lands were estimated to be USD 2 million.

(b) Financial asset at FVTPL

On 12 April 2019 Erge and the Company entered into a loan agreement of GEL 5,348 thousand (equivalent to USD 2 million), under which the parties agreed to convert the right into the interest-bearing loan (10.7% interest rate per annum) (the "Loan"). The Loan was secured by mortgage on the Lands created pursuant to the mortgage agreement concluded between the parties.

Since Rakeen Development LLC had loan receivable from International Amusement Park LLC which was impaired in prior year, it recognized gain from the reversal of impaired loans in the amount of GEL 5,287 thousand and then set-off this reversed loan receivable amount against the International Amusement Park LLC's payables based on the agreement on 8 April 2019.

The loan issued to Erge Development LLC is measured at fair value through profit or loss, as according to the agreement with Erge, it is not expected that contractual cash flows will represent solely payments of principal and interest. The fair value estimate is categorized into Level 3 of the fair value hierarchy.

The Group's exposure to credit and currency risks and fair value measurement are disclosed in Note 19.

13. Cash and cash equivalents

'000 GEL	<u>31 December 2019</u>	<u>31 December 2018</u>
Current account	31,068	12,752
Cash and cash equivalents in the consolidated statement of financial position and in the consolidated statement of cash flows	<u>31,068</u>	<u>12,752</u>

The Group's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in Note 19.

14. Equity

(a) Charter capital

'000 GEL	31 December 2019	31 December 2018
Paid charter capital	176,079	176,079
Unpaid charter capital	5,984	5,984
Total paid and unpaid charter capital	182,063	182,063

The balance of the discount on unpaid charter capital as at 31 December 2019 was GEL 10,271 thousand (2018: GEL 10,271 thousand).

(b) Non-controlling interest

The following table summarizes the information relating to each of the Group's subsidiaries that has material NCI, before any intra-group eliminations.

'000 GEL	Rakeen Uptown Development LLC	
	31 December 2019	31 December 2018
NCI percentages	15.3%	15.3%
Non-current assets	145,444	123,024
Current assets	38,860	19,309
Non-current liabilities	(172,831)	(148,813)
Current liabilities	(94,660)	(85,275)
Net liabilities	(83,187)	(91,755)
Carrying amount of NCI	(12,725)	(14,036)
Revenue	26,478	24,637
Profit and total comprehensive income for the year	8,568	(136)
Profit and total comprehensive income for the year		
Attributable to owners of the Company	7,257	(115)
Non-controlling interest	1,311	(21)
Total	8,568	(136)
Cash flows from operating activities	18,486	33,470
Cash flows from investing activities	(1,147)	(3,930)
Cash flows from financing activities	-	(26,091)
Net increase in cash and cash equivalents	17,340	3,449

(c) Dividends

In accordance with Georgian legislation, the Group's distributable reserves are limited to the balance of retained earnings as recorded in the Group's consolidated financial statements prepared in accordance with IFRSs. As at 31 December 2019 the Group had an accumulated loss, including the profit for the current year, of GEL 289,562 thousand (2018: accumulated loss of GEL 300,448 thousand).

(d) Additional paid-in capital

There was no change in additional paid-in capital in 2019.

In 2018, a decrease in additional paid-in capital was attributable to the repayment of interest accrued on the secured loans from Rakeen Development PJSC ahead of the schedule, which resulted in substantial modification of contractual terms as a result of which concurrent with the derecognition of amortised cost balance of GEL 76,323 thousand of loans and borrowings on 24 January 2018, an unamortised part of previously recognized additional paid-in capital of GEL 66,547 thousand has been derecognized from the previously recognized additional paid-in capital.

As a result of above, on initial recognition of new financial instruments discounted using a market rate of 8.4% p.a., GEL 35,249 thousand was recognized as a contribution from the shareholder in additional paid-in capital.

In addition, as at 31 December 2018 management analysed and recalculated NCI balances with respect to additional paid-in capital that was originated on low interest loans and borrowings transferred from the Parent (Rakeen Development PJSC) of the Company to Rakeen Uptown Development LLC (84.7% subsidiary of the Company, where 15.3% belongs to NCI – Rakeen Development PJSC), and having the Parent's consent decided that 15.3% of the additional paid in capital should be allocated to the NCI, hence, proposed reclassification adjustment of GEL 22,665 thousand. The comparatives were not restated with respect to this.

15. Capital management

The Group has no formal policy for capital management but management seeks to maintain a sufficient capital base for meeting the Group's operational and strategic needs, and to maintain confidence of market participants. This is achieved with efficient cash management, constant monitoring of Group's revenues and profit, and long-term investment plans mainly financed by debt and/or equity funding from the Shareholders.

The Group's debt to capital ratio at 31 December was as follows:

'000 GEL	31 December 2019	31 December 2018
Total liabilities	353,395	311,802
Less: cash and cash equivalents	(31,068)	(12,752)
Net debt	322,327	299,050
Total equity	(97,527)	(110,092)
Debt to capital ratio at 31 December	(3.31)	(2.72)

There were no changes in the Group's approach to capital management during the year. The Group is not subject to externally imposed capital requirements.

16. Loans and borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Group's interest-bearing loans and borrowings, which are measured at amortized cost. For more information about the Group's exposure to interest rate, foreign currency and liquidity risk, see Note 19.

'000 GEL	31 December 2019	31 December 2018
Non-current liabilities		
Secured loan from the ultimate parent company	203,580	174,586
Unsecured loan from fellow subsidiary	4,728	4,012
	208,308	178,598
Current liabilities		
Current portion of unsecured loan from the ultimate parent company	122,764	110,559
	331,072	289,157

(a) Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding loans were as follows:

'000 GEL	Currency	Nominal interest rate	Year of maturity	31 December 2019		31 December 2018	
				Face value	Carrying amount	Face value	Carrying amount
Secured loans from parent company	USD	5%	2022-2026	249,102	203,580	222,347	174,586
Unsecured loan from the parent company	USD	16%	On demand	20,081	20,081	18,743	18,743
Unsecured loan from the parent company	USD	LIBOR+ 3.5%	On demand	95,444	95,444	85,324	85,324
Unsecured loan from the parent company	USD	16%	On demand	7,239	7,239	6,492	6,492
Unsecured loan from fellow subsidiary	GEL	18.8%	2021	4,728	4,728	4,012	4,012
Total interest-bearing liabilities				376,594	331,072	336,918	289,157

The loan from the ultimate parent is secured by all movable and immovable assets of the Group.

(b) Reconciliation of movements of liabilities to cash flows arising from financing activities

'000 GEL	1 January 2019	Cash inflow	Interest expense	Cash outflow (interest)	APIC reversal	Foreign currency loss	31 December 2019
Borrowed funds	289,157	117	21,112	-	-	20,685	331,071

'000 GEL	1 January 2018	Cash inflow	Interest expense	Cash outflow (interest)	APIC reversal	Foreign currency gain	31 December 2018
Borrowed funds	255,433	1,050	17,762	(26,091)	31,298	9,705	289,157

(c) Unused credit facilities

As at 31 December 2019 and 2018 the Group had unused credit from the parent company of USD 56.5 million and USD 56.5 million respectively, maturing in 2022.

(d) Fair value of loans and borrowings

At the initial recognition the management estimated that the contractual interest rate of the secured loan from the ultimate parent company at the contractual rate of 5% was lower than market rates on the date of origination and measured the instruments at their fair value on initial recognition, by discounting future interest payments and principal repayments at market interest rates for similar instruments at the date of initial recognition to be 9.07% p.a.-13.94%.

Management estimates that the fair value of the Group's loans and borrowings from the parent company approximate their carrying value as at 31 December 2019, based on information of similar instruments in the market.

(e) Secured loan from parent

The loan from parent is secured by investment property and property and equipment in amount of GEL 143,978 thousand and GEL 3,516 thousand, respectively.

17. Trade and other payables

'000 GEL	<u>31 December 2019</u>	<u>31 December 2018</u>
Payables to the shareholders *	17,938	17,938
Trade payables	2,050	2,430
Advances received	2,335	2,268
Other payables	-	9
	<u>22,323</u>	<u>22,645</u>

* On 5 December 2012 based on the decision of the partners, charter capital of the Company decreased by GEL 17,938 thousand to GEL 182,063 thousand.

The Group's exposure to currency and liquidity risk related to trade and other payables is disclosed in Note 19.

18. Operating leases

The Group leases out its investment property. The Group has classified these leases as operating leases, because they do not transfer substantially all of the risks and rewards incidental to the ownership of the assets. Note 10 sets out information about the operating leases of investment property.

Rental income recognised by the Group during 2019 was GEL 25,214 thousand (2018: GEL 23,715 thousand).

The following table sets out a maturity analysis of fixed lease payments, showing the undiscounted lease payments to be received after the reporting date.

'000 GEL	
2019 – Operating leases under IFRS 16	
Less than one year	2,429
Between one and five years	2,536
Total	<u>4,965</u>
2018 – Operating leases under IAS 17	
Less than one year	4,046
Between one and five years	4,652
Total	<u>8,698</u>

19. Fair values and risk management

(a) Fair values of financial assets and liabilities

The estimates of fair value are intended to approximate the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. However, given the uncertainties and the use of subjective judgment, the fair value should not be interpreted as being realizable in an immediate sale of the assets or transfer of liabilities.

The Group has determined fair values of financial assets and liabilities using valuation techniques. The objective of valuation techniques is to arrive at a fair value determination that reflects the price that would be received to sell the asset or paid to transfer the liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The valuation technique used is the discounted cash flow model. Fair value of all financial assets and liabilities is calculated based on the present value of future principal and interest cash flows, discounted at the market rate of interest at the reporting date.

The estimate of fair value of the financial asset at FVTPL is based on present value of expected receivable, discounted using a market interest rate. Management believes that the fair value of the Group's other financial assets and liabilities approximates their carrying amounts at the reporting date.

(b) Financial risk management

The Group has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- credit risk (see Note 19 (c));
- liquidity risk (see Note 19 (d));
- market risk (see Note 19 (e)).

Risk management framework

The Board of Directors of the Group has overall responsibility for the establishment and oversight of the Group's risk management framework.

The Group's risk management policies are established to identify and analyze the risks faced by the Group, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group's activities. The Group, through its training and management standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment in which all employees understand their roles and obligations.

The Shareholders oversee how management monitors compliance with the Group's risk management policies and procedures and reviews the adequacy of the risk management framework in relation to the risks faced by the Group.

(c) Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Group if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations, and arises principally from the Group's loans receivables, trade receivables and cash and cash equivalents.

Net effect of reversal of impairment loss on trade receivables and loans issued recognized in profit or loss is GEL 2,129 thousand (2018: impairment losses of GEL 540 thousand).

Exposure to credit risk

The carrying amount of financial assets represents the maximum credit exposure. The maximum exposure to credit risk at the reporting date was as follows:

GEL '000	Note	Carrying amount	
		31 December 2019	31 December 2018
Loans receivable	12	33,675	29,506
Financial asset at FVTPL	12	5,760	-
Receivable from the sale of land plots	11	24,932	22,314
Receivables from the parent company	11	5,984	5,984
Trade receivable	11	2,770	1,782
Cash and cash equivalents	13	31,068	12,752
		104,189	72,338

(i) Trade receivables

The Group's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. Geographically the credit risk is concentrated in Georgia.

The management has established a credit policy under which each new customer is analyzed individually for creditworthiness before the Group's standard payment and delivery terms and conditions are offered.

The Group's review includes external ratings, if they are available, and in some cases bank references. Approximately 20% (2018: 25%) of the Group's revenue is attributable to sales transactions with a single customer.

In monitoring customer credit risk, customers are grouped according to their credit characteristics, including whether they are an individual or legal entity, geographic location, industry, aging profile, maturity and existence of previous financial difficulties. Trade receivables relate to the Group's tenants.

The Group does not require collateral in respect of trade receivables.

The Group establishes an allowance for impairment that represents its estimate of expected losses in respect of trade receivables. The main components of this allowance are a specific loss component that relates to individually significant exposures, and a collective loss component established for a very large number of small balances based on the probability of a receivable progressing through successive stages of delinquency to write-off.

The maximum exposure to credit risk for trade receivables at the reporting date by type of customer and geographic region was:

	Carrying amount	
	2019	2018
'000 GEL		
Retail customers, domestic	2,770	1,782

Impairment losses

The ageing of trade receivables at the reporting date was as follows:

	Gross 2019	Impairment 2019	Net 2019
'000 GEL			
Past due 0-90 days	1,699	(227)	1,472
Past due more than 90 days	1,953	(655)	1,298
	3,652	(882)	2,770

	Gross 2018	Impairment 2018	Net 2018
'000 GEL			
Past due 0-90 days	1,144	(136)	1,008
Past due more than 90 days	3,649	(2,875)	774
	4,793	(3,011)	1,782

The allowance account in respect of trade receivables is used to record impairment losses unless the Group is satisfied that no recovery of the amount owing is possible; at that point the amount of impairment allowance is considered irrecoverable and is written-off against the financial asset directly. The Group believes that no impairment allowance is necessary in respect of trade receivables past due other than already provisioned.

Expected credit loss assessment

Collective approach

The Group uses an allowance matrix to measure the ECLs of trade receivables from customers, which comprise a very large number of small balances.

ECL was assessed based on flow rates approach (based on the probability of a receivable progressing through successive stages of delinquency to write-off) using 2 year statistics for 2018 and 3 years statistics for 2019, approaches used are otherwise identical. Flow rates were calculated up to 181-360 dpd bucket and used as ECL rates. To 360+ bucket ECL of 100% was assigned.

The following table provides information about the exposure to credit risk and ECLs for trade receivables from individual customers:

31 December 2019

'000 GEL	Weighted- average loss rate	Gross carrying amount	Impairment loss allowance	Net carrying amount
Not past due	-	-	-	-
Past due 0-30 days	9%	1,375	(121)	1,254
Past due 31-60 days	23%	222	(51)	171
Past due 61-90 days	54%	102	(55)	47
Past due 91-180 days	58%	128	(74)	54
Past due 180-365 days	79%	73	(58)	15
More than one year	100%	166	(166)	-
	25%	2,066	(525)	1,541

31 December 2018

'000 GEL	Weighted- average loss rate	Gross carrying amount	Impairment loss allowance	Net carrying amount
Not past due	-	-	-	-
Past due 0-30 days	9%	1,024	(97)	927
Past due 31-60 days	22%	87	(19)	68
Past due 61-90 days	60%	33	(20)	13
Past due 91-180 days	64%	125	(80)	45
Past due 180-365 days	84%	132	(111)	21
More than one year	100%	121	(121)	-
	29%	1,522	(448)	1,074

Loss rates are based on actual credit loss experience over the past three years for the balances of trade receivables as at 31 December 2019.

Individual approach

The Group uses cash flow model to measure the ECLs for individually significant balances of trade receivables.

The Group allocates each exposure to a credit risk based on the default status of the entity and applying experienced credit judgment. Assumptions on the model (likelihood of the possible scenarios, timing of realization of each scenario, potential amount of recovery, etc.) are based on expert judgment and business understanding of the Group. Exposure at default of 100% is considered for each case since each counterparty is defaulted as at 31 December 2019.

The following table provides information about the exposure to credit risk and ECLs for individually significant balances of trade receivables:

31 December 2019

'000 GEL	Gross carrying amount	Impairment loss allowance	Net carrying amount
Current (not past due)	-	-	-
Overdue	1,586	(357)	1,229
	1,586	(357)	1,229

31 December 2018

'000 GEL	Gross carrying amount	Impairment loss allowance	Net carrying amount
Current (not past due)	-	-	-
Overdue	3,271	(2,563)	708
	3,271	(2,563)	708

The Group used three-year scenario analysis in the assessment of expected credit losses as at 31 December 2019. The following significant assumptions were used in the cash flow projections:

- Probability of default of 100% and lifetime expected credit losses were applied to defaulted counterparties;
- When measuring expected credit losses, the Group considered several possible scenarios for each group of customers, including scenarios when credit losses occur. In doing so, it used all reasonable and supportable information available to the Group about current financial conditions of each customer;
- Effective interest rate of 7.31% was used in the discounting of expected credit losses to consider time value of money.

Movements in the allowance for impairment in respect of trade receivables

The movement in the allowance for impairment in respect of trade receivables during 2019 and 2018 was as follows:

'000 GEL	2019		2018	
	Collective	Individual	Collective	Individual
Balance at 1 January	(448)	(2,563)	(266)	(2,205)
Charge for the year	(77)	(151)	(182)	(358)
Reversal of impairment allowance	-	2,357	-	-
Balance at 31 December	(525)	(357)	(448)	(2,563)

(ii) *Loans receivable, receivable from the sale of land plots and receivables from the parent company*

As at 31 December 2019 the Group had loans receivable of GEL 33,675 thousand (31 December 2018: GEL 29,506 thousand), receivable from the sale of land plots of GEL 24,932 thousand (31 December 2018: GEL 22,314 thousand) and receivables from the parent company of GEL 5,984 thousand (31 December 2018: GEL 5,984 thousand). As at 31 December 2019, the Group had payable to the shareholder of GEL 17,938 thousand (31 December 2018: GEL 17,938 thousand) and loans and borrowings of GEL 331,070 thousand (31 December 2018: GEL 289,157 thousand). Aforementioned receivables and payables are from/due to either parent company or related parties under the control of the Government of Ras Al Khaimah (United Arab Emirates), Note 22(a).

The Group management believes that as at 31 December 2019 and 31 December 2018 the balances of each aforementioned financial asset are fully recoverable and no impairment allowance is necessary as the payables to related parties effectively represent the cash collateral to the balances of loans receivable, receivable from the sale of land plots and receivables from the parent company, therefore, per management's estimate no additional ECL needed as at 31 December 2019 and 31 December 2018.

Cash and cash equivalents

The Group held cash and cash equivalents of GEL 31,068 thousand as at 31 December 2019 (2018: GEL 12,752 thousand), which represents its maximum credit exposure on these assets. The cash and cash equivalents are held with bank and financial institution counterparties, which are rated BB- (long-term rating) and B (short-term rating), based on rating agency Fitch ratings. The Group does not expect any counterparty to fail to meet its obligations.

Impairment on cash and cash equivalents have been measured on a 12-month expected loss basis and reflects the short maturities of the exposures. The Group considers that its cash and cash equivalents have low credit risk based on the external credit ratings of the counterparties.

(d) Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group's reputation.

For this purpose, the Group makes short-term forecasts for cash flows based on estimated financial needs determined by the nature of operating activities. As a rule, these needs are envisaged for an annual and monthly basis. Typically, the Group ensures that it has sufficient cash on demand to meet expected operational expenses for a period of 30 days, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters. In addition, the parent company stands ready to provide financial support to the Group in case it encounters financial difficulties. As at 31 December 2019 the Group had unused credit facilities from the secured loan obtained from the ultimate parent company of USD 56.5 million, maturing in 3 years, see Note 16(c).

Exposure to liquidity risk

The following are the remaining contractual maturities of financial liabilities at the reporting date. The amounts are gross and undiscounted, and include estimated interest:

31 December 2019 '000 GEL	Carrying amount	Contractual cash flows	On demand	Less than 12 mths	1-3 yrs	3-5 yrs	Over 5 yrs
Non-derivative financial liabilities							
Secured loan from the ultimate parent company	203,580	297,584	-	-	-	192,486	105,098
Unsecured loan from the ultimate parent company	122,764	122,763	122,763	-	-	-	-
Unsecured loan from fellow subsidiary	4,728	5,919	-	-	5,919	-	-
Trade payables and payables to the shareholder	19,988	19,988	17,938	2,050	-	-	-
	351,060	446,254	140,701	2,050	5,919	192,486	105,098
31 December 2018 '000 GEL							
Non-derivative financial liabilities							
Secured loan from the ultimate parent company	174,586	277,753	-	-	-	116,820	160,933
Unsecured loan from the ultimate parent company	110,559	110,559	110,559	-	-	-	-
Unsecured loan from fellow subsidiary	4,012	5,742	-	-	-	5,742	-
Trade payables and payables to the shareholder	20,368	20,368	17,938	2,430	-	-	-
	309,525	414,422	128,497	2,430	-	122,562	160,933

As described in Note 16(a), as at 31 December 2019 and 2018 the unsecured loan from the ultimate parent company is classified as on demand and in the liquidity table above the loan balance is presented at its face value.

(e) Market risk

Market risk is the risk that changes in market prices, such as foreign exchange rates, interest rates and equity prices will affect the Group's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimizing the return.

(i) Currency risk

The Group is exposed to currency risk to the extent that there is a mismatch between currencies in which borrowings are denominated and the functional currency of the Group entities, which is the Georgian Lari (GEL). The currency in which these transactions primarily are denominated is USD.

Interest on borrowings is denominated in the currency of the borrowing.

Exposure to currency risk

The Group's exposure to foreign currency risk was as follows:

'000 GEL	USD - denominated 2019	USD - denominated 2018
Loans issued	33,675	29,506
Receivable from sale of land plots	24,932	22,314
Trade and other receivables	2,135	710
Cash and cash equivalents	30,759	11,002
Trade and other payables	(466)	(497)
Loans and borrowings	(326,344)	(285,145)
	<u>(235,309)</u>	<u>(222,110)</u>

The following significant exchange rates applied during the year:

in GEL	Average rate		Reporting date spot rate	
	2019	2018	2019	2018
USD 1	2.8192	2.5345	2.8677	2.6766

Sensitivity analysis

A reasonably possible strengthening/(weakening) of GEL, as indicated below, against USD at 31 December would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency and affected equity and profit or loss by the amounts shown below. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant.

'000 GEL	Profit or loss	
	Strengthening	Weakening
31 December 2019		
USD (10% movement)	24,107	(24,107)
31 December 2018		
USD (10% movement)	22,211	(22,211)

(ii) Interest rate risk

Changes in interest rates impact primarily loans and borrowings by changing either their fair value (fixed rate debt) or their future cash flows (variable rate debt). Management does not have a formal policy of determining how much of the Group's exposure should be to fixed or variable rates. However, at the time of raising new loans or borrowings management uses its judgment to decide whether it believes that a fixed or variable rate would be more favorable to the Group over the expected period until maturity.

Exposure to interest rate risk

At the reporting date, the interest rate profile of the Group's interest-bearing financial instruments was as follows:

'000 GEL	Carrying amount	
	2019	2018
Fixed rate instruments		
Financial assets	39,068	29,506
Financial liabilities	(235,628)	(203,833)
	(196,559)	(174,327)
Variable rate instruments		
Financial liabilities	(95,444)	(85,324)
	(95,444)	(85,324)

Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Group has classified some of the fixed rate financial assets as FVTPL. The fair value of these assets at reporting date was GEL 5,393 thousand (2018: nil).

An increase of 100 basis points in interest rates would have increased profit or loss by GEL 58 thousand. A decrease of 100 basis points would have had an equal but opposite effect.

Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments

A reasonably possible change of 100 basis points in interest rates at the reporting date would have increased / (decreased) equity and profit or loss before tax by the amounts shown below. This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency rates, remain constant.

'000 GEL	Profit or loss	
	100 bp increase	100 bp decrease
2019		
Variable rate instruments	(954)	954
2018		
Variable rate instruments	(853)	853

20. Significant subsidiaries

Subsidiary	Country of incorporation	2019 Ownership/voting	2018 Ownership/voting
Rakeen Uptown Development LLC	Georgia	84.7%	84.7%
Rakeen Agriculture Development Georgia LLC	Georgia	100.0%	100.0%

21. Contingencies

(a) Taxation contingencies in Georgia

The taxation system in Georgia is relatively new and is characterized by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes unclear, contradictory and subject to varying interpretation. In the event of a breach of tax legislation, no liabilities for additional taxes, fines or penalties may be imposed by the tax authorities after three years have passed since the end of the year in which the breach occurred.

These circumstances may create tax risks in Georgia that are more significant than in other countries. Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these consolidated financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

22. Related party transactions

(a) Parent and ultimate controlling party

The Group's immediate and ultimate parent company is Rakeen Development PJSC, UAE. The Group is ultimately controlled by the Government of Ras Al Khaimah (United Arab Emirates).

(b) Transactions with key management personnel

(i) Key management remuneration

Key management received the following remuneration during the year, which is included in wages and salaries (see Note 7):

'000 GEL	2019	2018
Salaries and bonuses	<u>768</u>	<u>459</u>

(c) Other related party transactions

The Group's other related party transactions are disclosed below:

(i) Loans

	Transaction value for the year ended 31 December		Outstanding balance as at 31 December	
	2019	2018	2019	2018
<i>Loans received:</i>				
'000 GEL				
Parent company	-	-	326,344	285,145
Fellow subsidiary	117	1,050	4,728	4,012
	<u>117</u>	<u>1,050</u>	<u>331,072</u>	<u>289,157</u>
<i>Loans receivable:</i>				
Parent company	-	-	33,675	29,506
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,675</u>	<u>29,506</u>

During the year interest income and expense of GEL 2,032 thousand (2018: GEL 1,818 thousand) and GEL 21,112 thousand (2018: GEL 17,762 thousand), respectively, were recognised in profit or loss in respect of loans with related parties.

(ii) Other receivable

	Transaction value for the year ended 31 December		Outstanding balance as at 31 December	
'000 GEL	2019	2018	2019	2018
Receivable from fellow subsidiary for the sale of land plots (Note 11)	-	14,279	24,932	22,314
Receivable from the parent company for unpaid charter capital	-	-	5,984	5,984
	<u>-</u>	<u>14,279</u>	<u>30,916</u>	<u>28,298</u>

(iii) Other payables

	Transaction value for the year ended 31 December		Outstanding balance as at 31 December	
'000 GEL	2019	2018	2019	2018
Payable to shareholders	-	-	17,938	17,938
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,938</u>	<u>17,938</u>

23. Subsequent events

The outbreak of COVID-19 in early 2020 and its rapid spread in the world, has caused substantial impact and changes to the business environment in all countries over the world, including Georgia.

On 11 March 2020, the World Health Organization declared the coronavirus outbreak a pandemic. Responding to the potentially serious threat the COVID-19 presents to public health, the Government of Georgia have taken measures to contain the outbreak, including imposing restrictions on the cross-borders movement of people, entry restrictions for foreign visitors and instructing business community to transfer employees to working from home. During March 2020, regional authorities gradually introduced additional measures to enhance social distancing, including closing schools, universities, restaurants, cinemas, theaters and museums and sport facilities.

In response to the aforementioned restrictions imposed by the Government of Georgia, starting from March 22 the Group closed Tbilisi Mall and ceased generation of rental revenues from all of its tenants besides three contractors from which the Group generates 8% of total rental revenues. The only fee all the tenants were repaying is a service charge fee, which is about 15% of total revenues. The Tbilisi Mall has been reopened from 1 June 2020 and as of the date these consolidated financial statements were authorized for issue continues its operation.

Coronavirus has a major adverse effect on the retail business, including on Tbilisi Mall, however the Group expects to cope with the financial problems due to following reasons:

- cash balance of GEL 31,068 thousand as at 31 December 2019;
- planned cut down of operating expenses;
- unused credit line balance of USD 56.5 mln as at 31 December 2019.

Management's current assessment is that the impact of the coronavirus outbreak and the resulting factors will not have significant impact on the Group's operating activities due to the reasons mentioned above.

Management continues to monitor the situations closely and will respond to mitigate the impact of such events and circumstances as they occur.

24. Basis of measurement

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except investment property and loan instrument to ERGE Development LLC, which is measured at fair value on each reporting date.

25. Significant accounting policies

The accounting policies set out below have been applied consistently to all periods presented in these consolidated financial statements, and have been applied consistently by Group.

(a) Basis of consolidation

(i) Non-controlling interest

Non-controlling interests are measured at their proportionate share of the acquiree's identifiable net assets at the acquisition date.

Changes in the Group's interest in a subsidiary that do not result in a loss of control are accounted for as equity transactions.

(ii) Subsidiaries

Subsidiaries are entities controlled by the Group. The Group controls an entity when it is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date that control commences until the date that control ceases. The accounting policies of subsidiaries have been changed when necessary to align them with the policies adopted by the Group. Losses applicable to the non-controlling interests in a subsidiary are allocated to the non-controlling interests even if doing so causes the non-controlling interests to have a deficit balance.

Transactions eliminated on consolidation

Intra-group balances and transactions, and any unrealised income and expenses arising from intra-group transactions, are eliminated.

(b) Revenue

(i) Rental income

Rental income from investment property is recognized as revenue on a straight-line basis over the term of the lease.

Lease incentives given are recognized as an integral part of the total rental income over the term of the lease.

(ii) Service fee

Revenue from the services is recognized over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognize is assessed based on the works completed. Revenue is recognized net of value added tax charged to tenants.

(c) Finance income and costs

The Group's finance income and finance costs include:

- interest expense;
- interest income on current accounts;
- the foreign currency gain or loss on financial assets and financial liabilities;

Interest income or expense is recognized using the effective interest method.

The 'effective interest rate' is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument to:

- the gross carrying amount of the financial asset; or
- the amortized cost of the financial liability.

In calculating interest income and expense, the effective interest rate is applied to the gross carrying amount of the asset (when the asset is not credit-impaired) or to the amortized cost of the liability. However, for financial assets that have become credit-impaired subsequent to initial recognition, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset. If the asset is no longer credit-impaired, then the calculation of interest income reverts to the gross basis.

Foreign currency gains and losses are reported on a net basis as either finance income or finance cost depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

(d) Foreign currency

(i) Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the functional currency of the Group at exchange rates at the dates of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the reporting date are translated to the functional currency at the exchange rate at that date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortized cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortized cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the reporting period.

Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies that are measured at fair value are translated to the functional currency at the exchange rate at the date that the fair value was determined. Non-monetary items in a foreign currency that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Foreign currency differences arising in translation are recognized in profit or loss.

(e) Income tax

Income tax expense comprises current tax.

(i) Current tax

Current tax comprises the expected tax payable or receivable on the taxable income or loss for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date, and any adjustment to tax payable in respect of previous years. Current tax payable also includes any tax liability arising from dividends.

On 13 May 2016 the Parliament of Georgia passed the bill on corporate income tax reform (also known as the Estonian model of corporate taxation), which mainly moves the moment of taxation from when taxable profits are earned to when they are distributed. The law has entered into force in 2016 and is effective for tax periods starting after 1 January 2017 for all entities except for financial institutions (such as banks, insurance companies, microfinance organizations, pawnshops), for which the law will become effective from 1 January 2023.

The new system of corporate income taxation does not imply exemption from Corporate Income Tax (CIT), rather CIT taxation is shifted from the moment of earning the profits to the moment of their distribution; i.e. the main tax object is distributed earnings. The Tax Code of Georgia defines Distributed Earnings (DE) to mean profit distributed to shareholders as a dividend. However, some other transactions are also considered as DE, for example non-arm's length cross-border transactions with related parties and/or with persons exempted from tax are also considered as DE for CIT purposes. In addition, the tax object includes expenses or other payments not related to the entity's economic activities, free of charge supply and over-limit representative expenses.

Tax reimbursement is available for the current tax paid on the undistributed earnings in the years 2008-2016, if those earnings are distributed in 2017 or further years.

The corporate income tax arising from the payment of dividends is accounted for as an expense in the period when dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid.

(ii) Deferred tax

Due to the nature of the new taxation system described above, the entities registered in Georgia do not have any differences between the tax bases of assets and their carrying amounts and hence, no deferred income tax assets and liabilities arise.

(f) Investment property

Investment property is property held either to earn rental income or for capital appreciation or for both, but not for sale in the ordinary course of business, use in production or supply of goods or services or for administrative purposes. Investment properties include properties under construction, which will become investment property on completion.

Investment properties are initially measured at cost, including related transaction costs. After initial recognition, investment properties are measured at fair value, determined periodically by an independent registered valuer based on estimated discounted cash flows and recent market transactions. Any gain or loss arising from a change in fair value of investment properties is recognized in profit or loss.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the investment property. The cost of self-constructed investment property includes the cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the investment property to a working condition for their intended use, and capitalized borrowing costs.

(g) Property, plant and equipment

(i) Recognition and measurement

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for their intended use, the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located. Purchased software that is integral to the functionality of the related equipment is capitalized as part of that equipment.

If significant parts of an item of property, plant and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property, plant and equipment.

Any gain or loss on disposal of an item of property, plant and equipment is determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of property, plant and equipment, and is recognized net within other income/other expenses in profit or loss.

(ii) Subsequent costs

The cost of replacing a component of an item of property, plant and equipment is recognized in the carrying amount of the item if it is probable that the future economic benefits embodied within the component will flow to the Group, and its cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced component is derecognized. The costs of the day-to-day servicing of property, plant and equipment are recognized in profit or loss as incurred.

(iii) Depreciation

Items of property, plant and equipment are depreciated from the date that they are installed and are ready for use, or in respect of internally constructed assets, from the date that the asset is completed and ready for use. Depreciation is based on the cost of an asset less its residual value.

Depreciation is recognized in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of property, plant and equipment, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset. Land is not depreciated.

The estimated useful lives of property, plant and equipment for the current and comparative periods are as follows:

- Machinery and office equipment 3-4 years.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each reporting date and adjusted if appropriate.

(h) Financial instruments

The Group applies IFRS 9 Financial Instruments for recognizing and measuring financial assets, financial liabilities and some contracts to buy or sell non-financial items.

(i) Recognition and initial measurement

Trade receivables are initially recognized when they are originated.

All other financial assets and financial liabilities are initially recognized when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. A financial asset (unless it is a trade receivable without a significant financing component) or financial liability is initially measured at fair value plus, for an item not at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition or issue. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

(ii) Classification and subsequent measurement of financial assets

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortized cost; fair value through other comprehensive income (FVOCI) – debt investment; FVOCI – equity investment; or FVTPL.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition unless the Group changes its business model for managing financial assets in which case all affected financial assets are reclassified on the first day of the first reporting period following the change in the business model.

A financial asset is measured at amortized cost if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is to hold assets to collect contractual cash flows; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

A debt investment is measured at FVOCI if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- it is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

On initial recognition of an equity investment that is not held for trading, the Group may irrevocably elect to present subsequent changes in the investment's fair value in OCI. This election is made on an investment-by-investment basis.

All financial assets not classified as measured at amortised cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL. On initial recognition, the Group may irrevocably designate a financial asset that otherwise meets the requirements to be measured at amortized cost or at FVOCI as at FVTPL if doing so eliminates or significantly reduces an accounting mismatch that would otherwise arise.

The Group's financial assets comprise loans receivable, trade and other receivables and cash and cash equivalents and are classified into the financial assets at amortized cost category. These assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortized cost is reduced by impairment losses. Interest income, foreign exchange gains and losses and impairment are recognized in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is recognized in profit or loss.

Cash and cash equivalents comprised bank balances with maturities of three months or less from the acquisition date that were subject to insignificant risk of changes in their fair value.

(iii) Classification and subsequent measurement of financial liabilities

Financial liabilities are classified as measured at amortized cost or FVTPL. A financial liability is classified as at FVTPL if it meets the definition of held-for-trading or it is designated as such on initial recognition. Financial liabilities at FVTPL are measured at fair value and net gains and losses, including any interest expense, are recognized in profit or loss (except for the part of the fair value change that is due to changes in the Group's own credit risk, that is recognized in other comprehensive income).

Other financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognized in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is also recognized in profit or loss.

The Group measures all of its financial liabilities at amortized cost.

(iv) Modification of financial assets and financial liabilities

Financial assets

If the terms of a financial asset are modified, the Group evaluates whether the cash flows of the modified asset are substantially different. If the cash flows are substantially different (referred to as 'substantial modification'), then the contractual rights to cash flows from the original financial asset are deemed to have expired. In this case, the original financial asset is derecognized and a new financial asset is recognized at fair value.

The Group performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial, i.e. whether the cash flows of the original financial asset and the modified or replaced financial asset are substantially different. The Group assesses whether the modification is substantial based on quantitative and qualitative factors in the following order: qualitative factors, quantitative factors, combined effect of qualitative and quantitative factors. If the cash flows are substantially different, then the contractual rights to cash flows from the original financial asset deemed to have expired. In making this evaluation the Group analogizes to the guidance on the derecognition of financial liabilities.

The Group concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial asset;
- change in collateral or other credit enhancement;
- Change of terms of financial asset that lead to non-compliance with SPPI criterion (e.g. inclusion of conversion feature).

If the cash flows of the modified asset carried at amortized cost are not substantially different, then the modification does not result in recognition of the financial asset. In this case, the Group recalculates the gross carrying amount of the financial asset and recognizes the amount arising from adjusting the gross carrying amount as a modification gain or loss in profit or loss. The gross carrying amount of the financial asset is recalculated as the present value of the renegotiated or modified contractual cash flows that are discounted at the financial asset's original effective interest rate. Any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the modified financial asset and are amortized over the remaining term of the modified financial asset.

Financial liabilities

The Group derecognizes a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different. In this case, a new financial liability based on the modified terms is recognized at fair value. The difference between the carrying amount of the financial liability extinguished and the new financial liability with modified terms is recognized in profit or loss.

If a modification (or exchange) does not result in the derecognition of the financial liability the Group applies accounting policy consistent with the requirements for adjusting the gross carrying amount of a financial asset when a modification does not result in the derecognition of the financial asset, i.e. the Group recognizes any adjustment to the amortized cost of the financial liability arising from such a modification (or exchange) in profit or loss at the date of the modification (or exchange).

Changes in cash flows on existing financial liabilities are not considered as modification, if they result from existing contractual terms, e.g. changes in fixed interest rates initiated by banks due to changes in the key rate of National Bank of Georgia, if the loan contract entitles banks to do so and the Group have an option to either accept the revised rate or redeem the loan at par without penalty. The Group treats the modification of an interest rate to a current market rate using the guidance on floating-rate financial instruments. This means that the effective interest rate is adjusted prospectively.

The Group performs a quantitative and qualitative evaluation of whether the modification is substantial considering qualitative factors, quantitative factors and combined effect of qualitative and quantitative factors. The Group concludes that the modification is substantial as a result of the following qualitative factors:

- change the currency of the financial liability;
- change in collateral or other credit enhancement;
- inclusion of conversion option;
- change in the subordination of the financial liability.

For the quantitative assessment the terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective interest rate, is at least 10 per cent different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If an exchange of debt instruments or modification of terms is accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred are recognized as part of the gain or loss on the extinguishment. If the exchange or modification is not accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the liability and are amortized over the remaining term of the modified liability.

(v) Derecognition

Financial assets

The Group derecognizes a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows in a transaction in which substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred or in which the Group neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and it does not retain control of the financial asset.

The Group enters into transactions whereby it transfers assets recognized in its statement of financial position, but retains either all or substantially all of the risks and rewards of the transferred assets. In these cases, the transferred assets are not derecognized.

Financial liabilities

The Group derecognizes a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire. The Group also derecognizes a financial liability when its terms are modified and the cash flows of the modified liability are substantially different, in which case a new financial liability based on the modified terms is recognized at fair value.

On derecognition of a financial liability, the difference between the carrying amount extinguished and the consideration paid (including any non-cash assets transferred or liabilities assumed) is recognized in profit or loss.

(vi) Offsetting

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statements of financial position when, and only when, the Group currently has a legally enforceable right to set off and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously. The Group currently has a legally enforceable right to set off if that right is not contingent on a future event and enforceable both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy of the Group and all counterparties.

(i) Impairment

Non-derivative financial assets

Financial instruments and contract assets

The Group recognizes loss allowances for ECLs on financial assets measured at amortized cost.

The Group measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs, except for the following, which are measured at 12-month ECLs:

- debt securities that are determined to have low credit risk at the reporting date; and
- other debt securities and bank balances for which credit risk (i.e. the risk of default occurring over the expected life of the financial instrument) has not increased significantly since initial recognition.

Loss allowances for trade receivables are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.

When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Group's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.

The Group assumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly if it is more than 30 days past due.

The Group considers a financial asset to be in default when:

- the borrower is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full, without recourse by the Group to actions such as realizing security (if any is held); or
- the financial asset is more than 90 days past due.

Lifetime ECLs are the ECLs that result from all possible default events over the expected life of a financial instrument.

12-month ECLs are the portion of ECLs that result from default events that are possible within the 12 months after the reporting date (or a shorter period if the expected life of the instrument is less than 12 months).

The maximum period considered when estimating ECLs is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Measurement of ECLs

ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of all cash shortfalls (i.e. the difference between the cash flows due to the entity in accordance with the contract and the cash flows that the Group expects to receive).

ECLs are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether financial assets carried at amortized cost are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Evidence that a financial asset is credit-impaired includes the following observable data:

- significant financial difficulty of the borrower or issuer;
- a breach of contract such as a default or being more than 90 days past due;
- the restructuring of a loan or advance by the Group on terms that the Group would not consider otherwise;
- it is probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization; or
- the disappearance of an active market for a security because of financial difficulties.

Presentation of allowance for ECL in the statement of financial position

Loss allowances for financial assets measured at amortized cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.

Write-off

The gross carrying amount of a financial asset is written off when the Group has no reasonable expectations of recovering a financial asset in its entirety or a portion thereof. For individual customers, the Group has a policy of writing off the gross carrying amount when the financial asset is 180 days past due based on historical experience of recoveries of similar assets. For corporate customers, the Group individually makes an assessment with respect to the timing and amount of write-off based on whether there is a reasonable expectation of recovery. The Group expects no significant recovery from the amount written off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Group's procedures for recovery of amounts due.

(j) Leases

Policy applicable from 1 January 2019

At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group uses the definition of a lease in IFRS 16.

This policy is applied to contracts entered into, on or after 1 January 2019.

As a lessor

At inception or on modification of a contract that contains a lease component, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.

When the Group acts as a lessor, it determines at lease inception whether each lease is a finance lease or an operating lease.

To classify each lease, the Group makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Group considers certain indicators such as whether the lease is for the major part of the economic life of the asset.

If an arrangement contains lease and non-lease components, then the Group applies IFRS 15 to allocate the consideration in the contract.

The Group recognizes lease payments received under operating leases as income on a straight-line basis over the lease term as part of 'other revenue'.

Generally, the accounting policies applicable to the Group as a lessor in the comparative period were not different from IFRS 16 except for the classification of the sub-lease entered into during current reporting period that resulted in a finance lease classification.

Policy applicable before 1 January 2019

For contracts entered into before 1 January 2019, the Group determined whether the arrangement was or contained a lease based on the assessment of whether:

- fulfilment of the arrangement was dependent on the use of a specific asset or assets; and
- the arrangement had conveyed a right to use the asset. An arrangement conveyed the right to use the asset if one of the following was met:
 - the purchaser had the ability or right to operate the asset while obtaining or controlling more than an insignificant amount of the output;
 - the purchaser had the ability or right to control physical access to the asset while obtaining or controlling more than an insignificant amount of the output; or
 - facts and circumstances indicated that it was remote that other parties would take more than an insignificant amount of the output, and the price per unit was neither fixed per unit of output nor equal to the current market price per unit of output.

(k) Equity

(i) Charter capital

Charter capital is classified as equity.

(ii) Additional paid-in capital

The increase in additional paid-in capital arises from the receipt of loans from related parties at terms more favorable than market terms.

The fair value of loans received from related parties at interest rates below market rates is determined based on the present value of the expected future cash flows, discounted using a market rate. The difference is recognized directly in equity.

26. New standards and interpretations not yet adopted

A number of new standards are effective for annual periods beginning after 1 January 2019 and earlier application is permitted; however, the Group has not early adopted the new or amended standards in preparing these consolidated financial statements.

The following amended standards and interpretations are not expected to have a significant impact on the Group's consolidated financial statements.

- *Amendments to References to Conceptual Framework in IFRS Standards.*
- *Definition of a Business (Amendments to IFRS 3).*
- *Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8).*
- *Interest Rate Benchmark Reform (Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7).*
- *IFRS 17 Insurance Contracts.*
- *Classification of liabilities as current or non-current (Amendments to IAS 1).*



a fresh approach to development

Rakeen Development LLC

Consolidated Management Report - 2019

Content

	Page
Introduction	3
Strategic Development Plan	3
Financial Review and Risk Management	5
Human Resource Policies	7
Struggle Against Corruption	8

Consolidated Management report

Introduction

Rakeen Development LLC was established on 28 September 2006. The Company is fully (100%) owned by Rakeen Development PJSC (UAE) as at 31 December 2019 and 31 December 2018.

The principal activity of Rakeen Development LLC is own real estate management, including the property held by the subsidiary company Rakeen Uptown Development LLC. The Group is actively involved in development business plans of Rakeen Uptown Development LLC and its economic development processes.

Rakeen Development's subsidiary companies are Rakeen Uptown Development LLC (84.702%) and Rakeen Agriculture Development LLC (100%). Rakeen Uptown Development LLC owns the shopping center (Tbilisi Mall) in Tbilisi. Rakeen Agriculture Development LLC does not have any operating activity since 2015. The rest 15.298% of Rakeen Uptown Development LLC is owned by Rakeen Development PJSC (UAE).

Rakeen Development LLC holds two land plots in Tbilisi as at 31 December 2019. The area of the two land plots are 1,136 m² and 6,546 m². The Group owns these land plots in terms of long-term capital appreciation. Land plots are recognized as an investment property in the Group's consolidated financial statements.

The principal subsidiary company of Rakeen Development LLC is Rakeen Uptown Development LLC that commenced its operations on 6 April 2012. Gross building area of the Tbilisi Mall is 206,783 sqm. Total renting space of the Group is 73,027 thousand square meters, out of which 52,266 thousand square meters as at 31 December 2019 are already occupied. The Mall occupies four floors and comprises 132 shops, 94 kiosks and 27 storages, cafes, 2,000 parking lots, 2076 m² food court, a 14,296 m² hypermarket and a 2,899 m² entertainment area. Other features include a multi-screen cinema and contact zoo on the upper levels. Tbilisi Mall also benefits from a multi-level free-of-charge car parking, spread over four underground levels.

Hypermarket Carrefour, cinema chain – Cavea Cinemas, Al Hokair Group, ICR Group and etc. are the largest tenants of Tbilisi Mall.

Strategic development plan

Currently, the main activity of Rakeen Development LLC is to manage the Shopping Centre (Tbilisi Mall) owned by the subsidiary company. The Group is actively participated in the strategic development of subsidiary's economical activities. The principal subsidiary company's business strategy is given below:

Taking into consideration emerging competitive markets, Tbilisi Mall intends its rented space to be under 54,019 thousand square meters by the end of 2020. The Group plans to increase marketing activities and expenses in order to maintain attractive business environment and increase number of visitors in the long run. In 2020 management plans actively to let fourth floor and remaining vacant units on the third floor.

It is inherent part of strategic development plan to make food court area more attractive for the customers, to make cinema more attractive for spectators from visual performance quality perspectives, to open restaurants in the mall and commence mall beautification project that means visual improvement of interior and exterior appearance. One more instrument to increase foot flow is loyalty programs based on shopping experience.

As a result, management has expectation to get closer to its main target - to turn the Tbilisi Mall into interesting, modern, high technology shopping environment and make it as the best destination in the region.

Achievements

During 2019, compared with the previous year, the parameters determining effective operation of Tbilisi Mall, such as number of visitors, total occupied space, have been significantly increased. Correctly planned marketing activities have resulted in increased foot flow.

During 2019 total space occupied by lessees increased by from 51.6 thousand to 52.3 thousand square meters, compared to 2018. During 2019, sales of shops at Tbilisi Mall increased by 6,2%, from GEL258 million to GEL274 million. For the same period number of visitors remained stable. Tbilisi Mall sustained stable footfall due to various marketing activities, e.g. events, competitions, advertising, communication, projects, etc.

SWOT analysis

<u>STRENGTH</u> High average daily footfall; Strong brand awareness; All in one concept; Exclusive tenants; Free multi-store car park; New touch screen navigations; Strong Marketing; Weather proof premise;	<u>WEAKNESS</u> Not fully occupied III and IV floors; Lack of new brand shops; Non-central location; Windy area, making it difficult to have events and marketing activities outside.
<u>OPPORTUNITIES</u> Future planned developments of the mall, IV floor development; Marketing projects (interesting events, loyalty program, renovated gift cards, coupon book, ets); New marketing programs integrated with lottery and way finders; Updated marketing plan after research to better satisfy customer needs and increase footfall; Converting shopping centre into shopping, dining and entertainment centre.	<u>THREATS</u> Emerging competitors; Economic instability (GDP per Capita); Political instability; Increase of on-line shopping world-wide; High inflation and decreasing purchasing power.

Despite existing and emerging competitors on the market (East Point, Galleria, etc.) Tbilisi Mall had a stable growth rate of footfall due to various marketing activities, e.g. events, competitions, advertising, communication, projects, etc.

As a result of active marketing campaign it is expected to grow significantly number of visitors, appropriately, increase average spending per customer average time spent in the mall, increase brand recognition, number of visitors arriving by car and number of tourists;

Tbilisi Mall occupies outstanding position on the market. There are several competing companies in this field, such as East Point, Galleria Tbilisi, Hualing Group, City Mall, Tbilisi Central etc. It should be pointed out that Tbilisi Mall is exceptional on the market, as in comparison to its competitors, it offers different environment, services, and various productions from different brands and overall comfort, for which the families visit Tbilisi Mall, not only for trading, but also for taking pleasant time.

Financial review and risk management

Key financial indicators:

GEL'000	2019	2018	Change %
Revenue	26,478	24,637	7%
Other income, net	33,388	9,950	236%
Operating expenses	(15,393)	(12,979)	16%
Profit/(loss) and total comprehensive income/(loss)	12,565	(2,615)	-580%

During 2019 total space occupied by lessees increased from 51.6 thousand to 52.3 square meters, compared with 2018. For the same period as per information provided by the tenants the sales in their shops increased by

6,2%, which was positively reflected on total revenue growth of the Group together with other factors such as new lessees, increase in contractual fees per sq.m., etc.

Increased number of visitors and revenues have positively affected the Group to enhance its future plans.

Operating expenses:

'000 GEL	2019	2018	Change, %
Wages and salaries	3,873	3,595	8%
Utilities and communication	3,219	3,451	-7%
Marketing expenses	1,681	1,171	44%
Repair and maintenance	1,553	1,104	41%
Other tax expenses	1,277	1,011	26%
Depreciation and amortisation	626	530	18%
Property insurance	406	462	-12%
Other	2,758	1,655	40%
	15,393	12,979	

It shall be noted that during 2019 operating expenses have slightly decreased in contrast with the stable mall revenue. In 2018 Tbilisi Mall contract has expired with management company (GMG) that have been managing the mall for previous three years. The staff of the ex-management company joined the mall staff from July 2019 and as a result wages and Salaries for 2019 increased by 39% in comparison to previous year.

In Rakeen development staff decreased significantly and as a result wages and salaries for 2019 decreased by 75% in comparison to previous year.

Groups wages and Salaries in total for 2019 increased by 8% in comparison to previous year.

Risk management

The Group's risk management policies are established to identify and analyze the risks faced by the Group, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group's activities. The Group, through its training and management standards and procedures, aims to develop a disciplined and constructive control environment in which all employees understand their roles and obligations.

The Shareholders oversee how management monitors compliance with the Group's risk management policies and procedures and reviews the adequacy of the risk management framework in relation to the risks faced by the Group.

Credit risk - Credit risk is the risk of financial loss to the Group if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations and arises principally from the Group's receivables from customers. The carrying amount of financial assets represents the maximum credit exposure. The maximum exposure to credit risk at the reporting date was as follows:

Carrying amount, 000' GEL	2019	2018
Loans receivable	33,675	29,506
Financial asset at FVTPL	5,760	-
Trade and other receivables	27,702	24,096
Receivables from parent company	5,984	5,984
Cash and cash equivalents	31,068	12,752
Total	104,189	72,338

Trade receivables - The Group's exposure to credit risk is influenced mainly by the individual characteristics of each customer. Geographically, the credit risk is concentrated mainly in Georgia.

Management has established a credit policy under which each new customer is analyzed individually for creditworthiness. The Group's review includes external ratings, when available. Trade receivables relate to the Group's tenants.

Large group of the tenants belongs to Al Hokair Group represented in the Mall by 28 brand shops as at the end of 2019.

The Group has developed effective policy for repayment of indebtedness, according to which under the lease agreements, the lessees are liable to present bank warranty or deposit, to be used in the event of default.

Liquidity risk - Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group's reputation.

For this purpose, the Group makes short-term forecasts for cash flows based on estimated financial needs determined by the nature of operating activities. As a rule, these needs are envisaged for an annual and monthly basis. Typically, the Group ensures that it has sufficient cash on demand to meet expected operational expenses for a period of 30 days, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters. Loans and borrowings – significant part of total borrowings represents loans and borrowings of Rakeen Uptown Development LLC, which is taken from the Parent Company– Rakeen Development PJSC (UAE). The Group has received letter of support from the Parent Company, according to which the Parent Company intends Tbilisi Mall to continue operation as going concern and latter will not be required to repay its liabilities earlier than 31 December 2020. In addition, the Parent Company stands ready to provide financial support to the Group in case it encounters financial difficulties.

Market risk - Market risk is the risk that changes in market prices, such as foreign exchange rates, interest rates and equity prices will affect the Group's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimizing the return.

Currency risk - Currency risk of the Group may be analyzed in two main directions: trade receivables and loans and borrowings. Significant part of the lease portfolio is represented by individual agreements, according to which, amount receivables are mostly denominated in USD. Loans and borrowings are also provided in USD. As for reporting period, liabilities in USD outweigh USD denominated trade receivables. Therefore, the Group is sensitive against foreign exchange rate fluctuations and consequently, profit or loss statement is affected by this risk.

Sensitivity analysis - A reasonably possible strengthening/(weakening) of the GEL, as indicated below, against USD at 31 December would have affected the measurement of financial instruments denominated in a foreign currency and affected equity and profit or loss by the amounts shown below. The analysis assumes that all other variables, in particular interest rates, remain constant.

'000 GEL	Profit or loss	
	Strengthening	Weakening
31 December 2019		
USD (10% movement)	24,107	(24,107)
31 December 2018		
USD (10% movement)	22,211	(22,211)

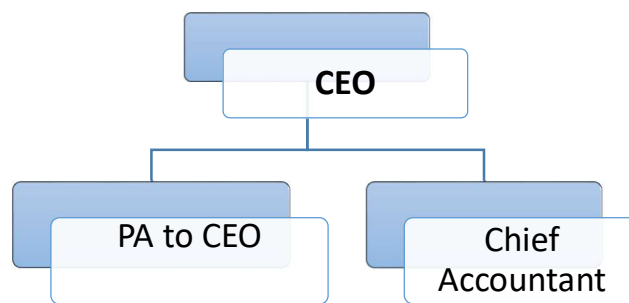
Human resource policies

The Group offers its employees safe and comfortable working environment in maximum extent, which is duly equipped by all modern technologies, in order to ensure professional and unhindered working process. Currently, the Group employs 59 people, 35% of which is represented by women. Employees of the Group work full time and they use benefit and support package from the Group (other than those regulated by Labor Code of Georgia), in particular:

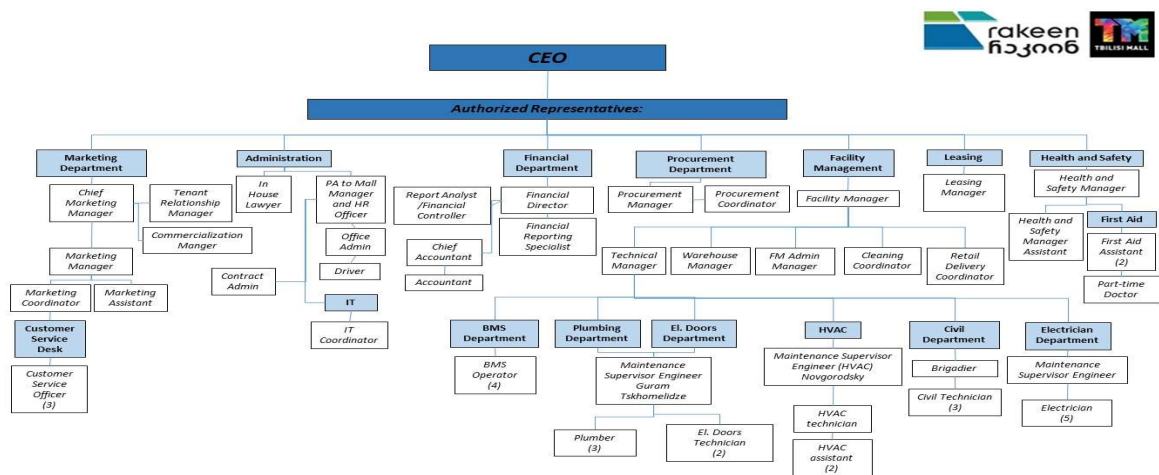
- Health of all employees is insured by insurance Group.
- All employees use corporate phone service.
- Some learning courses, seminars and trainings might be financed by the Group, as deemed necessary and reasonable.

The Group's management pays supreme attention to the safety of visitors and employees of the shopping center. Tbilisi Mall effectively operates 24/7. Security department functionally combines a medical center, internal and external security, a video surveillance system and a fire post. Theft quantity in the shops around the mall is delivered to the minimum level. Twice a year in mall there are conducted comprehensive trainings for evacuation of people with simultaneous testing of the performance of fire-fighting equipment. The shopping center is annually checked by the State Fire Safety Inspectorate of Georgia. Health and Safety and Security department permanently improves safety terms in order to comply with the requirements of regulatory bodies. Moving machinery and vertical vehicles undergo annual certification for safe operation. Mall is equipped by primary fire extinguishing equipment according to the existing standards. Equipment related with increased danger are revised and certified on annual base.

Parent company's organizational structure:



Organizational structure of Rakeen Uptown Development LLC:



Struggle against corruption

The Group has no tolerance against corruptive actions. Corruption is completely unadmitted for the interests of the Group whatever form it may have and however it may be expressed and whatever the amount of bribe can be. The management of the Group considers very strictly any kind of action or transaction that may be comprehended detrimental for Group activity and image.

Covid-19 influence

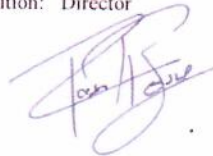
From February 2020 the economy of Georgia similar to those of other countries in the world was strongly affected by expansion of Covid-19. From March 2020 till May 2020 Government of Georgia was obliged to announce country-wide lockdown that entailed serious downturn of economy. Respectively all shops (other than Hypermarket, Drug Store and Pet shop) of Tbilisi Mall from March 21, 2020 till May 31, 2020 were closed. Tbilisi Mall shops proceeded operations only after June 01, 2020 in light of intensive negotiations with management regarding rent reliefs till the year end.

The consolidated management report of Rakeen Development LLC was approved and issued on 24 November 2020:

Name: Giorgi Ninua
Position: Chief Accountant

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Ninua', with a long horizontal stroke extending to the right.

Name: Pascal Miguel Georges Bosse
Position: Director

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Bosse', with a large, stylized 'P' and 'B'.

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“
2019 წლის კონსოლიდირებული
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	6
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	10



შპს "KPMG Georgia"

ჯი ემ თი პლაზა

მე-5 სართული, თავისუფლების მოედანი №4

თბილისი, საქართველო 0105

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა

მონაწილეებს

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“

დასკვნა

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“), კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მოგების ან ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას, კაპიტალში ცვლილებებისა და ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას ამავე თარიღებით დასრულებული წლისთვის, ასევე სააღრიცხვო პოლიტიკის მიმოხილვასა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციის შემცველ განმარტებით შენიშვნებს.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ასევე მოცემული თარიღით დასრულებული წლისთვის ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულადი სახსრების მოძრაობას.

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ჩვენი პასუხისმგებლობა, ხსენებული სტანდარტების მიხედვით, აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით), კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის საქართველოში არსებულ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, ჩვენ ვართ „ჯგუფისგან“ დამოუკიდებლები და ასევე ვართ შესაბამისობაში „IESBA“ კოდექსის სხვა ეთიკურ პასუხისმგებლობებთან. ჩვენ მიგვაჩნია, რომ აუდიტის მსვლელობისას ჩვენ მიერ მოპოვებული მტკიცებულებები წარმოადგენს აუდიტორული დასკვნისთვის საკმარის და მართებულ საფუძველს.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს „მმართველობით ანგარიშზე“. ჩვენი დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს “მმართველობით ანგარიშს”.

ჩვენი პასუხისმგებლობა, ჩვენ მიერ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, მოიცავს ზემოთ ხსენებული მმართველობითი ანგარიშის გაცნობას და განსაზღვრას, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიში არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში მიღებულ ცოდნასთან, ან სხვაგვარად ხომ არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ არ გავცემთ რაიმე სახის მტკიცებულებას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. ჩვენ წავიკითხეთ მმართველობითი ანგარიში და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე დავასკვნით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და არ მოიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ინფორმაციას, რომელიც მოთხოვნილია და შეესაბამება „საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“.

ხელმძღვანელობის და მმართველობაზე უფლებამოსილ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად მომზადებასა და კეთილსინდისიერად წარდგენაზე და ისეთი შიდა კონტროლის სისტემის შექმნაზე, რომელიც, მათი თვალსაზრისით, უზრუნველყოფს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებულ არსებით უზუსტობებს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს ჯგუფის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ და მოახდინოს მსგავსი შეფასების წარდგენა მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება სურვილი მოახდინოს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს მუშაობა, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებებისა.

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება შეიცავს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეცდომის ან თაღლითობის შედეგად გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გავცეთ აუდიტორთა დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. გონივრული რწმუნება არის რწმუნებულების მაღალი დონე, მაგრამ ის არ წარმოადგენს გარანტიას იმისა, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის შეძლებს არსებითი უზუსტობების გამოვლენას. თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად წარმოშობილი უზუსტობები შესაძლებელია მოიაზრებოდნენ არსებითად, თუ ცალკე ან ერთობლივად შეუძლიათ გავლენა იქონიონ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

ასს-ს შესაბამისად, აუდიტის მსვლელობისას, ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. ამასთან ჩვენ:

- ვახდენთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად არსებითი უზუსტობების დაშვების რისკების იდენტიფიცირებას და მათ შეფასებას, ამ რისკების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დაგეგმვას და განხორციელებას და ისეთი აუდიტორული მტკიცებულებების მოპოვებას, რომლებიც საკმარისი და მართებულია ჩვენი დასკვნის საფუძვლის შესაქმნელად. თაღლითობის შედეგად წარმოშობილი არსებითი უზუსტობების არ გამოვლენის რისკი უფრო მაღალია, ვიდრე შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის, რადგან თაღლითობა შესაძლოა მოიცავდეს უკანონო ფარულ გარიგებებს, გაყალბებებს, განზრახ უმოქმედობას, ფაქტების დამახინჯებას ან შიდა კონტროლის მექანიზმების უგულვებელყოფას.

- ვახდენთ აუდიტის შესაბამისი შიდა კონტროლის მექანიზმების გააზრებას ვითარების შესაბამისი აუდიტორული პროცედურების დასაგეგმად და არა ჯგუფის შიდა კონტროლის მექანიზმების ეფექტურობის შესახებ აზრის გამოსახატავად.
- ვაფასებთ გამოყენებული საბუღალტრო პოლიტიკების შესაბამისობას, ასევე ხელმძღვანელობის მხრიდან წარმოდგენილი სააღრიცხვო შეფასებებისა და განმარტებითი შენიშვნების მიზანშეწონილობას.
- გამოგვაქვს დასკვნა ხელმძღვანელობის მიერ მოქმედი საწარმოს საბუღალტრო საფუძვლების გამოყენების მიზანშეწონილობის შესახებ, ასევე მიღებული აუდიტორული მტკიცებულებების საფუძველზე ვასკვნით, აქვს თუ არა ადგილი არსებით გაურკვევლობებს ისეთ მოვლენებსა და ვითარებებთან მიმართებაში, რომლებმაც შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს ჯგუფის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ან, თუ შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნა არაადეკვატური იქნება, შევცვალოთ ჩვენი დასკვნა. ჩვენი მსჯელობები ეფუძნება ჩვენი აუდიტორთა დასკვნის შედგენის თარიღამდე მიღებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. ამასთან, მომავალში წარმოშობილმა მოვლენებმა და შექმნილმა ვითარებებმა, შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტორულ მტკიცებულებას ჯგუფის შიგნით არსებული საწარმოების ან ბიზნეს საქმიანობების ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ აზრის გამოხატვის მიზნით. ჩვენ პასუხისმგებელნი ვართ ჯგუფის აუდიტის ხელმძღვანელობასა და წარმართვაზე. ჩვენ ერთპიროვნულად ვაგებთ პასუხს ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაზე.

სხვა მრავალ საკითხთან ერთად, მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებს გავუზიარებთ ინფორმაციას აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე მნიშვნელოვანი აუდიტორული მსჯელობების შესახებ, მათ შორის ჩვენ მიერ აუდიტის პროცესში აღმოჩენილი შიდა კონტროლის მექანიზმებთან დაკავშირებული ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ხარვეზის შესახებ.

პარტნიორი აუდიტისა, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა გაიცა, არის:

კარენ საფარიანი

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის

'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	143,978	115,161
ძირითადი საშუალებები		3,516	3,630
არამატერიალური აქტივები		270	219
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში			
ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	12	5,760	-
წინასწარ გადახდილი დღგ		-	4,288
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		39	39
სულ გრძელვადიანი აქტივები		153,563	123,337
მიმდინარე აქტივები			
წინასწარ გადახდილი დღგ		2,654	3,545
მარაგები		702	788
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	34,206	30,756
სასესხო მოთხოვნები	12	33,675	29,506
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები		31,068	12,752
გასაყიდად ფლობილი აქტივები	13	-	1,026
სულ მიმდინარე აქტივები		102,305	78,373
სულ აქტივები		255,868	201,710
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	14		
საწესდებო კაპიტალი		182,063	182,063
დისკონტირება გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალზე		(10,271)	(10,271)
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		32,600	32,600
დაგროვილი ზარალი		(289,194)	(300,448)
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი კაპიტალი		(84,802)	(96,056)
არამაკონტროლებელი წილი		(12,725)	(14,036)
სულ კაპიტალი		(97,527)	(110,092)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	16	208,308	178,598
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		208,308	178,598
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	16	122,764	110,559
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	22,323	22,645
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		145,087	133,204
სულ ვალდებულებები		353,395	311,802
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		255,868	201,710

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-47 გვერდებზე

'000 ლარი	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი	6	26,478	24,637
საოპერაციო ხარჯები	7	(15,393)	(12,979)
სხვა შემოსავალი, წმინდა	8	33,388	9,950
აღდგენა/(გაუფასურების დარიცხვა) გაცემულ სესხებზე და სავაჭრო მოთხოვნებზე	19(გ)	2,129	(540)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		46,602	21,068
ფინანსური შემოსავალი	9	2,884	2,056
ფინანსური ხარჯები	9	(36,921)	(25,739)
წმინდა ფინანსური ხარჯი		(34,037)	(23,683)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		12,565	(2,615)
მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში		12,565	(2,615)
სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი) რომელიც მიკუთვნება:			
კომპანიის მესაკუთრეებზე		11,254	(2,594)
არამაკონტროლებელ წილზე		1,311	(21)
		12,565	(2,615)

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2020 წლის 24 ნოემბერს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
დირექტორი

გიორგი ნინუა
მთავარი ბუღალტერი

'000 ლარი	კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი კაპიტალი						
	დისკონტირება		გადაუხდელობა		სულ	არამაკონტროლ- -ებელი წილი	სულ კაპიტალი
	საწესდებო კაპიტალი	საწესდებო კაპიტალზე	გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი			
ნაშთი							
2018 წლის 1 იანვარს	182,063	(10,271)	81,775	(297,854)	(44,287)	(31,892)	(76,179)
სულ სრული ზარალი							
ზარალი და სულ სრული ზარალი							
წლის განმავლობაში	-	-	-	(2,594)	(2,594)	(21)	(2,615)
ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრეებთან							
დაკავშირებული მხარეებისგან აღებული სესხების და კრედიტების დამატებით გადახდილი კაპიტალის არა- ამორტიზებული ნაწილის აღიარების შეწყვეტა	-	-	(56,367)	-	(56,367)	(10,180)	(66,547)
დაკავშირებული მხარეებისგან აღებული სესხების და კრედიტების დამატებით გადახდილი კაპიტალის აღიარება	-	-	29,857	-	29,857	5,392	35,249
რეკლასიფიკაცია	-	-	(22,665)	-	(22,665)	22,665	-
სულ ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრეებთან	-	-	(49,175)	-	(49,175)	17,877	(31,298)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	182,063	(10,271)	32,600	(300,448)	(96,056)	(14,036)	(110,092)
ნაშთი							
2019 წლის 1 იანვარს	182,063	(10,271)	32,600	(300,448)	(96,056)	(14,036)	(110,092)
სულ სრული შემოსავალი							
შემოსავალი და სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	-	11,254	11,254	1,311	12,565
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	-	11,254	11,254	1,311	12,565
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	182,063	(10,271)	32,600	(289,194)	(84,802)	(12,725)	(97,527)

კაპიტალში ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10-47 გვერდებზე.

შპს „რაკიონ დეველოპმენტი“
 2019 წლის ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
წლის მოგება/(ზარალი)		12,565	(2,615)
<i>კორექტირებები:</i>			
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება		(28,058)	(10,616)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		34,037	23,683
სავაჭრო მოთხოვნების წმინდა აღდგენა		(2,129)	540
გაუფასურებული გაცემული სესხების წმინდა აღდგენა		(5,299)	-
ცვეთა და ამორტიზაცია		626	530
საინვესტიციო ქონების ჩამოწრა		-	384
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობებიდან საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		11,742	11,906
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		1,342	20,395
ცვლილება წინასწარ გადახდილ დღგ-ში		5,179	(475)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(302)	-
ცვლილება მარაგებში		86	269
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან პროცენტის გადახდამდე		18,047	32,095
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობებიდან საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი ნაკადები		18,047	32,095
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(759)	(3,023)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(528)	(1,063)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(69)	(70)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		28	-
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე		440	238
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(888)	(3,918)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
შემოსულობები სესხებიდან		117	1,050
სესხების დაფარვა		-	(26,091)
წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან		117	(25,041)
წმინდა მატება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		17,276	3,136
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		12,752	10,234
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		1,040	(618)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	13	31,068	12,752

ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება წაკითხულ უნდა იქნას განმარტებით შენიშვნებთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების განუყოფელ ნაწილს და მოცემულია 10-47 გვერდებზე.

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(ა) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად ჯგუფზე ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი იყენებენ განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(ბ) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის ქართული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად და ის შეიქმნა 2006 წლის 22 სექტემბერს. მისი შვილობილი კომპანიებია შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ და შპს „რაკინ ევრიქალა დეველოპმენტი“, რომლებიც კომპანიასთან ერთად ჯგუფს წარმოადგენენ. კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია: 204517433.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისია ნუცუბიდის პლატო, მე-2 მიკრორაიონი, ბესარიონ ჟღენტის ქ. №16, 0183 თბილისი, საქართველო.

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა უძრავი ქონების განვითარება. ამ მომენტისთვის ჯგუფი ფლობს რამდენიმე მიწის ნაკვეთს ქონების განვითარებისთვის. ჯგუფი ასევე ახორციელებს თბილისში, დიდმის ტერიტორიაზე მდებარე თბილისი მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში საცალო ვაჭრობის და კომერციული ფართების განვითარებას და მოიჯარეებისთვის მათ შეთავაზებას.

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის და იმ თარიღის მდგომარეობით, როდესაც ნებადართული გახდა წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა, ჯგუფს სრულად ფლობს ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) (იხილეთ შენიშვნა 22).

ჯგუფის დაფინანსების უდიდესი ნაწილი და საკრედიტო დაქვემდებარება მიკუთვნება მის მშობელ კომპანიაზე - ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები). შედეგად, ჯგუფი ეკონომიკურად დამოკიდებულია მშობელ კომპანიაზე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 22-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(ა) შესაბამისობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს“) სრულ შესაბამისობაში.

ეს არის ჯგუფის პირველი წლიური ფინანსური ანგარიშგების ნაკრები, რომელშიც გამოყენებულია ფასს 16 „ოჯარები“. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში აღწერილია მე-5 შენიშვნაში.

(ბ) უწყვეტი ფუნქციონირება

მიუხედავად იმისა, რომ 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მიმდინარე ვალდებულებები იყო 145,087 ათასი ლარი და Covid-19 პანდემიის მდგომარეობის გამო (შენიშვნა 23) არსებითად შემცირდა საიჯარო შემოსავალი, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით, რომელსაც დირექტორები შესაფერისად მიიჩნევენ შემდეგი მიზეზების გამო.

დირექტორებმა მოამზადეს ფულადი ნაკადების პროგნოზები წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიაწინებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, პირდაპირი მშობელი კომპანიისგან დაფინანსების გზით (ღია სააქციო საზოგადოება რაკინ დეველოპმენტი), მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის.

აღნიშნული პროგნოზები დამოკიდებულია დაშვებაზე, რომ ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ ამჟამად ჯგუფისადმი მართებული თანხების დაფარვას არ მოითხოვს, რაც 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის შეადგენდა: სესხებსა და კრედიტებს 331,071 ათასი ლარის ოდენობით და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს 17,938 ათასი ლარის ოდენობით და რომ პერიოდის განმავლობაში დამატებით ფინანსურ დახმარებას გაუწევს კომპანიას. ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტმა“ გამოთქვა განზრახვა გააგრძელოს მსგავსი დაფინანსების უზრუნველყოფა კომპანიის საჭიროების მიხედვით და რომ ის არ აპირებს ბალანსის თარიღისთვის დასაფარი ოდენობების დაფარვის მოთხოვნას, პროგნოზების მიერ მოცული პერიოდისთვის. ისევე როგორც ნებისმიერი სხვა კომპანია, რომელიც იმედებს ჯგუფის სხვა საწარმოების ფინანსურ მხარდაჭერაზე ამყარებს, კომპანიის დირექტორებიც აცნობიერებენ, რომ ვერ იქნებიან დარწმუნებულნი იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი, რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ.

შესაბამისად, დირექტორები დარწმუნებულნი არიან, რომ კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, რომ გააგრძელოს მისი ვალდებულებების დაკმაყოფილება მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღიდან სულ მცირე 12-თვიანი პერიოდის განმავლობაში და შესაბამისად მოამზადა წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის საფუძველზე.

3. სამუშაო და წარდგენის ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს კომპანიის სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფას-თან შესაბამისი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადება ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს მსჯელობებს, შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ სააღრიცხვო პოლიტიკაზე და წარმოდგენილი აქტივების, ვალდებულებების, შემოსავლებისა და ხარჯების ოდენობაზე. ფაქტობრივი შედეგები შეიძლება განსხვავდებოდეს აღნიშნული შეფასებებისგან.

სააღრიცხვო შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება.

სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგად გამოწვეული ცვლილებები, აღიარდება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზედაც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შენიშვნაში 10 - საინვესტიციო ქონება.

ინფორმაცია დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული გაურკვევლობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში არსებითი ცვლილებების მნიშვნელოვანი რისკის წინაშე დგანან, განხილულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 10(ა) - სამართლიანი ღირებულების შეფასება საინვესტიციო ქონებისთვის;
- შენიშვნა 12(ბ) - სამართლიანი ღირებულების შეფასება შპს "ერგე დეველოპმენტი"-ზე გაცემული სასესხო ინსტრუმენტისთვის.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

ჯგუფის რამდენიმე სააღრიცხვო პოლიტიკა და განმარტება მოითხოვს ფინანსური და არაფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრას.

სამართლიანი ღირებულება ჯგუფდება სხვადასხვა დონეების მიხედვით სამართლიანი ღირებულების იერარქიაში, შეფასების მეთოდოლოგიებში გამოყენებული ინფორმაციის საფუძველზე:

- დონე 1: კოტირებული საბაზრო ფასი (დაუკორექტირებელი) აქტიურ ბაზარზე მსგავსი აქტივებისა და ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2: შემაჯალი მონაცემები გარდა იმისა, რაც შესულია პირველ დონეში და რომლებიც ხელმისაწვდომია აქტივისა და ვალდებულებისთვის, როგორც პირდაპირ (მაგ. ფასები), ასევე ირიბად (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

იმ შემთხვევაში, როდესაც აქტივისა ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული მონაცემების დაჯგუფება შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების სხვადასხვა დონეებში, მაშინ სამართლიანი ღირებულების შეფასების დაჯგუფება ხდება მთლიანობაში, სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეში, რომელშიც ყველაზე დაბალი დონის მონაცემებია, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას გაკეთებული დაშვებების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია წარმოდგენილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 10(ა) - საინვესტიციო ქონება;
- შენიშვნა 12(ბ) - სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი;
- შენიშვნა 16(დ) - სესხები და კრედიტები; და
- შენიშვნა 19(ა) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში

ჯგუფმა თავდაპირველად ფასს 16 იჯარები 2019 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. რიგი სხვა ახალი სტანდარტებიც შევიდა ძალაში 2019 წლის 1 იანვრიდან, მაგრამ მათ არ იქონიეს არსებითი გავლენა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 16-ს შემოაქვს ერთიანი, საბალანსო იჯარების აღრიცხვის მოდელი მოიჯარეებისთვის. მეიჯარეს აღრიცხვა რჩება მსგავსი ადრე გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკებისა.

(ა) იჯარის განმარტება

ადრე, ჯგუფი ხელშეკრულების დადებისას განსაზღვრავდა, იყო თუ არა ან შეიცავდა თუ არა გარიგება იჯარას ბასს 17 იჯარების და ფასიკ 4 განსაზღვრება, შეიცავს თუ არა გარიგება იჯარას - ფარგლებში. ჯგუფი ამჟამად აფასებს, არის თუ არა ან შეიცავს თუ არა ხელშეკრულება იჯარას იჯარის ახალი განმარტების მიხედვით. ფასს 16-ის ფარგლებში, ხელშეკრულება არის ან მოიცავს იჯარას, თუ ის გადასცემს იდენტიფიცირებული აქტივის გამოყენების უფლებას გარკვეული დროის განმავლობაში გარკვეული ანაზღაურების სანაცვლოდ.

ფასს 16-ზე გადასვლისას, ჯგუფმა გარიგებების იჯარებად კლასიფიკაციისთვის პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გამოყენება აირჩია. ჯგუფი ფასს 16 მხოლოდ ადრე იჯარებად კლასიფიცირებულ ხელშეკრულებებთან მიმართებაში გამოიყენა. ხელშეკრულებები, რომლებიც არ იყო კლასიფიცირებული იჯარებად ბასს 17-ის და ფასიკ 4-ის ფარგლებში არ ყოფილა გადაფასებული იჯარის არსებობაზე ფასს 16-ის ფარგლებში. მაშასადამე, იჯარის განმარტება ფასს 16-ის ფარგლებში გამოყენებულ იქნა მხოლოდ 2019 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდეგ დადებულ ან შეცვლილ ხელშეკრულებებზე.

(ბ) როგორც მოიჯარე

ჯგუფი არ არის წარმოდგენილი როგორც მოიჯარე არცერთ ხელშეკრულებაში, ნაცვლად ამისა, ჯგუფი იჯარით გასცემს სავაჭრო სივრცეებს (შენიშვნა 10) მის კლიენტებზე ბიზნესის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში. ამის შედეგად, ჯგუფმა ფასს 16-ის გავლენა "მეიჯარეს" პერსპექტივიდან გაანალიზა.

(გ) როგორც მეიჯარე

ჯგუფი იჯარით გასცემს მის საინვესტიციო ქონებას (შენიშვნა 10). ჯგუფმა აღნიშნული იჯარები საოპერაციო იჯარების სახით დააკლასიფიცირა (შენიშვნა 19).

ჯგუფი არ არის ვალდებული განახორციელოს კორექტირებები ფასს 16-ზე გადასვლისას, იჯარებისთვის რომლებშიც ის მოქმედებს როგორც მეიჯარე, გარდა ქვეიჯარის გარიგებებისა.

ჯგუფმა ფასს 15 "შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან" ხელშეკრულებაში მოცემული ანაზღაურების თითოეულ საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტზე გასანაწილებლად გამოიყენა.

6. შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი

'000 ლარი	2019	2018*
საიჯარო შემოსავალი მოიჯარეებისგან	21,198	20,149
სხვა საიჯარო შემოსავალი	1,264	922
	22,462	21,071
მომსახურების საფასური	4,016	3,566
შემოსავალი მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	4,016	3,566
	26,478	24,637

* 2019 წელს ჯგუფმა ხელახლა გაანალიზა გარიგებები მოიჯარეებთან და ხელახლა შეაფასა საიჯარო შემოსავლის წარდგენა, მომსახურების საფასური წარმოდგენილია განცალკევებით "მომხმარებელბთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან მიღებული შემოსავლის" ფარგლებში.

(ა) მომსახურების საფასური

კომპანია უზრუნველყოფს სავაჭრო ცენტრში საერთო სივრცესთან დაკავშირებულ საქმიანობას, რაც მოიცავს დერეფნების გაწმენდას, უსაფრთხოების უზრუნველყოფას და გათბობას. აღნიშნული მომსახურებისთვის თითოეული მოიჯარე იხდის ფიქსირებულ გადასახადს 8 აშშ დოლარის ოდენობით, მის მიერ ნაქვინარავებ თითო კვადრატულ მეტრზე.

(ბ) კომუნალურები

ჯგუფი საკომისიოს გარეშე აწვდის კომუნალურ მომსახურებას როგორცაა ელექტროენერგია, წყალი და დასუფთავების მომსახურება მის მოიჯარეებს.

ფასს 15-ის მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად ხელმძღვანელობამ გაანალიზა და დაასკვნა, რომ ჯგუფი მოქმედებს როგორც აგენტი და არა როგორც პრინციპალი. ხელმძღვანელობამ აგენტის პრინციპალისგან განსხვავების მიზნით გაითვალისწინა შემდეგი ფაქტორები:

- ჯგუფი არ იღებს მომსახურებაზე უფლებების კონტროლს ზემოაღნიშნული მომსახურების მოიჯარეებზე გადაცემამდე;
- ჯგუფი ვერ ცვლის მომსახურების პროვაიდერების მიერ დაწესებულ გაყიდვის ფასებს.

შესაბამისად, კომუნალური შემოსავალი მოიჯარეებისგან შეადგენს 1,727 ათას ლარს (2018:1,885 ათასი ლარი) და შესაბამისი, 1,727 ათასი ლარის ოდენობით, საოპერაციო ხარჯები (2018:1,885 ათასი ლარი), 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის, ნეტო საფუძველზე არის წარმოდგენილი.

7. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2019	2018
ხელფასები	3,873	3,595
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	3,219	3,451
მარკეტინგის ხარჯები	1,681	1,171
შეკეთება და ტექნიკური მხარდაჭერა	1,553	1,104
სხვა საგადასახადო ხარჯები	1,277	1,011
ცვეთა და ამორტიზაცია	626	530
ქონების დაზღვევა	406	462
სხვა*	2,758	1,655
	15,393	12,979

*2019 წელს სხვა ხარჯებში შეტანილ იქნა ერთჯერადი შემთხვევა, რომელიც უკავშირდება წინა წლის მოთხოვნების კორექტირებას Cavea Cinema-ს მიმართ, 1,508 ათასი ლარის ოდენობით.

8. სხვა შემოსავალი, წმინდა

'000 ლარი	2019	2018
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება (შენიშვნა 10)	28,058	10,616
სხვა შემოსავალი	5,589	215
სხვა ხარჯი	(259)	(881)
	33,388	9,950

9. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 ლარი	2019	2018
აღიარებული მოგებაში ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის მიხედვით	2,472	2,056
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი - სამართლიანი ღირებულების წმინდა ცვლილება	412	-
ფინანსური შემოსავალი	2,884	2,056
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(21,112)	(17,762)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული წმინდა ზარალი	(15,809)	(7,977)
ფინანსური ხარჯები	(36,921)	(25,739)
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	(34,037)	(23,683)

10. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწის ნაკვეთები	სავაჭრო ცენტრი	სულ
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	9,693	92,213	101,906
შესყიდვები	-	3,023	3,023
ჩამოწერა	-	(384)	(384)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	3,125	7,491	10,616
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	12,818	102,343	115,161
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	12,818	102,343	115,161
შესყიდვები	-	759	759
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	6,056	22,002	28,058
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	18,874	125,104	143,978

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს სავაჭრო ცენტრს (თბილისი მოლი) დილომში (თბილისი), ღირებულებით 125,104 ათასი ლარი 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით (2018 წლის 31 დეკემბერი: 102,343 ათასი ლარი), 16,066 ათასი ლარის ღირებულების მქონე შესაბამისი მიწის ნაკვეთებით (2018 წლის 31 დეკემბერი: 11,074 ათასი ლარი). 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთების ნარჩენი ნაშთი, 2,808 ათასი ლარის ოდენობით (2018 წლის 31 დეკემბერი: 1,744 ათასი ლარი), წარმოადგენდა თბილისში (საქართველო), დიღმის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებს.

ჯგუფმა ტაბახმელაში, ვარძიასა და დილომში განთავსებული რამდენიმე მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა მესამე პირებს 2017 წლის განმავლობაში, რაიმე სახის მოგების ან ზარალის გაწევის გარეშე. აქციონერების გადაწყვეტილების შედეგად, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, დიღმის და ტაბახმელას მიწის ნაკვეთების გაყიდვასთან დაკავშირებული მოთხოვნები 24,932 ათასი ლარის ოდენობით (2018 წლის 31 დეკემბერი: 22,314 ათასი ლარი) იქნა გადატანილი მესამე მხარეებიდან დაკავშირებულ მხარეზე, იმგვარად რომ ზემოაღნიშნული მოთხოვნა, 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, არის დაკავშირებული მხარის მიმართ, იხილეთ შენიშვნა 22 (გ)(i).

ჯგუფის ხელმძღვანელობა აკლასიფიცირებს სავაჭრო ცენტრს (თანმდევ მიწის ნაკვეთით) როგორც საინვესტიციო ქონებას, რადგან მოიჯარეებზე გასაწევი დამხმარე მომსახურება წარმოადგენს გარიგების (მის მთლიანობაში), შედარებით უმნიშვნელო კომპონენტს.

სამართლიანი ღირებულების ცვლილება აღიარდება როგორც ამონაგები/(ზარალი) მოგებაში ან ზარალში და შეტანილია სხვა შემოსავალში (იხილეთ შენიშვნა 8).

(ა) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს სავაჭრო ცენტრს (თბილისი მოლი) დილომში, თბილისი, ასევე საქართველოში განლაგებულ მიწის ნაკვეთებს. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სავაჭრო ცენტრის ქვემდებარე მიწის ნაკვეთის საბალანსო ღირებულებაა 16,066 ათასი ლარი (2018: 11,074 ათასი ლარი).

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა გარე დამოუკიდებელი შემფასებლის „ბიდიოს“ მიერ, რომელსაც აქვს შესაბამისი აღიარებული პროფესიონალური კვალიფიკაცია და მიმდინარე გამოცდილება შესაფასებელი ქონების ადგილმდებარეობასა და კატეგორიაში.

საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასება განხორციელდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების ტექნიკის გამოყენებით. შეფასების მოდელი ითვალისწინებს წმინდა ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულებას, რომელიც ქონებიდან წარმოიშვება, მოსალოდნელი იჯარის ზრდის განაკვეთის, ფართების დაკავებულობის მაჩვენებლის, იჯარის საშეღავათო ხარჯების, (როგორც არის პერიოდები საიჯარო გადასახადის გარეშე), ასევე სხვა ხარჯების გათვალისწინებით, რომლებიც არ იფარება მოიჯარეების მიერ. მოსალოდნელი წმინდა ფულადი ნაკადები დისკონტირდება რისკებზე მორგებული დისკონტირების განაკვეთების გამოყენებით.

ხელმძღვანელობამ მოამზადა ფულადი ნაკადების განახლებული პროგნოზი, იმ საიჯარო ხელშეკრულებების გათვალისწინებით, რომლებიც ხელმოწერილია ან რომელთა ხელმოწერაც მოსალოდნელია 2019 წლის 31 დეკემბრის შემდეგ უმოკლეს ვადაში და განსაზღვრა, რომ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება 26,994 ათასი ლარით გაიზარდა და შეადგინა 141,662 ათასი ლარი (შენიშვნა 8).

თბილისი მოლის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- ფულადი ნაკადები დაგეგმილია განვლილი გამოცდილების, ფაქტიური საოპერაციო შედეგების და ჯგუფის ხუთწლიანი ბიზნეს გეგმის საფუძველზე;
- საიჯარო ფართის დატვირთვის მაჩვენებელი დაგეგმილია 90%-ზე, მოიჯარეებისთვის განკუთვნილი სავაჭრო ცენტრის მთლიანი ფართის დასრულების შემდეგ მეხუთე წლის ბოლოს და 90% - შემდგომ წლებში;
- პოტენციური მთლიანი საშუალო შეწონილი წლიური საიჯარო განაკვეთი ფასდება კვადრატულ მეტრზე საშუალოდ 11 აშშ დოლარის ოდენობით, საიჯარო ფართებიდან მიღებული შემოსავლის, თავისუფალი ფართების და სხვა შემოსავლის საფუძველზე;
- საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულ იქნა დისკონტირების განაკვეთი 13.56%-ის ოდენობით; და
- ტერმინალური ღირებულება იქნა განსაზღვრული ხუთწლიანი პერიოდის ბოლოს. ტერმინალური ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ იქნა ტერმინალური ზრდის განაკვეთი 2.3%-ის ოდენობით.

მნიშვნელოვან დაშვებებთან დაკავშირებული მაჩვენებლები წარმოადგენს საცალო ბიზნესში მომავალი ტენდენციების ხელმძღვანელობისეულ შეფასებას და ისინი ეფუძნება როგორც გარე, ისე შიდა წყაროებს.

ზემოთ მოყვანილი დაშვებები მგრძნობიარეა შემდეგი მიმართულებებით:

- დისკონტირების განაკვეთის 1%-იანი ზრდა 4,092 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას;
- შემოსავალში 20%-იანი კლება 19,774 ათასი ლარით შეამცირებდა საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას.

სამართლიანი ღირებულების ცვლილების დარჩენილი ნაწილი, 1,034 ათასი ლარის ოდენობით, ეკუთვნის დიდი მდებარე მიწის ნაკვეთებს (თბილისი, საქართველო). სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა მსგავსი ქონების (მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი) საბაზრო ფასების შედარების მიდგომის საფუძველზე.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, საშემფასებლო მეთოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი კორექტირების გამო.

(ბ) უზრუნველყოფა

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია საბოლოო მშობელი კომპანიისგან აღებული უზრუნველყოფილი სესხის ფარგლებში. გირაოს დეტალები წარმოდგენილია მე-16 შენიშვნაში.

11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	2019	2018
მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (შენიშვნა 22)	24,932	22,314
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ (შენიშვნა 22)	5,984	5,984
სავაჭრო მოთხოვნები	2,770	1,782
სხვა მოთხოვნები	521	676
	34,206	30,756

მოთხოვნა მშობელი კომპანიის მიმართ წარმოდგენს მოთხოვნას გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალისთვის 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რომლის დაფარვის ვადა იყო 2015 წლის 31 დეკემბერი.

ჯგუფის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული გაუფასურების ზარალი განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

12. სასესხო მოთხოვნა და სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი

'000 ლარი	2019	2018
შპს "მთაწმინდის პარკზე" გაცემული სესხი	38,918	38,919
მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხი	33,675	29,506
შპს „საერთაშორისო გასართობ პარკზე“ გაცემული სესხი	1,115	6,402
	73,708	74,827
გაუფასურების რეზერვი	(40,033)	(45,321)
ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული სასესხო მოთხოვნა	33,675	29,506

შპს „ერგე დეველოპმენტზე“ გაცემული სესხი - სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული

5,760

-

(ა) ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული სასესხო მოთხოვნა

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელ კომპანიაზე გაცემული სესხი 33,675 ათასი ლარის ოდენობით (2018: 29,506 ათასი ლარი), ჯგუფში შემავალი შვილობილი კომპანიიდან მშობელ კომპანიაზე გადაეწერა 2011 წელს. სესხი უნდა დაიფაროს 2013-2018 წლებში და წლიური საპროცენტო განაკვეთია 13%.

ხელშეკრულების პირობების საფუძველზე, დარიცხული პროცენტი კვარტალში ერთხელ გადაიხდება. გადახდის პირობები მშობელმა კომპანიამ დაარღვია 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რამაც დეფოლტის შემთხვევა გამოიწვია, რის თანახმადაც, სესხი 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით უნდა იქნეს გადახდილი მოთხოვნისთანავე.

შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკი“ წარმოადგენს შპს „მთაწმინდის პარკის“ მმართველ კომპანიას. შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკზე“ და შპს „მთაწმინდის პარკზე“ გაცემული სესხების დაფარვის ვადებია 2020 და 2018 წლები, შესაბამისად, და მათი წლიური საპროცენტო განაკვეთია 17%.

2012 წლის 19 მარტს, შპს „თბილისის პარკს“ (მესამე მხარე), (როგორც მყიდველი), შპს „მთაწმინდის პარკსა“ და შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკს“ (როგორც გამყიდველები) შორის გაფორმდა ხელშეკრულება შპს „მთაწმინდის პარკის“ მფლობელობაში არსებული მოძრავი ქონების შპს „თბილისის პარკზე“ 12 მილიონ აშშ დოლარად (დღგ-ს ჩათვლით) გადაცემასთან დაკავშირებით. ხელშეკრულების პირობების საფუძველზე, მყიდველს უნდა გადაეცა ნასყიდობის ღირებულება შპს „მთაწმინდის პარკის“ მთავარი კრედიტორისთვის - შპს „რაკინ დეველოპმენტისთვის“. ნასყიდობის ღირებულების გადახდა უნდა მომხდარიყო ხელშეკრულებაში მითითებული ოთხი კვარტალური გადახდის გზით, დაწყებული 2012 წლის 1 სექტემბრიდან. 2012 წლის განმავლობაში, შპს „თბილისის პარკმა“ 5,7 მილიონი აშშ დოლარი გადაუხადა „Bestfort Development LLP“-ს ზემოთ ხსენებულ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, თუმცა ეს გადახდები არ გადაცემულა შპს „რაკინ დეველოპმენტზე“. ამ საწარმოებმა დაარღვიეს ყველა სხვა გადახდის ვალდებულება მყიდველისგან თანხების არ მიღების გამო, გარდა პირველი გადახდის სახით მიღებული 300 ათასი აშშ დოლარისა.

ხელმძღვანელობის აზრით სასესხო მოთხოვნების ანაზღაურება 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არ იყო სავარაუდო. შესაბამისად, გაუფასურების რეზერვი განისაზღვრა საბალანსო ღირებულებასა და ანაზღაურებად ღირებულებას შორის სხვაობის სახით. 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საბალანსო ღირებულება ნულის ტოლი იყო.

შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკი“ („სგპ“), შპს „თბილისის პარკი“ („თბილისის პარკი“), და შპს „მთაწმინდის პარკი“ (მთაწმინდის პარკი), საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიები, რომლებმაც მთაწმინდის პარკთან დაკავშირებით, 2012 წლის 19 მარტს გააფორმეს ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც „სგპ“-ს მიერ ნაკისრი ვალდებულებების გათვალისწინებით, „თბილისის პარკი“ დათანხმდა სგპ -ზე 12,000 ათასი აშშ დოლარის გადახდაზე, საიდანაც „სგპ“-ზე გადასახდელი კონკრეტული ოდენობები არის დაუფარავი და წარმოადგენს სარჩელის No.22/39408-16 საგანს, რომელიც მიმდინარეობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო დეპარტამენტში.

შპს „საერთაშორისო გასართობი პარკმა“ და შპს „რაკინ დეველოპმენტმა“, 2010 წლის 1 დეკემბერს, სასესხო ხელშეკრულება გააფორმეს. 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, „სგპ“-ს აქვს ვალდებულება კომპანიის მიმართ, მოცემული სესხის და მასზე დარიცხული პროცენტის სახით, რაც ჯამში 6,402 ათას ლარს შეადგენს („სგპ მოთხოვნები“).

შპს „სიგმა 2018“ („სიგმა“) საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, წარმოადგენს „თბილისის პარკის“ დაკავშირებულ მხარეს. „სიგმა“ ფლობდა, თბილისში, შინდისის სოფელში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებს საკადასტრო კოდებით: 81.02.06.624 და 81.02.05.745 („მიწის ნაკვეთები“). მან, კომპანიას მიწები, კომპანიის „სგპ“-ს მიმართ არსებული, 6,402 ათასი ლარის ოდენობით, სასესხო მოთხოვნების სანაცვლოდ შესთავაზა, როგორც დაკავშირებული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა. თუმცა, რადგან სასოფლო-სამეურნეო მიწების შესყიდვა უცხოელი ბენეფიციარი მფლობელების მქონე საწარმოებისთვის იზღუდება საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით და იმის გათვალისწინებით, რომ ორივე, კომპანია და „სგპ“ წარმოადგენს უცხოელის მიერ ფლობილ საწარმოებს, განხილულ იქნა, რომ კომპანიის, „სგპ“-ს და „თბილისის პარკის“, „სგპ“-ს და კომპანიის მოთხოვნებთან დაკავშირებული და მათგან წარმოშობილი უფლებებისა და ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად, ახალი შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია „ერგე დეველოპმენტი“ („ერგე“) იქნა დაარსებული და დარეგისტრირებული საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, როგორც მხოლოდ ქართველი ფიზიკური პირის მიერ ფლობილი კომპანია.

„სიგმას“, „სგპ“-ს, „ერგეს“, თბილისის პარკსა და კომპანიას შორის, დაკავშირებული დავალების და ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულებების შედეგად, 2019 წლის აპრილში, მიწები „ერგე“-სგან გადაცემულ იქნა კომპანიის სასარგებლოდ და მისი სახელით. გადაცემული მიწების მიახლოებითი ღირებულება 2 მილიონი აშშ დოლარი იყო.

(ბ) სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი

2019 წლის 12 აპრილს „ერგე“-მ და კომპანიამ დადეს სასესხო ხელშეკრულება 5,348 ათას ლარზე (2 მილიონი აშშ დოლარის ეკვივალენტური), რომლის ფარგლებშიც მხარეები შეთანხმდნენ უფლების, პროცენტთან (10.7%-იანი წლიური საპროცენტო განაკვეთი) სესხად („სესხი“) გარდაქმნის თაობაზე. სესხი უზრუნველყოფილ იქნა, მხარეებს შორის დადებული, იპოთეკური ხელშეკრულების საფუძველზე შექმნილი, იპოთეკით მიწებზე.

რადგან შპს "რაკინ დეველოპმენტს" ჰქონდა სასესხო მოთხოვნები შპს "საერთაშორისო გასართობი პარკის" მიმართ, რომლებიც იყო გაუფასურებული წინა წელს, მან აღიარა გაუფასურებული სესხების აღდგენის შედეგად მიღებული ამონაგები 5,287 ათასი ლარის ოდენობით და შემდეგ ურთიერთგაქვითა აღნიშნული აღდგენილი სასესხო მოთხოვნის ოდენობა შპს "საერთაშორისო გასართობი პარკის" ვალდებულებების საპირწონედ, 2019 წლის 8 აპრილს დადებული ხელშეკრულების მიხედვით.

შპს "ერგე დეველოპმენტზე" გაცემული სესხი შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, „ერგე“-სთან დადებული ხელშეკრულების მიხედვით არ არის მოსალოდნელი, რომ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები იქნება მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდები. სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს.

ჯგუფის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სამართლიანი ღირებულების შეფასება წარმოდგენილია მე-19-ე შენიშვნაში.

13. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2019 წელი	31 დეკემბერი 2018 წელი
მიმდინარე ანგარიში	31,068	12,752
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში და ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში	31,068	12,752

ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

14. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2019 წელი	31 დეკემბერი 2018 წელი
გადახდილი საწესდებო კაპიტალი	176,079	176,079
გადაუხდილი საწესდებო კაპიტალი	5,984	5,984
სულ გადახდილი და გადაუხდილი საწესდებო კაპიტალი	182,063	182,063

დისკონტირების ნაშთი გადაუხდელ საწესდებო კაპიტალზე 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო 10,271 ათასი ლარი (2018: 10,271 ათასი ლარი).

(ბ) არამაკონტროლებელი წილი

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

'000 ლარი	შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“	
	31 დეკემბერი 2019 წელი	31 დეკემბერი 2018 წელი
არამაკონტროლებელი წილის პროცენტულობა	15.3%	15.3%
გრძელვადიანი აქტივები	145,444	123,024
მიმდინარე აქტივები	38,860	19,309
გრძელვადიანი ვალდებულებები	(172,831)	(148,813)
მიმდინარე ვალდებულებები	(94,660)	(85,275)
წმინდა ვალდებულებები	(83,187)	(91,755)
არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულება	(12,725)	(14,036)
შემოსავალი	26,478	24,637
მოგება და სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	8,568	(136)
მოგება და სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი	7,257	(115)
არამაკონტროლებელი წილი	1,311	(21)
სულ	8,568	(136)
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან	18,486	33,470
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან	(1,147)	(3,930)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან	-	(26,091)
წმინდა მატება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	17,340	3,449

(გ) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ჯგუფის გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად, რომელიც მომზადებულია ფასს-ების შესაბამისად. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის დაგროვილი ზარალი, მათ შორის მიმდინარე წლის მოგება, შეადგენს 289,562 ათას ლარს (2018 წელს: დაგროვილი ზარალი 300,448 ათასი ლარის ოდენობით).

(დ) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

2019 წელს დამატებით გადახდილ კაპიტალში ცვლილებები არ მომხდარა.

2018 წელს, კაპიტალში დამატებითი შენატანების კლება განპირობებული იყო ღსს „რაკინ დეველოპმენტისგან“ აღებულ უზრუნველყოფილ სესხებზე დარიცხული პროცენტის გრაფიკის წინსწრებით გადახდით, რამაც გამოიწვია სახელშეკრულებო პირობების არსებითი ცვლილება, რის შედეგადაც მოხდა, 2018 წლის 24 იანვარს სესხებისა და კრედიტების 76,323 ათასი ლარის ოდენობით ამორტიზირებული ღირებულების ნაშთის აღიარების შეწყვეტის თანადროულად, ადრე აღიარებული დამატებით გადახდილი კაპიტალის არა-ამორტიზირებული ნაწილის 66,547 ათასი ლარის ოდენობით, აღიარების შეწყვეტა ადრე აღიარებული დამატებით გადახდილი კაპიტალიდან.

ზემოაღნიშნულის შედეგად, ახალი ფინანსური ინსტრუმენტის თავდაპირველი აღიარებისას, დისკონტირებული წლიური საბაზრო 8.4%-იანი განაკვეთით, 35,249 ათასი ლარი აღიარდა როგორც აქციონერის შენატანი დამატებით გადახდილ კაპიტალში.

ამასთანავე, 2018 წლის 31 დეკემბერს ხელმძღვანელობამ გაანალიზა და ხელახლა გამოითვალა არამაკონტროლებელი წილის ნაშთები „დამატებით გადახდილ კაპიტალთან“ მიმართებაში, რომელიც წარმოიშვა კომპანიის მშობელი კომპანიისგან (ღსს რაკინ დეველოპმენტი) შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტზე“ (კომპანიის 84.7%-იანი შვილობილი კომპანია, საიდანაც 15.3% მიეკუთვნება არამაკონტროლებელ წილს - ღსს „რაკინ დეველოპმენტი“) გადაცემულ დაბალპროცენტიან სესხებსა და კრედიტებზე, და მშობელი კომპანიის თანხმობით, გადაწყვიტა, რომ დამატებით გადახდილი კაპიტალის 15.3% უნდა იქნეს განაწილებული არამაკონტროლებელ წილზე, შესაბამისად, შეთავაზებულ იქნა რეკლსაფიკაციის კორექტირება 22,665 ათასი ლარის ოდენობით. მოცემულთან მიმართებაში შესადარისები არ არის გადაანგარიშებული.

15. კაპიტალის მართვა

ჯგუფს არ გააჩნია კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით, ჯგუფის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგის გზით, და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ფინანსდება აქციონერებისგან, სესხის და/ან კაპიტალის დაფინანსების გზით.

ჯგუფის ვალის კაპიტალთან თანაფარდობის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2019 წელი	31 დეკემბერი 2018 წელი
სულ ვალდებულებები	353,395	311,802
გამოკლებული: ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	(31,068)	(12,752)
წმინდა ვალი	322,327	299,050
სულ კაპიტალი	(97,527)	(110,092)
ვალის კაპიტალთან თანაფარდობა 31 დეკემბერს	(3.31)	(2.72)

ჯგუფის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა. ჯგუფი არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

16. სესხები და კრედიტები

ამ შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია ჯგუფის პროცენტის მატარებელი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. დამატებითი ინფორმაცია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2019 წელი	31 დეკემბერი 2018 წელი
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	203,580	174,586
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანიისგან	4,728	4,012
	208,308	178,598
მიმდინარე ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	122,764	110,559
მიმდინარე ნაწილი	331,072	289,157

(ა) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური		31 დეკემბერი 2019 წელი		31 დეკემბერი 2018 წელი	
		საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველ							
-ყოფილი სესხები							
მშობელი	აშშ						
კომპანიისგან	დოლარი	5%	2022-2026	249,102	203,580	222,347	174,586
არაუზრუნველ							
-ყოფილი სესხი							
მშობელი	აშშ		მოთხოვნა				
კომპანიისგან	დოლარი	16%	-მდე	20,081	20,081	18,743	18,743
არაუზრუნველ							
-ყოფილი სესხი							
მშობელი	აშშ	LIBOR+	მოთხოვნა				
კომპანიისგან	დოლარი	3.5%	-მდე	95,444	95,444	85,324	85,324
არაუზრუნველ							
-ყოფილი სესხი							
მშობელი	აშშ		მოთხოვნა				
კომპანიისგან	დოლარი	16%	-მდე	7,239	7,239	6,492	6,492
არაუზრუნველ							
-ყოფილი სესხი							
მშობელი							
კომპანიის სხვა							
შვილობილი							
კომპანიისგან	ლარი	18.8%	2021	4,728	4,728	4,012	4,012
სულ პროცენტის							
მატარებელი							
ვალდებულებები				376,594	331,072	336,918	289,157

სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან უზრუნველყოფილია ჯგუფის ყველა მოძრავი და უძრავი აქტივით.

(ბ) ვალდებულებების მოძრაობის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან შეჯერება

'000 ლარი	1 იანვარი 2019	ფულადი ნაკადების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებითი გადახდილი კაპიტალის აღდგენა	უცხოური სავალუტო ზარალი	31 დეკემბერი 2019 წელი
ნასესხები	289,157	117	21,112	-	-	20,685	331,071
სახსრები							
'000 ლარი	1 იანვარი 2018	ფულადი ნაკადების შემოდინება	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებითი გადახდილი კაპიტალის აღდგენა	უცხოური სავალუტო შემოსულობა	31 დეკემბერი 2018 წელი
ნასესხები	255,433	1,050	17,762	(26,091)	31,298	9,705	289,157
სახსრები							

(გ) გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზები

2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა გამოუყენებელი კრედიტი მშობელი კომპანიისგან, 56,5 მილიონი აშშ დოლარის და 56,5 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, შესაბამისად, დაფარვის ვადით 2022 წელი.

(დ) სესხები და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება

თავდაპირველი აღიარებისას, ხელმძღვანელობამ შეაფასა, რომ საბოლოო მშობელი კომპანიისგან 5%-იანი სახელშეკრულებო განაკვეთით მიღებული უზრუნველყოფილი სესხის სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთი წარმოშობის თარიღისთვის საბაზრო განაკვეთებზე ნაკლები იყო და ინსტრუმენტები თავდაპირველი აღიარებისას სამართლიანი ღირებულებით შეაფასა, მსგავსი ინსტრუმენტების პროცენტის მომავალი გადახდების და ძირი თანხის დაფარვების საბაზრო განაკვეთებით დისკონტირების გზით, რომელიც თავდაპირველი აღიარებისას მერყეობდა წლიურ 9,07%-13,94% შორის.

ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მშობელი კომპანიისგან ჯგუფის მიერ მიღებული სესხების და კრედიტების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული, ბაზარზე მსგავსი ინსტრუმენტების შესახებ ინფორმაციის საფუძველზე.

(ე) უზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიისგან

სესხი მშობელი კომპანიისგან უზრუნველყოფილია საინვესტიციო ქონებით და ძირითადი საშუალებებით, 143,978 ათასი ლარის და 3,516 ათასი ლარის ოდენობით, შესაბამისად.

17. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2019 წელი	31 დეკემბერი 2018 წელი
ვალდებულებები აქციონერების მიმართ*	17,938	17,938
სავაჭრო ვალდებულებები	2,050	2,430
მიღებული ავანსები	2,335	2,268
სხვა ვალდებულებები	-	9
	22,323	22,645

*2012 წლის 5 დეკემბერს, პარტნიორთა გადაწყვეტილების მიხედვით, კომპანიის საწესდებო კაპიტალი 17,938 ათასი ლარით შემცირდა და 182,063 ათასი ლარი შეადგინა.

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარება განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

18. საოპერაციო იჯარები

ჯგუფი იჯარით გასცემს მის საინვესტიციო ქონებას. ჯგუფმა აღნიშნული იჯარები საოპერაციო იჯარების სახით დააკლასიფიცირა, რადგან ისინი არ გადასცემენ აქტივების ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. შენიშვნა 10-ში წარმოდგენილია ინფორმაცია საინვესტიციო ქონების საოპერაციო იჯარებზე.

2019 წლის განმავლობაში ჯგუფის მიერ აღიარებული საიჯარო შემოსავალი 25,214 ათას ლარს შეადგენდა (2018: 23,715 ათასი ლარი).

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ფიქსირებული საიჯარო გადახდების დაფარვის ვადის ანალიზი, სადაც წარმოდგენილია საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ მისაღები არადისკონტირებული საიჯარო გადახდები.

'000 ლარი

2019 - საოპერაციო იჯარები ფასს 16-ის ფარგლებში

1 წელზე ნაკლები 2,429

1-დან 5-წლამდე 2,536

სულ 4,965

2018 - საოპერაციო იჯარები ფასს 17-ის ფარგლებში

1 წელზე ნაკლები 4,046

1-დან 5-წლამდე 4,652

სულ 8,698

19. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

სამართლიანი ღირებულების შეფასების მიზანია შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის დადებულ სტანდარტულ ოპერაციაში აქტივის გაყიდვიდან მიღებული ან ვალდებულების გადაცემისთვის გადახდილი ფასის მიახლოება. თუმცა, გაურკვევლობებიდან და სუბიექტური მსჯელობის გამოყენებიდან გამომდინარე, სამართლიანი ღირებულება არ უნდა იყოს ინტერპრეტირებული როგორც რეალიზებადი აქტივების დაუყოვნებელი გაყიდვისას ან ვალდებულებების გადაცემისას.

ჯგუფმა განსაზღვრა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. შეფასების ტექნიკის მიზანს წარმოადგენს სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრა, რომელიც ასახავს იმ ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვით ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადაცემით შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის სტანდარტულ ოპერაციაში. გამოყენებული შეფასების ტექნიკა წარმოადგენს დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელს. ყველა ფინანსური აქტივისა და ვალდებულების სამართლიანი ღირებულება ანგარიშდება ძირითადი თანხის და პროცენტის მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც ანგარიშგების თარიღში პროცენტის საბაზრო განაკვეთით დისკონტირდება.

სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულების შეფასება დაფუძნებულია მოსალოდნელი მოთხოვნის მიმდინარე ღირებულებაზე, რომელიც დისკონტირებულია საბაზრო საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფის სხვა ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო ჯგუფი შემდეგ რისკებს გასწევს:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 19(გ));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 19(დ));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 19(ე)).

რისკის მართვის სტრუქტურა

ჯგუფის დირექტორთა საბჭოს აკისრია საერთო პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და ზედამხედველობაზე.

ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლებისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად განიხილებიან ბაზრის პირობებისა და ჯგუფის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით ჯგუფის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

აქციონერები ზედამხედველობას უწევენ თუ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობის მონიტორინგს და განიხილავს რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას ჯგუფის წინაშე მდგარ რისკებთან მიმართებაში.

(გ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მომხმარებელი ან კონტრაქტის ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშობება ჯგუფის სასესხო მოთხოვნებთან, სავაჭრო მოთხოვნებთან და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებთან მიმართებაში.

სავაჭრო მოთხოვნებზე და მოგებაში ან ზარალში აღიარებულ გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალის აღდგენის წმინდა გავლენა შეადგენს 2,129 ათას ლარს (2018: გაუფასურების ზარალი 540 ათასი ლარის ოდენობით).

საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარება

ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო დაქვემდებარებას. მაქსიმალური დაქვემდებარება საკრედიტო რისკზე, საანგარიშგებო თარიღისთვის, იყო შემდეგი:

'000 ლარი	შენიშვნა	საბალანსო ღირებულება	
		31 დეკემბერი 2019 წელი	31 დეკემბერი 2018 წელი
სასესხო მოთხოვნები	12	33,675	29,506
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში			
ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	12	5,760	-
მოთხოვნა მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	11	24,932	22,314
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ	11	5,984	5,984
სავაჭრო მოთხოვნა	11	2,770	1,782
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	13	31,068	12,752
		104,189	72,338

(i) სავაჭრო მოთხოვნები

ჯგუფის საკრედიტო რისკი ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. გეოგრაფიულად საკრედიტო რისკი საქართველოშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება ჯგუფის სტანდარტული გადახდის და მიწოდების პირობების შეთავაზებამდე. ჯგუფისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და რიგ შემთხვევაში ბანკის ცნობებს. ჯგუფის შემოსავლის დაახლოებით 20% (2018 წელს: 25%) უკავშირდება სავაჭრო ოპერაციებს ერთ კლიენტთან.

კლიენტის საკრედიტო რისკის მონიტორინგის პროცესში, კლიენტები ჯგუფდებიან მათი საკრედიტო მახასიათებლების მიხედვით, მათ შორის იმის გათვალისწინებით, ისინი ფიზიკური პირები არიან, თუ - იურიდიული, მათი გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა, მრეწველობა, დაძველების პროფილი, ვადიანობა და ადრე არსებული ფინანსური სირთულეები. სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფის მოიჯარეებს უკავშირდება.

ჯგუფი არ ითხოვს უზრუნველყოფას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში.

ჯგუფი განსაზღვრავს გაუფასურების რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში მოსალოდნელი ზარალის მისეულ შეფასებას. ამ რეზერვის მთავარი კომპონენტები მოიცავს ზარალის სპეციფიურ კომპონენტს, რომელიც ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან დამოკიდებულებებს და კოლექტიური ზარალის კომპონენტს უკავშირდება, რომელიც დგინდება მოთხოვნის ვადაგადაცილებიდან ჩამოწერამდე თანმიმდევრულ ეტაპებს შორის გადასვლის ალბათობაზე დაფუძნებული, პატარა ნაშთების დიდი ოდენობისთვის.

საკრედიტო რისკზე მაქსიმალური დამოკიდებულება სავაჭრო მოთხოვნებისთვის ანგარიშგების წარდგენის თარიღისთვის, კლიენტების და გეოგრაფიული რეგიონების მიხედვით იყო შემდეგი:

'000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2019	2018
	2,770	1,782

გაუფასურების ზარალი

სავაჭრო მოთხოვნების ვადიანობა ანგარიშგების თარიღისთვის იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ბრუტო 2019	გაუფასურება 2019	წმინდა 2019
0-90 დღემდე ვადაგადაცილება	1,699	(227)	1,472
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	1,953	(655)	1,298
	3,652	(882)	2,770

'000 ლარი	ბრუტო 2018	გაუფასურება 2018	წმინდა 2018
0-90 დღემდე ვადაგადაცილება	1,144	(136)	1,008
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება	3,649	(2,875)	774
	4,793	(3,011)	1,782

სარეზერვო ანგარიში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში გამოიყენება გაუფასურების ზარალის აღრიცხვისთვის, სანამ ჯგუფი არ მიიღებს დამაკმაყოფილებელ მტკიცებულებას იმისა, რომ შეუძლებელია მართებული თანხის ამოღება; ასეთ შემთხვევაში, გაუფასურების რეზერვის თანხა მიიჩნევა უიმედოდ და ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში. ჯგუფ სჯერა, რომ არ არის აუცილებელი გაუფასურების რეზერვი ვადაგადაცილებულ სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, გარდა უკვე გათვალისწინებულისა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

ჯგუფური მიდგომა

ჯგუფი "სავაჭრო მოთხოვნები მომხმარებლების მიმართ" მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად იყენებს რეზერვების მატრიცას, რომელიც მოიცავს პატარა ნაშთების დიდ ოდენობას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდა „ნაკადის განაკვეთების“ მიდგომის გამოყენებით (დაფუძნებული მოთხოვნის ვადაგადაცილებიდან ჩამოწერამდე თანმიმდევრულ ეტაპებს შორის გადასვლის ალბათობაზე) 2018 წლისთვის 2 წლიანი სტატისტიკის გამოყენებით და 2019 წლისთვის 3 წლიანი სტატისტიკის გამოყენებით (გამოყენებული მიდგომები სხვა მხრივ ერთმანეთის იდენტურია). „ნაკადის განაკვეთები“ გამოთვლილ იქნა 181-360 ვადაგადაცილებული დღეების კატეგორიამდე და გამოყენებული როგორც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთები. 360+ კატეგორიაზე მინიჭებულ იქნა 100%-იანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

შემდეგი ცხრილი ასახავს ინფორმაციას საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებაზე და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე ინდივიდუალური კლიენტების მიმართ სავაჭრო მოთხოვნებისთვის:

31 დეკემბერი 2019 წელი	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
'000 ლარი				
ვადაგადაცილების გარეშე 0-30 დღემდე	-	-	-	-
ვადაგადაცილება 31-60 დღემდე	9%	1,375	(121)	1,254
ვადაგადაცილება 61-90 დღემდე	23%	222	(51)	171
ვადაგადაცილება 91-180 დღემდე	54%	102	(55)	47
ვადაგადაცილება 180-365 დღემდე	58%	128	(74)	54
ვადაგადაცილება 1 წელზე მეტი	79%	73	(58)	15
	100%	166	(166)	-
	25%	2,066	(525)	1,541

31 დეკემბერი 2018 წელი	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
'000 ლარი				
ვადაგადაცილების გარეშე 0-30 დღემდე	-	-	-	-
ვადაგადაცილება 31-60 დღემდე	9%	1,024	(97)	927
ვადაგადაცილება 61-90 დღემდე	22%	87	(19)	68
ვადაგადაცილება 91-180 დღემდე	60%	33	(20)	13
ვადაგადაცილება 180-365 დღემდე	64%	125	(80)	45
ვადაგადაცილება 1 წელზე მეტი	84%	132	(111)	21
	100%	121	(121)	-
	29%	1,522	(448)	1,074

ზარალის განაკვეთები დაფუძნებულია სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთების ფაქტიურ საკრედიტო ზარალის გამოცდილებაზე ბოლო სამი წლის განმავლობაში, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

ინდივიდუალური მიდგომა

ჯგუფი სავაჭრო მოთხოვნების ინდივიდუალურად მნიშვნელოვან ნაშთებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად იყენებს ფულადი ნაკადების მოდელს.

ჯგუფი ანაწილებს თითოეულ საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარებას საწარმოს დეფოლტ სტატუსის მიხედვით და გამოცდილებიდან მიღებული საკრედიტო განსჯის გამოყენებით. მოდელის მიხედვით გაკეთებული დაშვებები (შესაძლო ვარიანტების ალბათობა, თითოეული ვარიანტის რეალიზაციის ვადები, აღდგენის მოსალოდნელი ოდენობა და ა.შ.) ეფუძნება ექსპერტის მსჯელობას და ჯგუფის ბიზნეს გაგებას. 100%-იანი დაქვემდებარება დეფოლტის შემთხვევაში განხილულია თითოეული შემთხვევისთვის, რადგან თითოეული კონტრაქტის დეფოლტირებულია 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია ინფორმაცია საკრედიტო რისკზე დაქვემდებარების შესახებ და სავაჭრო მოთხოვნების ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი ნაშთების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესახებ:

31 დეკემბერი 2019 წელი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
'000 ლარი			
მიმდინარე (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
ვადაგადაცილებული	1,586	(357)	1,229
	1,586	(357)	1,229

31 დეკემბერი 2018 წელი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
'000 ლარი			
მიმდინარე (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
ვადაგადაცილებული	3,271	(2,563)	708
	3,271	(2,563)	708

ჯგუფმა 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისას გამოიყენა ვარიანტების სამწლიანი ანალიზი. ფულადი ნაკადების პროგნოზებში გამოყენებულ იქნა შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- დეფოლტირებულ კონტრაქტებზე გამოყენებული იქნა 100%-იანი დეფოლტის ალბათობა და არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.
- მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად ჯგუფი მომხმარებელთა თითოეული ჯგუფისთვის ითვალისწინებს რამოდენიმე შესაძლო ვარიანტს, საკრედიტო ზარალის მოხდენის ვარიანტების ჩათვლით. მოცემული შეფასების დროს ის იყენებს ჯგუფისთვის ხელმისაწვდომ ყველა გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას თითოეული მომხმარებლის მიმდინარე ფინანსურ პირობებთან დაკავშირებით;
- ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი 7.31%-ის ოდენობით გამოყენებულ იქნა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დისკონტირებისას, რათა გათვალისწინებულ იყოს ფულის ღირებულება დროში.

გაუფასურების რეზერვის მოძრაობა სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში 2019 და 2018 წლების განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2019		2018	
	ჯგუფური	ინდივიდუალური	ჯგუფური	ინდივიდუალური
ნაშთი 1 იანვარს	(448)	(2,563)	(266)	(2,205)
დარიცხვა წლის განმავლობაში	(77)	(151)	(182)	(358)
გაუფასურების რეზერვის აღდგენა	-	2,357	-	-
ნაშთი 31 დეკემბრის	(525)	(357)	(448)	(2,563)

(ii) სასესხო მოთხოვნები, მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან და მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს გააჩნია 33,675 ათასი ლარის ოდენობით სასესხო მოთხოვნები (2018 წლის 31 დეკემბერი: 29,506 ათასი ლარი), 24,932 ათასი ლარი მოთხოვნები მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან (2018 წლის 31 დეკემბერი: 22,314 ათასი ლარი) და 5,984 ათასი ლარის ოდენობით მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ (2018 წლის 31 დეკემბერი: 5,984 ათასი ლარი). 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა 17,938 ათასი ლარის ოდენობით, ვალდებულება აქციონერის მიმართ (2018 წლის 31 დეკემბერი: 17,938 ათასი ლარი) და 331,070 ათასი ლარის ოდენობით სესხები და კრედიტები (2018 წლის 31 დეკემბერი: 289,157 ათასი ლარი). ზემოაღნიშნული მოთხოვნები და ვალდებულებები მიეკუთვნება მშობელ კომპანიას ან რას ალ ხაიმას (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) კონტროლის ქვეშ მყოფ დაკავშირებულ მხარეებს, იხილეთ შენიშვნა 22(ა).

ჯგუფის ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით თითოეული ზემოაღნიშნული ფინანსური აქტივის ნაშთი არის სრულად აღდგენადი და არ არის აუცილებელი გაუფასურების რეზერვი, რადგან ვალდებულებები დაკავშირებული მხარეების მიმართ ეფექტურად ასახავს სასესხო მოთხოვნების, მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან მოთხოვნების და მშობელი კომპანიის მიმართ მოთხოვნების, ფულად უზრუნველყოფას. მაშასადამე, ხელმძღვანელობის შეფასებით, 2019 წლის 31 დეკემბრის და 2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არ არის აუცილებელი დამატებითი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი ფლობდა ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს 31,068 ათასი ლარის ოდენობით (2018 წელს: 12,752 ათასი ლარი), რომელიც წარმოადგენდა მის მაქსიმალურ საკრედიტო დამოკიდებულებას ამ აქტივებზე. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ბანკებსა და კონტრაქტულ ფინანსურ ინსტიტუტებში, რომლებსაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი). ჯგუფი არ მოელის რომ რომელიმე კონტრაქტის ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას.

ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტების გაუფასურება შეფასდა 12-თვიანი მოსალოდნელი ზარალის საფუძველზე და ასახავს დაქვემდებარებების მოკლე ვადიანობას. ჯგუფი მიიჩნევს, რომ მის ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი, მისი კონტრაქტების გარე საკრედიტო რეიტინგებზე დაყრდნობით.

(დ) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც ჯგუფს ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. ჯგუფი შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში არასაჭირო დანაკარგების ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ამ მიზნით, ჯგუფი აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, სავარაუდო ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, ჯგუფი უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; ეს გამორიცხავს ისეთი ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში

წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები. ამასთან, მშობელი კომპანია მზად არის ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს ჯგუფს იმ შემთხვევაში, თუ ის ფინანსური სირთულეების წინაშე დადგება. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხისგან, 56.5 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, დაფარვის ვადით 3 წელიწადში (იხილეთ შენიშვნა 16(გ)).

ლიკვიდურობის რისკზე დაქვემდებარება

ქვემოთ მოცემულია ანგარიშგების თარიღისთვის ფინანსური ვალდებულებების ნარჩენი სახელშეკრულებო ვადიანობა. თანხები ბრუტო ფორმით და დისკონტირების გარეშეა წარმოდგენილი და მოიცავს სავარაუდო პროცენტს:

31 დეკემბერი 2019 წელი	საბალანსო ლირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა -მდე	12 თვეზე ნაკლები	1-3 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
'000 ლარი							
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	203,580	297,584	-	-	-	192,486	105,098
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	122,764	122,763	122,763	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანიისგან	4,728	5,919	-	-	5,919	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები და ვალდებულებები აქციონერის მიმართ	19,988	19,988	17,938	2,050	-	-	-
	351,060	446,254	140,701	2,050	5,919	192,486	105,098
31 დეკემბერი 2018 წელი							
'000 ლარი							
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	174,586	277,753	-	-	-	116,820	160,933
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	110,559	110,559	110,559	-	-	-	-
არაუზრუნველყოფილი სესხი მშობელი კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანიისგან	4,012	5,742	-	-	-	5,742	-
სავაჭრო ვალდებულებები და ვალდებულებები აქციონერის მიმართ	20,368	20,368	17,938	2,430	-	-	-
	309,525	414,422	128,497	2,430	-	122,562	160,933

როგორც 16(ა) შენიშვნაშია აღწერილი, 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან კლასიფიცირებულია მოთხოვნამდე კატეგორიაში და ზემოთ მოცემულ ლიკვიდურობის ცხრილში სესხის ნაშთი წარმოდგენილია მისი ნომინალური ღირებულებით.

(ე) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლითი კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ფასების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

(i) სავალუტო რისკი

ჯგუფი ექვემდებარება სავალუტო რისკს იმდენად რამდენადაც არსებობს შეუსაბამობა იმ ვალუტებს შორის, რომლებშიც დენომინირებულია კრედიტები და ჯგუფის საწარმოების სამუშაო ვალუტას შორის (ქართული ლარი). ვალუტა, რომელშიც ძირითადად დენომინირებულია ეს ოპერაციები არის აშშ დოლარი.

პროცენტი სესხებზე სესხის ვალუტაშია დენომინირებული.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

ჯგუფის დაქვემდებარება უცხოურ სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 2019	აშშ დოლარში დენომინირებული 2018
გაცემული სესხები	33,675	29,506
მოთხოვნა მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან	24,932	22,314
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,135	710
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	30,759	11,002
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(466)	(497)
სესხები და კრედიტები	(326,344)	(285,145)
	(235,309)	(222,110)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო განაკვეთი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი	
	2019	2018	2019	2018
1 აშშ დოლარი	2.8192	2.5345	2.8677	2.6766

მგრძნობელობის ანალიზი

31 დეკემბრის მდგომარეობით ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ მოცემულის შესაბამისად, აშშ დოლართან მიმართებაში იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და კაპიტალზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება.

'000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2019 წელი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	24,107	(24,107)
31 დეკემბერი 2018 წელი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	22,211	(22,211)

(ii) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, უპირველეს ყოვლისა, გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე, სესხის სამართლიანი ღირებულების ცვლილების (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (სესხი ცვლადი განაკვეთით) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის დასადგენად, თუ ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებებიდან რამდენი უნდა იყოს ფიქსირებული და რამდენი ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთით. თუმცა, ახალი სესხის და კრედიტების აღების დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მართვის გუნდი ხელმძღვანელობს საკუთარი მოსაზრებით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება ჯგუფისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალებადი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფის პროცენტის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთების პროფილი იყო შემდეგი:

'000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2019	2018
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური აქტივები	39,068	29,506
ფინანსური ვალდებულებები	(235,628)	(203,833)
	(196,559)	(174,327)
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(95,444)	(85,324)
	(95,444)	(85,324)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფმა გარკვეული ფიქსირებულგანაკვეთიანი ფინანსური აქტივები მათი სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებულის სახით დააკლასიფიცირა. აღნიშნული აქტივების სამართლიანი ღირებულება საანგარიშგებო თარიღისთვის 5,393 ათას ლარს შეადგენდა (2018: ნული).

საპროცენტო განაკვეთების 100 საბაზისო პუნქტით ზრდა 58 ათასი ლარით გაზრდიდა მოგებას ან ზარალს. 100 საბაზისო პუნქტით შემცირება იქონიებდა იგივე, მაგრამ საპირისპირო გავლენას.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის გაზრდიდა (შემცირებდა) კაპიტალს და მოგებას ან ზარალს დაბეგვრამდე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

'000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	100 საბაზისო პუნქტით ზრდა	100 საბაზისო პუნქტით შემცირება
2019		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(954)	954
2018		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(853)	853

20. მნიშვნელოვანი შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანია	რეგისტრაციის ქვეყანა	2019 მფლობელობა/ ხმის მიცემა	2018 მფლობელობა/ ხმის მიცემა
შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“	საქართველო	84.7%	84.7%
შპს „რაკინ ეგრიქალა დეველოპმენტი“	საქართველო	100.0%	100.0%

21. პირობითი ვალდებულებები

(ა) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოში

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ბუნდოვანი და ურთიერთგამომრიცხავია და ერთმანეთისგან განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევის შემთხვევაში, საგადასახადო ორგანოს არ შეუძლია დააკისროს არანაირი დამატებითი საგადასახადო ვალდებულება, ჯარიმა ან საურავი, თუ სამართალდარღვევიდან სამი წელია გასული.

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

22. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

(ა) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

ჯგუფის პირდაპირი და საბოლოო მშობელი კომპანია არის ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები). ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე არის რას-ალ-ხაიმის მთავრობა (არაბთა გაერთიანებული საამიროები).

(ბ) ოპერაციები წამყვან ხელმძღვანელობასთან

(i) წამყვანი ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

წამყვანმა ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების კატეგორიაში (იხილეთ შენიშვნა 7):

'000 ლარი	2019	2018
ხელფასები და ბონუსები	768	459

(გ) ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან

ჯგუფის ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

(i) სესხები

წლის განმავლობაში საპროცენტო შემოსავალი და ხარჯი 2,032 ათასი ლარის ოდენობით (2018: 1,818 ათასი ლარი) და 21,112 ათასი ლარის ოდენობით (2018: 17,762 ათასი ლარი), შესაბამისად, აღიარებულ იქნა მოგებაში ან ზარალში დაკავშირებულ მხარეების სესხებთან მიმართებაში.

(ii) სხვა მოთხოვნები

	გარიგების ღირებულება		დაუფარავი ნაშთი	
	31 დეკემბრით		31 დეკემბრით	
	2019	2018	2019	2018
'000 ლარი				
მოთხოვნა მშობელი კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანიის მიმართ მიწის ნაკვეთების გაყიდვისთვის (შენიშვნა 11)	-	14,279	24,932	22,314
მოთხოვნა მშობელი კომპანიის მიმართ გადაუხდელი საწესდებო კაპიტალისთვის	-	-	5,984	5,984
	-	14,279	30,916	28,298

(iii) სხვა ვალდებულებები

	გარიგების ღირებულება		დაუფარავი ნაშთი	
	31 დეკემბრით		31 დეკემბრით	
	2019	2018	2019	2018
მიღებული სესხები:				
'000 ლარი				
მშობელი კომპანია	-	-	326,344	285,145
მშობელი კომპანიის სხვა შვილობილი კომპანიები	117	1,050	4,728	4,012
	117	1,050	331,072	289,157
სასესხო მოთხოვნები:				
მშობელი კომპანია	-	-	33,675	29,506
	-	-	33,675	29,506

	გარიგების ღირებულება		დაუფარავი ნაშთი	
	31 დეკემბრით		31 დეკემბრით	
	2019	2018	2019	2018
'000 ლარი				
ვალდებულებები აქციონერების მიმართ	-	-	17,938	17,938
	-	-	17,938	17,938

23. შემდგომი მოვლენები

COVID-19-ის აფეთქებამ 2020 წლის დასაწყისში და მისმა სწრაფმა გავრცელებამ მსოფლიოს გარშემო, იქონია არსებითი გავლენა და ცვლილებები შეიტანა ბიზნეს გარემოში მსოფლიოს გარშემო ყველა ქვეყანაში, მათ შორის საქართველოშიც.

2020 წლის 11 მარტს, მსოფლიოს ჯანდაცვის ორგანიზაციამ კორონავირუსის პანდემია გამოაცხადა. COVID-19 -ის საზოგადოების ჯანმრთელობისთვის პოტენციურად სერიოზული საფრთხის საპასუხოდ, საქართველოს მთავრობამ ვირუსის გავრცელების საწინააღმდეგო ზომები მიიღო, რაც მოიცავს ტრანსპორტით გადაადგილებაზე შეზღუდვების დაწესებას, უცხოელი სტუმრებისთვის ქვეყანაში შემოსვლის შეზღუდვებს და ბიზნეს საზოგადოებისთვის მითითების მიცემას, რომ თანამშრომლები სახლიდან მუშაობის რეჟიმზე გადაიყვანონ. 2020 წლის მარტის განმავლობაში, რეგიონალურმა უფლებამოსილმა ორგანოებმა ეტაპობრივად შემოიღეს დამატებითი ზომები სოციალური დისტანცირების გასაძლიერებლად, სკოლების, უნივერსიტეტების, რესტორნების, კინოთეატრების, თეატრების და მუზეუმების და სპორტული დაწესებულებების დახურვის ჩათვლით.

საქართველოს მთავრობის მიერ დაწესებული, ზემოაღნიშნული შეზღუდვების საპასუხოდ, 22 მარტიდან ჯგუფმა დახურა თბილისი მოლი და შეწყვიტა გაქირავებიდან მიღებული შემოსავლების გენერირება ყველა მისი მოიჯარესგან, გარდა სამი კონტრაქტორისა, რომელთაგანაც ჯგუფი იღებს მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 8%-ს. ერთდერითი გადასახადი, რომელსაც ყველა მოიჯარე იხდის, იყო მომსახურების საფასური, რაც მთლიანი შემოსავლების დაახლოებით 15%-ს შეადგენს. თბილისი მოლი 2020 წლის 1 ივნისიდან ხელახლა გაიხსნა და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, განაგრძობს მის საქმიანობას.

კორონავირუსს დიდი უარყოფითი გავლენა აქვს საცალო ვაჭრობის ბიზნესზე, მათ შორის თბილისი მოლზე, თუმცა ჯგუფი ვარაუდობს, რომ ის გაუმკლავდება ფინანსურ პრობლემებს, შემდეგი მიზეზების გამო:

- ფულადი სახსრების ნაშთი 31,068 ათასი ლარის ოდენობით 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის;
- საოპერაციო ხარჯების დაგეგმილი შემცირება;
- გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზის ნაშთი 56.5 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის.

ხელმძღვანელობის მიმდინარე შეფასება არის, რომ კორონავირუსის პანდემიის გავლენას და შედეგად მიღებულ ფაქტორებს არ ექნებათ არსებითი გავლენა ჯგუფის საოპერაციო საქმიანობაზე, ზემოაღნიშნული მიზეზების გამო.

ხელმძღვანელობა აგრძელებს სიტუაციის მონიტორინგს და მსგავსი მოვლენების და გარემოებების გავლენის შესამსუბუქებლად მიიღებს საპასუხო ზომებს (მათი მოხდენისთანავე).

24. შეფასების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულებების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონებისა და შპს "ერგე დეველოპმენტზე" გაცემული სასესხო ინსტრუმენტისა, რომლებიც ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის სამართლიანი ღირებულებით ფასდება.

25. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

ქვემოთ წარმოდგენილი სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილ ყველა პერიოდთან მიმართებაში, და თანმიმდევრულად იქნა გამოყენებული ჯგუფის მიერ.

(ა) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) არამაკონტროლებელი წილი

არამაკონტროლებელი წილი ფასდება ნასყიდობის თარიღში შემძენის იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების წილის პროპორციულად.

შვილობილ კომპანიაში ჯგუფის წილის ცვლილება, რომელიც არ იწვევს კონტროლის დაკარგვას, აღირიცხება კაპიტალის ოპერაციების სახით.

(ii) შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანიები წარმოადგენს ჯგუფის მიერ კონტროლირებად საწარმოებს. ჯგუფი აკონტროლებს საწარმოს, როდესაც ის ექვემდებარება ან როდესაც მას აქვს უფლება ცვლად ამონაგებზე საწარმოში მისი ჩართულობიდან და როდესაც მას შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ ამონაგებზე საწარმოში მისი უფლებამოსილების გამოყენებით. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება შესულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კონტროლის დაწყების თარიღიდან, მისი დასრულების თარიღამდე. შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკები შეიცვალა, როდესაც საჭირო გახდა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებზე მორგება. შვილობილ კომპანიაში არამაკონტროლებელ წილთან დაკავშირებული ზარალი გადანაწილდება არამაკონტროლებელ წილებზე, მაშინაც კი თუ ამგვარი მოქმედება იწვევს არამაკონტროლებელი წილის დეფიციტურ ნაშთს.

კონსოლიდაციისას აღმოფხვრილი ოპერაციები

ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი ჯგუფის შიდა ნაშთები და ოპერაციები, ასევე ნებისმიერი ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი არარეალიზებული შემოსავალი და ხარჯები აღმოფხვრება.

(ბ) შემოსავალი

(i) საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან აღიარდება შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის განმავლობაში.

გაცემული საიჯარო შეღავათები აღიარდება მთლიანი საიჯარო შემოსავლის განუყოფელი ნაწილის სახით, იჯარის ვადის განმავლობაში.

(ii) მომსახურების საფასური

შემოსავალი მომსახურებიდან აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით. შემოსავალი აღიარდება მოიჯარეებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

(გ) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს:

- საპროცენტო ხარჯი;
- საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე;
- უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული შემოსულობა ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე;

საპროცენტო შემოსავლის ან ხარჯის აღიარება ხდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით.

„ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის განაკვეთი რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს სავარაუდო სამომავლო ფულად გადახდებს ან შემოსულობებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის მიხედვით:

- ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებულ ღირებულებაზე;

საპროცენტო შემოსავლისა და ხარჯის გამოთვლისას, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი გამოიყენება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე (როდესაც აქტივი არ არის გაუფასურებული კრედიტით) ან ვალდებულების ამორტიზირებულ ღირებულებაზე. თუმცა, ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც თავდაპირველი აღიარების შემდგომ გაუფასურდა კრედიტით, საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური აქტივის ამორტიზირებულ ღირებულებაზე გამოყენებით. თუ აქტივი აღარ არის კრედიტით გაუფასურებული, მაშინ საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლა უზრუნველბა მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე დათვლის მეთოდს.

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით მიღებული სარგებელი ან ზარალი წარმოდგენილია წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, რაც დამოკიდებულია იმ ფაქტზე, წარმოდგენილია თუ არა უცხოური ვალუტის მოძრაობა წმინდა მოგების ან წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(დ) უცხოური ვალუტა

(i) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში გადაყვანილია ჯგუფის შესაბამის სამუშაო ვალუტაში ოპერაციების თარიღის შესაბამისი გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული ამონაგები ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს პერიოდის დასაწყისში არსებული საპროცენტო განაკვეთით და პერიოდის განმავლობაში განხორციელებული გადახდებით დაკორექტირებული, მოქმედი ვალუტის ამორტიზირებადი ღირებულებისა და პერიოდის ბოლოს არსებული, შესაბამისი გაცვლითი კურსით დაკორექტირებული, უცხოურ ვალუტაში გამოსახული ამორტიზირებადი ღირებულების სხვაობას.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც ფასდება სამართლიანი ღირებულებით კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით. არაფულადი მუხლები უცხოურ ვალუტაში, რომელთა ისტორიული ღირებულება უცხოურ ვალუტაშია შეფასებული, კონვერტირდება გარიგების განხორციელების თარიღისათვის არსებული შესაბამისი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(j) მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადის ხარჯი მოიცავს მიმდინარე გადასახადს.

(i) მიმდინარე გადასახადი

მიმდინარე გადასახადის ხარჯი არის აღნიშნული წლის დასაბეგრი მოგების ან ზარალის საფუძველზე წარმოქმნილი მოსალოდნელი საგადასახადო ვალდებულება ან მოთხოვნა, იმ საგადასახადო განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ძალაშია ან არსებითად ამოქმედებულია ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის. მიმდინარე გადასახადის ხარჯი ასევე მოიცავს წინა წლების საგადასახადო ვალდებულების ნებისმიერ კორექტირებას. მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება ასევე მოიცავს დივიდენდებიდან წარმოშობილ ნებისმიერ საგადასახადო ვალდებულებას.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი გაცემის თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2016 წლიდან და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2017 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის ახალი სისტემა არ გულისხმობს მოგების გადასახადისგან (CIT) გათავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გადმოდის მოგების გამომუშავების მომენტიდან მათი განაწილების მომენტამდე: ე.ი. ძირითად დაბეგვრის ობიექტს წარმოადგენს განაწილებული მოგება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს განაწილებულ მოგებას (DE), როგორც აქციონერებზე დივიდენდების სახით გაცემულ მოგებას. თუმცა, ზოგიერთი სხვა ოპერაციაც მიიჩნევა განაწილებულ მოგებად, მაგალითად არასაბაზრო ტრანსსასაზღვრო ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან და/ან გადასახადისგან გათავისუფლებულ პირებთან, რომლებიც ასევე ითვლებიან განაწილებული მოგების მიმღებებად მოგების გადასახადის მიზნებისთვის. ამასთან საგადასახადო ობიექტი მოიცავს ხარჯებს და სხვა ვალდებულებებს, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვარს გადაცდენილი წარმომადგენლობითი ხარჯები.

საგადასახადო ანაზღაურება ხელმისაწვდომია გადახდილ მიმდინარე გადასახადზე 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად გადახდის ფაქტობრივი თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც გადაიხდება დივიდენდები.

(ii) გადავადებული გადასახადი

ზემოთ აღწერილი ახალი საგადასახადო სისტემის ხასიათიდან გამომდინარე, საქართველოში რეგისტრირებული საწარმოები არ განასხვავებენ აქტივების საგადასახადო საფუძვლებს და მათ საბალანსო ღირებულებებს და, შესაბამისად, გადავადებული საგადასახადო აქტივები და ვალდებულებები არ წარმოიშვება.

(g) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, კაპიტალის ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნით. საინვესტიციო ქონება მოიცავს დაუსრულებელ მშენებლობებს, რომლებიც დასრულების შემდეგ საინვესტიციო ქონება გახდება.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით, შესაბამისი გარიგების ხარჯების ჩათვლით. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საინვესტიციო ქონება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, რომელიც პერიოდულად განისაზღვრება დამოუკიდებელი რეგისტრირებული შემფასებლის მიერ, მოსალოდნელი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების და მიმდინარე საბაზრო ოპერაციების საფუძველზე. ნებისმიერი შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც წარმოიშვება საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებით, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თვითღირებულება მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების შეძენას. საკუთარი ძალებით შექმნილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს მასალების და პირდაპირი შრომის ხარჯებს, ნებისმიერ სხვა ხარჯს, რომელიც პირდაპირ უკავშირდება საინვესტიციო ქონების დანიშნულებისამებრ სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანას და კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

(ზ) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები შეფასებულია, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ზარალი.

აქტივის თვითღირებულება მოიცავს მის შეძენასთან დაკავშირებულ პირდაპირ დანახარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივების ღირებულება შედგება მასალების, პირდაპირი შრომითი და ნებისმიერი სხვა დანახარჯებისგან, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოყვანას და აქტივის დემონტაჟს, გატანას და იმ ადგილის დასუფთავებას, სადაც აქტივია განთავსებული. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

თუ ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვან ნაწილებს სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხება ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

ძირითადი საშუალებების გასვლით მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი განისაზღვრება, როგორც ძირითადი საშუალების გაყიდვიდან მიღებულ ამონაგებსა და ძირითადი საშუალებების წმინდა საბალანსო ღირებულებას შორის სხვაობა და აღიარდება წმინდად მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში როგორც სხვა შემოსავლები ან სხვა ხარჯები.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აისახება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაზე, თუ იგი უზრუნველყოფს მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლას ჯგუფში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. მოხსნილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწვევისთანავე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადმყოფ მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო ჯგუფის შიდა ძალებით დამზადებული აქტივები - მათი სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის ღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი ნარჩენი ღირებულება.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარებას. მიწას ცვეთა არ ერიცხება.

ძირითადი საშუალებების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმდინარე და შესადარის პერიოდში, შემდეგია:

- მანქანა-დანადგარები და საოფისე ინვენტარი 3-4 წელი.

ცვეთის მეთოდების, სასარგებლო მომსახურების ვადისა და ნარჩენი ღირებულების გადახედვა ხორციელდება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის და საჭიროებისამებრ კორექტირდება.

(თ) ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი იყენებს ფასს 9 ფინანსურ ინსტრუმენტებს, ფინანსური აქტივების, ფინანსური ვალდებულებებისა და სხვა არაფინანსური ერთეულების ყიდვა - გაყიდვის ხელშეკრულებების აღრიცხვისა და შეფასებისათვის.

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

ჯგუფი სავაჭრო მოთხოვნებს თავდაპირველად აღიარებს მათი წარმოშობის თარიღში.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება ვაჭრობის თარიღში, როდესაც ჯგუფი ხდება სახელშეკრულებო ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე. ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება (თუ სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებულ ერთეულს არ წარმოადგენს) საწყის ეტაპზე აღირიცხება სამართლიან ღირებულებას დამატებული მის შემენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების განხორციელების ხარჯები. სავაჭრო მოთხოვნა მნიშვნელოვანი ფინანსური კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად აღირიცხება გარიგების ფასით.

(ii) ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება: ამორტიზირებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით - ვალის ინვესტიცია; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავლში ასახვით - კაპიტალის ინვესტიცია; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას, მანამ სანამ ჯგუფი არ შეცვლის ფინანსური აქტივების აღრიცხვის ბიზნეს მოდელს, რა შემთხვევაშიც ყველა ჩართული ფინანსური აქტივი რეკლასიფიცირებულია ბიზნეს მოდელის ცვლილების შემდგომ პირველი სააღრიცხვო პერიოდის პირველივე დღეს.

ფინანსური აქტივი აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს რომლის მიზანიც არის აქტივების შენახვა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შესაგროვებლად; და
- მისი სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და დაუფარავ ძირ თანხაზე დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

ვალის ინვესტიცია შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემულ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

- აქტივი განეკუთვნება ბიზნეს მოდელს რომლის მიზანიც არის სახელმწიფოებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და ფინანსური აქტივების გაყიდვა; და
- მისი სახელმწიფოებო პირობები კონკრეტულ თარიღებში წარმოშობს ფულად ნაკადებს რომელიც მხოლოდ ძირითადი თანხისა და დაუფარავ ძირითადი დაგროვილი პროცენტის გადახდას წარმოადგენს.

იმ კაპიტალის ინვესტიციის თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც არ არის სავაჭროდ გამიზნული, ჯგუფმა შეიძლება შეუქცევად აირჩიოს ინვესტიციის სამართლიანი ღირებულების შემდგომი ცვლილებების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვა. ეს არჩევანი კეთდება თითოეული ინვესტიციის დონეზე.

ყველა ფინანსური აქტივი რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრული შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. თავდაპირველი აღიარებისას, ჯგუფს შეუძლია შეუქცევად აირჩიოს ფინანსური აქტივის, რომელიც სხვაგვარად აკმაყოფილებს მოთხოვნებს, რომ შეფასებული იქნას ამორტიზირებული ღირებულებით, ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, თუ აღნიშნული აღმოჩენის ან არსებითად ამცირებს სააღრიცხვო შეუსაბამობას რომელიც სხვაგვარად წარმოიშვებოდა.

ჯგუფის ფინანსური აქტივები მოიცავს სასესხო მოთხოვნებს, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებს და ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებს და არის კლასიფიცირებული ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების კატეგორიაში. ეს აქტივები შემდგომში შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. ამორტიზირებული ღირებულება შემცირებულია გაუფასურების ზარალით. საპროცენტო შემოსავალი, საკურსო სხვაობით გამოწვეული ამონაგები და ზარალი და გაუფასურება აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ამონაგები ან ზარალი აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს საბანკო ნაშთებს, რომელთა დაფარვის ვადა არის სამი თვე ან ნაკლები შემენის თარიღიდან. მათი სამართლიანი ღირებულების ცვლილების რისკი დაბალია.

(iii) ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც აღირიცხება - ამორტიზირებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით. ფინანსური ვალდებულება კლასიფიცირდება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით თუ ის არის სავაჭროდ გამიზნული, წარმოებულია ან გამიზნულია ესეთად პირველადი აღიარებისას. სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებები ფასდება სამართლიანი ღირებულებით და წმინდა ამონაგებით და ზარალით, ნებისმიერი საპროცენტო ხარჯის ჩათვლით, და აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში (გარდა სამართლიანი ღირებულების ცვლილების იმ ნაწილისა რომელიც გამოწვეულია ჯგუფის საკუთარი საკრედიტო რისკის ცვლილებით, რომელიც აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავალში).

სხვა ფინანსური ვალდებულებები შესაბამისად აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და უცხოური გაცვლითი კურსიდან მოგება და ზარალი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული ამონაგები ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

ჯგუფი აფასებს მის ყველა ფინანსური ვალდებულებას ამორტიზირებული ღირებულებით.

(iv) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, ჯგუფმა უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუარა შეცვლილი აქტივისგან წარმოშობილი ფულადი ნაკადები. თუ ფულად ნაკადებში არსებითი ცვლილებაა (ეგრეთ წოდებული „არსებითი ცვლილება“), მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შემთხვევაში, თავდაპირველი ფინანსური აქტივის აღიარება წყდება და ახალი ფინანსური აქტივი აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით.

ჯგუფი ახორციელებს მოცემული ცვლილების არსებითობის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ შეფასებას, ანუ არსებითად განსხვავდება თუარა საწყისი ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადები შეცვლილი ან ჩანაცვლებული ფინანსური აქტივიდან მიღებული ფულადი ნაკადებისგან. ჯგუფი აფასებს არსებითია თუარა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლის საერთო გავლენა. თუ ფულადი ნაკადები არსებითად განსხვავდება, მაშინ თავდაპირველი ფინანსური აქტივისგან წარმოშობილ ფულად ნაკადებზე სახელშეკრულებო უფლებები მიიჩნევა ვადაგასულად. ამ შეფასების გაკეთების დროს ჯგუფი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

ჯგუფი ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება უზრუნველყოფაში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- ცვლილება ფინანსური აქტივის პირობებში, რომლებიც წვევს SPPI კრიტერიუმთან შეუსაბამობას (ანუ კონვერტაციის ფუნქციის დამატება).

თუ შეცვლილი აქტივისგან მიღებული ფულადი ნაკადები, აღრიცხული ამორტიზირებული ღირებულებით, არ არის არსებითად შეცვლილი, მაშინ ცვლილების შედეგად ფინანსური აქტივის აღიარება არ წყდება. ამ შემთხვევაში, ჯგუფი ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც მოგებისა ან ზარალის კორექტირებას მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში. ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ხელახლა ითვლება როგორც შეცვლილი სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულება, რომელიც დისკონტირდება ფინანსური აქტივის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აკორექტირებს შეცვლილი ფინანსური აქტივის საბალანსო ღირებულებას და არის ამორტიზირებული შეცვლილი ფინანსური აქტივის დარჩენილი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც იცვლება მისი პირობები და არსებითად განსხვავდება შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებისგან მიღებული ფულადი ნაკადები. ამ შემთხვევაში, ახალი შეცვლილ პირობებზე დაფუძნებული ფინანსური ვალდებულება აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით. სხვაობა აღიარებაშეწყვეტილი ფინანსური ვალდებულების საბალანსო ღირებულებასა და ახალ შეცვლილპირობებიან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი აღიარებს ესეთი ცვლილებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზირებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, ცვლილების (გაცვლის) თარიღში.

ცვლილებები არსებული ფინანსური ვალდებულებების ფულად ნაკადებში არ მიიჩნევა კორექტირებად, თუ ისინი წარმოიშვა არსებული სახელშეკრულებო პირობებიდან, ანუ ბანკების მიერ, საქართველოს ეროვნული ბანკის მხრიდან საკვანძო განაკვეთებში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, წამოწყებული ცვლილებები ფიქსირებულ საპროცენტო განაკვეთებში, თუ სასესხო ხელშეკრულება აძლევს ბანკს ამის უფლებას და ჯგუფს აქვს შესაძლებლობა, რომ ან მიიღოს გადახდილი განაკვეთი ან დაფაროს სესხი ნომინალური ღირებულებით, ჯარიმის გადახდის გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, ჯგუფი ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

ჯგუფი აფასებს არსებითია თუ არა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლების საერთო გავლენა. ჯგუფი ასკვნის, რომ ცვლილება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების ვალუტაში;
- ცვლილება უზრუნველყოფაში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის შესაძლებლობის დამატება;
- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციაში.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი/მიღებული თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ ვალის ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების ცვლილება მიჩნეულია ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აღიარებულია ვალის განულებიდან მიღებულ მოგებასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან ცვლილება არ არის მიჩნეული ვალის განულებად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საფასური აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზირებულია შეცვლილი ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(v) აღირების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური აქტივის აღიარებას როდესაც ფინანსური აქტივიდან მიღებულ სახელშეკრულებო უფლებებს ფულად ნაკადებზე გასდის ვადა, ან ის გადასცემს გარიგებიდან მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებზე უფლებებს, გარიგებაში რომელშიც ფინანსური აქტივის ფლობის თითქმის ყველა რისკი და ანაზღაურება არის გადაცემული, ან როდესაც ჯგუფი არც გადასცემს და არც ინარჩუნებს ფინანსური აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ რისკებს და ანაზღაურებებს და ჯგუფი არ ინარჩუნებს ფინანსურ აქტივზე უფლებებს.

ჯგუფი დებს გარიგებებს, რომლითაც ის გადასცემს მისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულ აქტივებს, მაგრამ ინარჩუნებს გადაცემულ აქტივებთან დაკავშირებულ ყველა ან თითქმის ყველა რისკს და ანაზღაურებას. ასეთ შემთხვევებში, გადაცემული აქტივის აღიარება არ წყდება.

ფინანსური ვალდებულებები

ჯგუფი წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები დაკმაყოფილებულია, უქმდება ან ვადა გასდის. ჯგუფი ასევე წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როცა მისი პირობები იცვლება და შეცვლილი ფინანსური ვალდებულებიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მნიშვნელოვნად იცვლება, რა შემთხვევაშიც კორექტირებულ პირობებზე დაფუძნებული ახალი ფინანსური ვალდებულება აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით.

ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტისას, გაუქმებულ საბალანსო ღირებულებას შორის და გადახდილ თანხას შორის სხვაობა (ნებისმიერი არაფულადი აქტივების გადაცემის და ნაკისრი ვალდებულებების ჩათვლით) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(vi) ურთიერთგაქვითვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ როდესაც ჯგუფს აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება. ჯგუფს ამჟამად აქვს ურთიერთგაქვითვის იურიდიული აღსრულების უფლება, რომელიც არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსრულებადია როგორც საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ასევე ჯგუფის და მისი ყველა კონტრაჰენტების დეფოლტის, გადახდისუნარობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

(ი) გაუფასურება

არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

ჯგუფი აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე.

ჯგუფი აღრიცხავს ზარალის რეზერვებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით, შემდეგი შემთხვევების გარდა, როდესაც აღირიცხება 12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიხედვით:

- სასესხო ფასიანი ქაღალდები რომლებსაც სააღრიცხვო თარიღისთვის აქვთ დაბალი საკრედიტო რისკი; და
- სხვა სასესხო ფასიანი ქაღალდები და საბანკო ნაშთები რომელთათვისაც საკრედიტო რისკი (ანუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში დეფოლტის ალბათობა) არსებითად არ გაზრდილა თავდაპირველი აღიარების შემდგომ.

ზარალის რეზერვები სავაჭრო მოთხოვნებზე ყოველთვის ფასდება არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ტოლი ოდენობით.

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას, ჯგუფი ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი დამატებითი ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, ჯგუფის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

ჯგუფი ფინანსური აქტივის საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდად მიიჩნევს როდესაც მას 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება აქვს.

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

- არ არის სავარაუდო რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს ჯგუფის მიმართ, ჯგუფის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის ფლობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსური აქტივი 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია.

არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი რომელიც წარმოიშობა ყველა შესაძლო დეფოლტის შემთხვევებისგან ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ის ნაწილი რომელიც წარმოიშობა ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევებისაგან (ან უფრო მოკლე ვადაში თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მოხმარების ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დადგენისას გამოყენებული მაქსიმალური პერიოდი შეესაბამება მაქსიმალურ სახელშეკრულებო პერიოდს რომლის განმავლობაშიც ჯგუფი ექვემდებარება საკრედიტო რისკს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის ალბათობაზე დაფუძნებული სავარაუდო საკრედიტო ზარალი. საკრედიტო ზარალი აღირიცხება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა ორგანიზაციიდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

კრედიტით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არის თუ არა ამორტიზირებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები გაუფასურებული კრედიტით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია კრედიტით“ როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ შემთხვევას ჰქონდა ადგილი.

მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია კრედიტით მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

- მსესხებლის ან ემიტენტის არსებითი ფინანსური სირთულეები;
- ხელშეკრულების დარღვევა, მაგალითად დეფოლტი, ან 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილება;
- ჯგუფის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურისა იმ პირობებით, რომლებსაც ჯგუფი სხვა შემთხვევაში არ განიხილავდა;
- მოსალოდნელია მსესხებლის გაკოტრება ან სხვა ფინანსური რეორგანიზაცია; ან
- ფინანსური სირთულეების გამო უზრუნველყოფის აქტიური ბაზრის გაქრობა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ზარალის რეზერვი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც ჯგუფს აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ინდივიდუალური კლიენტების შემთხვევაში როდესაც ფინანსური აქტივი 180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია, ჯგუფი იყენებს მთლიანი საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკას, მსგავსი აქტივების ამოღების წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით. კორპორატიული კლიენტებისთვის, ჯგუფი ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. ჯგუფი აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას ჯგუფის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(კ) იჯარები

2019 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

ხელშეკრულების დადებისას, ჯგუფი განსაზღვრავს არის თუ არა ან მოიცავს თუ არა აღნიშნული ხელშეკრულება იჯარას. ხელშეკრულება არის ან შეიცავს იჯარას თუ ის გადასცემს კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას დროის გარკვეული პერიოდით გარკვეული ანაზღაურების სანაცვლოდ. იმის შესაფასებლად გადასცემს თუ არა ხელშეკრულება კონკრეტული აქტივის გამოყენების კონტროლის უფლებას, ჯგუფი ფასს 16-ის იჯარის განმარტებას იყენებს.

წინამდებარე პოლიტიკა გამოიყენება ხელშეკრულებებზე რომლებიც დადებულია 2019 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდგომ.

როგორც მეიჯარე

საიჯარო კომპონენტის შემცველი ხელშეკრულების დადების ან მისი ცვლილების დროს, ჯგუფი ხელშეკრულებაში მოცემულ ანაზღაურებას თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე ანაწილებს, მათი შესაბამისი, განცალკევებული ფასის მიხედვით.

როდესაც ჯგუფი მეიჯარეს სახით მოქმედებს, ის იჯარის დაწყებისას განსაზღვრავს იჯარა ფინანსურ იჯარას წარმოადგენს თუ საოპერაციო იჯარას.

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, ჯგუფი ახორციელებს ზოგად შეფასებას იმისა გადასცემს თუ არა იჯარა შესაბამისი აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას. თუ კი, მაშინ იჯარა ფინანსური იჯარის სახით კლასიფიცირდება; თუ არა, მაშინ საოპერაციო იჯარის სახით. აღნიშნული შეფასების ნაწილის სახით, ჯგუფმა გაითვალისწინა გარკვეული მაჩვენებლები, მაგალითად იყო თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური სასიცოცხლო ვადის ძირითადი ნაწილისთვის.

თუ გარიგება შეიცავს საიჯარო და არასაიჯარო კომპონენტებს, მაშინ ჯგუფი ხელშეკრულებაში მოცემული ანაზღაურების გასანაწილებლად იყენებს ფასს 15-ს.

ჯგუფი საოპერაციო იჯარების ფარგლებში მიღებულ საიჯარო გადახდებს აღიარებს შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის მანძილზე, „სხვა შემოსავლის“ კატეგორიაში.

ზოგადად, ჯგუფზე, როგორც მეიჯარეზე გამოყენებადი სააღრიცხვო პოლიტიკები, შესადარის პერიოდში, არ განსხვავდებოდა ფასს 16-ისგან, გარდა ქვეიჯარების კლასიფიკაციისა, რომლებიც მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში დაიდო და რომლებმაც ფინანსური იჯარის კლასიფიკაცია გამოიწვია.

2019 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული პოლიტიკა

2019 წლის 1 იანვრამდე დადებული ხელშეკრულებებისთვის, ჯგუფმა განსაზღვრა იყო თუ არა ან შეიცავდა თუ არა გარიგება იჯარას, შემდეგი შეფასების საფუძველზე:

- დამოკიდებული იყო თუ არა გარიგების შესრულება კონკრეტული აქტივის ან აქტივების გამოყენებაზე; და
- გარიგებამ გადასცა თუ არა აქტივის გამოყენების უფლება. გარიგება გადასცემს აქტივის გამოყენების უფლებას თუ ერთ-ერთი შემდგომი პირობა არის დაკმაყოფილებული:
- შემსყიდველს ჰქონდა აქტივის გამოყენების უნარი ან უფლება, გამოშვებული პროდუქციის უმნიშვნელო ოდენობაზე მეტის მიღების ან კონტროლის თანადროულად;
- შემსყიდველს ჰქონდა აქტივზე ფიზიკური წვდომის კონტროლის უნარი ან უფლება, გამოშვებული პროდუქციის უმნიშვნელო ოდენობაზე მეტის მიღების ან კონტროლის თანადროულად; ან
- ფაქტები და გარემოებები მიუთითებდა იმაზე, რომ იმის ალბათობა რომ სხვა მხარეებმა მიიღონ გამოშვებული პროდუქციის უმნიშვნელო ოდენობაზე მეტი, იყო ძალიან დაბალი, და ერთეულის ფასი არ იყო არც ფიქსირებული გამოშვებული პროდუქციის თითო ერთეულზე, არც ტოლი გამოშვებული პროდუქციის თითო ერთეულის მიმდინარე საბაზრო ფასისა.

(ლ) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

დამატებით გადახდილი კაპიტალის ზრდა წარმოიშობა დაკავშირებული მხარეებისგან სესხების საბაზრო პირობებზე მეტად ხელსაყრელი პირობებით მიღების შედეგად.

დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების სამართლიანი ღირებულება, რომელთა საპროცენტო განაკვეთი საბაზრო განაკვეთებზე დაბალია, განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება საბაზრო განაკვეთის გამოყენებით. სხვაობა აღიარდება პირდაპირ კაპიტალში.

26. ახალი სტანდარტები და ინტერპეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები რომლებიც 2019 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა ჯგუფს ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპეტაციები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- კორექტირებები ფასს სტანდარტების კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებებში.
- ბიზნესის განმარტება (ფასს 3-ის კორექტირებები).
- არსებითის განმარტება (ბასს 1-ისა და ბასს 8-ის კორექტირებები).
- საპროცენტო განაკვეთის ბენჩმარკის რეფორმა (ფასს 9, ბასს 39 და ფასს 7-ის კორექტირებები).
- სადაზღვევო ხელშეკრულებები (ფასს 17).
- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის კორექტირებები).



a fresh approach to development

შპს „რაკიინ დეველოპმენტი“

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში - 2019 წელი

სარჩევი

	გვერდი
შესავალი	3
სტრატეგიული განვითარების გეგმა	4
ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა	6
საკადრო პოლიტიკები	9
ანტიკორუფციული ღონისძიებები	10

კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში

შესავალი

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ დაარსდა 2006 წლის 28 სექტემბერს. კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი, 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არის ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები).

შპს „რაკინ დეველოპმენტი“-ს ძირითადი საქმიანობა არის უძრავი ქონების, მათ შორის შვილობილი კომპანიის - შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ მფლობელობაში არსებული ქონების მართვა. ჯგუფი აქტიურად არის ჩართული შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ ბიზნეს გეგმების და მისი ეკონომიკური განვითარების პროცესების განვითარებაში.

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ შვილობილი კომპანიები არიან შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ (84.702%) და შპს „რაკინ ეგრიქალჩა დეველოპმენტი“ (100%). შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“ ფლობს ქალაქ თბილისში მდებარე სავაჭრო ცენტრს (თბილისის მოლი). 2015 წლიდან შპს „რაკინ ეგრიქალჩა დეველოპმენტს“ არ აქვს აქტიური ეკონომიკური საქმიანობა. შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ დარჩენილ 15.298%-ს ფლობს ღსს „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები).

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „რაკინ დეველოპმენტი“ თბილისში ფლობს ორ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული ორი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 1,136 კვ.მ. და 6,546 კვ.მ.-ს. ჯგუფი ამ ორ მიწის ნაკვეთს ფლობს გრძელვადიანი კაპიტალის აფასების მიზნით. ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღნიშნული მიწის ნაკვეთები წარმოდგენილია საინვესტიციო ქონების სახით.

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ ძირითადი შვილობილი კომპანია არის შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“, რომელმაც ფუნქციონირება 2012 წლის 6 აპრილს დაიწყო. „თბილისის მოლის“ სავაჭრო ცენტრის მთლიანი ფართობი 206,783 კვ.მ. ჯგუფის მთლიანი საიჯარო ფართობი 73,027 ათასი კვადრატული მეტრი, საიდანაც 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, 52,266 კვადრატული მეტრი უკვე დაკავებულია. სავაჭრო ცენტრი ოთხსართულიანია და მოიცავს 132 მაღაზიას, 94 ჯიხურს და 27 სათავსო სივრცეს, კაფეებს, 2,000-ადგილიან ავტოსადგომს, ამასთან 2076 კვ.მ. -ს იკავებს კვების ობიექტები, 14,296 კვ.მ. - ჰიპერმარკეტი და 2,899 კვ.მ. - გასართობი ცენტრი. სხვა ფუნქციები მოიცავს მრავალეკრანიან კინოთეატრს და კონტაქტურ ზოოპარკს ზედა სართულებზე. „თბილისის მოლი“ ასევე სარგებელს იღებს მრავალსართულიანი უფასო ავტოსადგომიდან, რომელიც ოთხ მიწისქვეშა სართულზეა განთავსებული.

ჰიპერმარკეტი „კარფური“, კინოთეატრების ქსელი - „Cavea Cinemas“, „ალჰოკეარის ჯგუფი“, „ICR Group“ და სხვ. თბილისის მოლის უმსხვილეს მოიჯარეებს წარმოადგენენ.

სტრატეგიული განვითარების გეგმა

მიმდინარე პერიოდისთვის, შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს შვილობილი კომპანიის საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ცენტრის, „თბილისი მოლის“ მართვა. ჯგუფი აქტიურად მონაწილეობს შვილობილი კომპანიის ეკონომიკური საქმიანობის სტრატეგიულ განვითარებაში. შვილობილი კომპანიის ბიზნეს სტრატეგია მოცემულია ქვემოთ:

განვითარებადი კონკურენტული ბაზრების გათვალისწინებით, თბილისი მოლი გეგმავს 2020 წლის ბოლოსთვის მისი გაქირავებული ფართის ოდენობა 54,019 ათას კვადრატულ მეტრამდე გაზარდოს. ჯგუფი გეგმავს მარკეტინგული საქმიანობების და ხარჯების ზრდას, გრძელვადიან პერსპექტივაში, მიმზიდველი ბიზნეს გარემოს უზრუნველყოფის და სტუმრების რაოდენობის ზრდის მიზნით. 2020 წელს, ხელმძღვანელობა გეგმავს აქტიურად გააქირაოს მეოთხე სართული და დარჩენილი თავისუფალი ობიექტები მესამე სართულზე.

სტრატეგიული განვითარების გეგმის შემადგენელი ნაწილია კვების ობიექტებისთვის გამოყოფილი სივრცე გახდეს მომხმარებლებისთვის მეტად მომხიბვლელი, კინოთეატრები გახდეს მეტად მიმზიდველი მაყურებლებისთვის ვიზუალური ჩვენების ხარისხის კუთხით, სავაჭრო ცენტრში გაიხსნას რესტორნები და დაიწყოს სავაჭრო ცენტრის გაღამაზების პროექტი, რაც მოიცავს ინტერიერის და ექსტერიერის ვიზუალური მხარის გაუმჯობესებას. კიდევ ერთი ინსტრუმენტი კლიენტთა დენადობის ზრდისთვის არის ლოიალობის პროგრამების გატარება, სავაჭრო გამოცდილების საფუძველზე.

შედეგად, ხელმძღვანელობა მოელის მეტად მიუახლოვდეს მის მთავარ მიზანს - აქციოს თბილისი მოლი საინტერესო, თანამედროვე, მაღალტექნოლოგიურ სავაჭრო გარემოდ და რეგიონში საუკეთესო დანიშნულების ადგილად.

მიღწევები

2019 წლის განმავლობაში, წინა წელთან შედარებით, მნიშვნელოვნად გაიზარდა თბილისი მოლის ეფექტური ფუნქციონირების ხელშემწყობი პარამეტრები, რაც მოიცავს სტუმრების რაოდენობას და მთლიან დაკავებულ სივრცეს. სწორად დაგეგმილმა მარკეტინგულმა საქმიანობებმა გამოიწვია მზარდი კლიენტთა დენადობა.

2019 წლის განმავლობაში, 2018 წელთან შედარებით, მოიჯარეების მიერ დაკავებული მთლიანი სივრცე 51.6 ათასიდან 52.3 ათას კვადრატულ მეტრამდე გაიზარდა. 2019 წლის განმავლობაში, თბილისი მოლში მაღაზიების გაყიდვები 6,2%-ით გაიზარდა, 258 მილიონი ლარიდან 274 მილიონ ლარამდე. იგივე პერიოდისთვის, ვიზიტორების რაოდენობა დარჩა უცვლელი. თბილისი მოლმა შეინარჩუნა სტაბილური დენადობა სხვადასხვა მარკეტინგული საქმიანობების შედეგად, როგორცაა, ღონისძიებები, შეჯიბრებები, რეკლამა, კომუნიკაციები, პროექტები და ა.შ.

SWOT ანალიზი

<u>ძლიერი მხარეები</u> მაღალი საშუალო დღიური გამტარიანობა; ბრენდის მაღალი ცნობადობა; ყველაფერი ერთში კონცეფცია; ექსკლუზიური მოიჯარეები; უფასო მრავალსართულიანი ავტოსადგომი; ახალი სენსორულ ეკრანიანი ნავიგაცია; ძლიერი მარკეტინგი; ამინდის ზემოქმედებისგან დაცული ტერიტორია;	<u>სუსტი მხარეები</u> მე-3 და მე-4 სართულები სრულად არ არის დაკავებული; ახალი ბრენდული მაღაზიების ნაკლებობა; ქალაქის ცენტრიდან დაშორებული მდებარეობა; ქარიანი ტერიტორია, რაც ართულებს შენობის გარეთ ივენთების და მარკეტინგული ღონისძიებების ჩატარებას.
<u>შესაძლებლობები</u> მოლის მომავალი დაგეგმილი განვითარება, მე-4 სართულის განვითარება; მარკეტინგული პროექტები (საინტერესო ღონისძიებები, ლოიალობის პროგრამა, განახლებული სასაჩუქრე ბარათები, კუპონების წიგნი და სხვ.); ლატარეასა და ნავიგატორებში ინტეგრირებული ახალი მარკეტინგული პროგრამები; კვლევის შედეგად განახლებული მარკეტინგული გეგმა კლიენტების მოთხოვნების უკეთესად დაკმაყოფილების და კლიენტთა დენადობის გაზრდის მიზნით; სავაჭრო ცენტრის სავაჭრო, საკვებ და გასართობ ცენტრად ქცევა.	<u>საფრთხეები</u> კონკურენტთა მზარდი რაოდენობა; ეკონომიკური არასტაბილურობა (მშპ ერთ სულ მოსახლეზე); პოლიტიკური არასტაბილურობა; ონლაინ გაყიდვების ტენდენციის ზრდა მსოფლიო მასშტაბით; ინფლაციის მაღალი დონე და მსყიდველობითი უნარის კლება.

მიუხედავად ბაზარზე არსებული და მზარდი კონკურენტებისა (ისტ ფოინთი, გალერეა თბილისი და სხვ.), თბილისი მოლს, სხვადასხვა მარკეტინგული ღონისძიებების შედეგად, მომხმარებელთა ნაკადის სტაბილური ზრდის მაჩვენებელი აქვს; მაგ. ივენთები, შეჯიბრებები, რეკლამა, კომუნიკაცია, პროექტები და სხვ.

აქტიური მარკეტინგული კამპანიის შედეგად, მოსალოდნელია ვიზიტორების რაოდენობის მნიშვნელოვანი ზრდა, შესაბამისად, მოლში ერთ მომხმარებელზე საშუალო გატარებული დროის, ბრენდის ცნობადობის, მანქანით მოსული სტუმრების და ტურისტების რაოდენობის ზრდა.

თბილისი მოლი ბაზარზე გამორჩეულ ადგილს იკავებს. ამ სფეროში რამდენიმე კონკურენტი კომპანიაა, მაგალითად: ისტ ფოინთი, გალერეა თბილისი, ჰუალინგ ჯგუფი, სითი მოლი, თბილისი ცენტრალი და სხვა. უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისი მოლი ბაზარზე გამორჩეულია, რადგან მის კონკურენტებთან შედარებით ის განსხვავებულ გარემოს, მომსახურებებს და სხვადასხვა ბრენდის პროდუქტს სთავაზობს მის სტუმრებს, ასევე ზოგად კომფორტს, რის გამოც ოჯახები სტუმრობენ თბილისი მოლს. ისინი არა მხოლოდ სავაჭროდ, არამედ დროის სასიამოვნოდ გასატარებლად მოდიან თბილისი მოლში.

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

'000 ლარი	2019	2018	ცვლილება %
შემოსავალი	26,478	24,637	7%
სხვა შემოსავალი, წმინდა	33,388	9,950	236%
საოპერაციო ხარჯები	(15,393)	(12,979)	16%
მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)	12,565	(2,615)	-580%

2019 წლის განმავლობაში, 2018 წელთან შედარებით, მოიჯარეების მიერ დაკავებული მთლიანი სივრცე 51.6 ათასიდან 52.3 ათას კვადრატულ მეტრამდე გაიზარდა. იგივე პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარეების მიერ მოწოდებული ინფორმაციით, გაყიდვები მათ მაღაზიებში 6,2%-ით გაიზარდა, რაც დადებითად აისახა ჯგუფის მთლიანი შემოსავლის ზრდაზე, სხვა ფაქტორებთან ერთად, როგორც არის ახალი მოიჯარეები, ერთ კვადრატულ მეტრზე სახელშეკრულებო საფასურის ზრდა და სხვ.

სტუმრებისა და შემოსავლების მზარდი ტენდენცია პოზიტიურად მოქმედებს ჯგუფზე და მას ხელს უწყობს სამომავლო გეგმების განხორციელებაში.

საოპერაციო ხარჯები:

'000 ლარი	2019	2018	ცვლილება, %
ხელფასები	3,873	3,595	8%
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	3,219	3,451	-7%
მარკეტინგის ხარჯები	1,681	1,171	44%
შეკეთება და ტექნიკური მხარდაჭერა	1,553	1,104	41%
სხვა საგადასახადო ხარჯები	1,277	1,011	26%
ცვეთა და ამორტიზაცია	626	530	18%
ქონების დაზღვევა	406	462	-12%
სხვა	2,758	1,655	40%
	15,393	12,979	

უნდა აღინიშნოს, რომ 2019 წლის განმავლობაში, სავაჭრო ცენტრის სტაბილური შემოსავლისგან განსხვავებით, საოპერაციო ხარჯები მცირედით შემცირდა. 2018 წელს, თბილისი მოლის ხელშეკრულებას მმართველ კომპანიასთან (GMG), რომელიც სავაჭრო ცენტრს ბოლო სამი წლის განმავლობაში მართავდა, ვადა გაუვიდა. 2019 წლის ივლისიდან ყოფილი მმართველი კომპანიის ხელმძღვანელობა სავაჭრო ცენტრის პერსონალს შეუერთდა და შედეგად 2019 წლისთვის ხელფასები 39%-ით გაიზარდა წინა წელთან შედარებით.

"რაკინ დეველოპმენტში" თანამშრომლების რაოდენობა არსებითად შემცირდა და შედეგად ხელფასები, 2019 წლისთვის, 75%-ით შემცირდა წინა წელთან შედარებით.

ჯამში, 2019 წლისთვის, ჯგუფის ხელფასები 8%-ით გაიზარდა წინა წელთან შედარებით.

რისკის მართვა

ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკები განისაზღვრება მის წინაშე არსებული რისკების იდენტიფიცირებისა და ანალიზისთვის, შესაბამისი რისკების საზღვრებისა და საკონტროლო მექანიზმების განსაზღვრისთვის და რისკებისა და საზღვრების დაცვის გაკონტროლებისთვის. რისკების მართვის პოლიტიკები და სისტემები რეგულარულად გადაიხედება ბაზრის პირობებისა და ჯგუფის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით ჯგუფის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

აქციონერები ზედამხედველობას უწევენ თუ როგორ ახდენს ხელმძღვანელობა ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკებთან და პროცედურებთან შესაბამისობის მონიტორინგს და განიხილავენ რისკების მართვის სტრუქტურის ადეკვატურობას, ჯგუფის წინაშე მდგარ რისკებთან მიმართებაში.

საკრედიტო რისკი - საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მომხმარებელი ან კონტრაჰენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშვება ჯგუფის მოთხოვნებიდან კლიენტების მიმართ. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო დაქვემდებარებას. მაქსიმალური დაქვემდებარება საკრედიტო რისკზე, საანგარიშგებო თარიღისთვის, იყო შემდეგი:

საბალანსო ღირებულება, 000' ლარი	2019	2018
სასესხო მოთხოვნები	33,675	29,506
სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური აქტივი	5,760	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	27,702	24,096
მოთხოვნები მშობელი კომპანიის მიმართ	5,984	5,984
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	31,068	12,752
სულ	104,189	72,338

სავაჭრო მოთხოვნები - ჯგუფის საკრედიტო რისკი ძირითადად განპირობებულია თითოეული მომხმარებლის ინდივიდუალური მახასიათებლებით. გეოგრაფიულად საკრედიტო რისკი ძირითადად საქართველოშია კონცენტრირებული.

ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა საკრედიტო პოლიტიკა, რომლის თანახმადაც ყველა ახალი კლიენტის კრედიტუნარიანობა ინდივიდუალურად ფასდება. ჯგუფისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. სავაჭრო მოთხოვნები ჯგუფის მოიჯარეებს უკავშირდება.

„ალჰოკეარის ჯგუფი“ თბილისი მოლის ერთ-ერთი უმსხვილესი მოიჯარეა, რომელიც 2019 წლის ბოლოს მდგომარეობით მოლში 28 ბრენდული მაღაზიით იყო წარმოდგენილი.

ჯგუფმა შეიმუშავა ეფექტური პოლიტიკა დავალიანების დაფარვისთვის, რომლის მიხედვითაც, საიჯარო ხელშეკრულებების ფარგლებში, მოიჯარეები ვალდებული არიან წარმოადგინონ საბანკო გარანტია ან დეპოზიტი, რომელიც დეფოლტის შემთხვევაში იქნება გამოყენებული.

ლიკვიდურობის რისკი - ლიკვიდურობის რისკი არის ისეთი რისკი, რომლის დროსაც ჯგუფს ექმნება სირთულებები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. ჯგუფი შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში არასაჭირო დანაკარგების ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ამ მიზნით, ჯგუფი აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, სავარაუდო ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, ჯგუფი უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; ეს გამორიცხავს ისეთი ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები.

სესხები და კრედიტები – მთლიანი სესხების მნიშვნელოვანი ნაწილი შედგება შპს „რაკიონ აფთაუნ დეველოპმენტის“ სესხები და კრედიტებისგან, რომელიც მას მიღებული აქვს მშობელი კომპანიისგან – ღია სააქციო საზოგადოება „რაკიონ დეველოპმენტისგან“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები). ჯგუფმა მიიღო მხარდაჭერის წერილი მშობელი კომპანიისგან, რომლის თანახმადაც, მშობელ კომპანიას განზრახული აქვს "თბილისი მოლის" მხრიდან საქმიანობის უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით გაგრძელება და ეს უკანასკნელი არ იქნება ვალდებული დაფაროს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრამდე. ამასთანავე, მშობელი კომპანია მზად არის ფინანსური მხარდაჭერა გაუწიოს ჯგუფს იმ შემთხვევაში, თუ ის ფინანსური სირთულებების წინაშე დადგება.

საბაზრო რისკი - საბაზრო რისკი წარმოადგენს საბაზრო ფასების ცვალებადობის რისკს, რაც მოიცავს სავალუტო გაცვლით კურსების, საპროცენტო განაკვეთებისა და კაპიტალის ფასების ცვალებადობის რისკს, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს ჯგუფის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

სავალუტო რისკი - ჯგუფის სავალუტო რისკი შესაძლოა შეფასდეს ორი ძირითადი მიმართულებით: სავაჭრო მოთხოვნები და სესხები და კრედიტები. საიჯარო პორტფელის მნიშვნელოვანი ნაწილი წარმოდგენილია ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით, რომელთა თანახმადაც, მოთხოვნები ძირითადად აშშ დოლარშია დენომინირებული. სესხები და კრედიტები ასევე აშშ დოლარშია წარმოდგენილი. საანგარიშგებო პერიოდის

მდგომარეობით, აშშ დოლარში დენომინირებული ვალდებულებები აჭარბებს აშშ დოლარში დენომინირებულ სავაჭრო მოთხოვნებს. მაშასადამე, ჯგუფი მგრძნობიარეა უცხოური ვალუტის გაცვლითი კურსის მერყეობის მიმართ და შესაბამისად, ეს რისკი მნიშვნელოვნად მოქმედებს მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაზე.

მგრძნობელობის ანალიზი - 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ლარის კურსის გონივრული შესაძლო გამყარება/(შესუსტება), ქვემოთ მოცემულის შესაბამისად, აშშ დოლართან მიმართებაში, იმოქმედებდა უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური ინსტრუმენტების შეფასებაზე და კაპიტალზე და მოგებაზე ან ზარალზე ქვემოთ წარმოდგენილი ოდენობებით. ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ საპროცენტო განაკვეთები, უცვლელი დარჩება.

'000 ლარი	მოგება ან ზარალი	
	გამყარება	შესუსტება
31 დეკემბერი 2019 წელი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	24,107	(24,107)
31 დეკემბერი 2018 წელი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	22,211	(22,211)

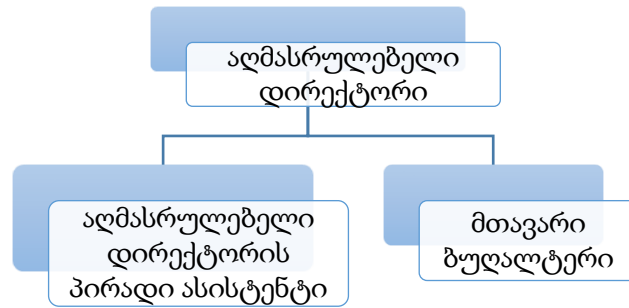
საკადრო პოლიტიკები

ჯგუფი თავის თანამშრომლებს სთავაზობს მაქსიმალურად უსაფრთხო და კომფორტულ სამუშაო გარემოს, რომელიც სათანადოდ არის აღჭურვილი ყველა სახის თანამედროვე ტექნოლოგიით, რათა უზრუნველყოფილ იქნას პროფესიონალური და შეუფერხებელი სამუშაო პროცესი. ამჟამად, ჯგუფში დასაქმებულია 59 ადამიანი, რომელთაგან 35%-ს ქალები წარმოადგენენ. ჯგუფის თანამშრომლები სრულ განაკვეთზე მუშაობენ და ისინი იღებენ სხვადასხვა სარგებლისა და მხარდაჭერის პაკეტს ჯგუფისგან (გარდა საქართველოს შრომის კოდექსით რეგულირებულია), კერძოდ:

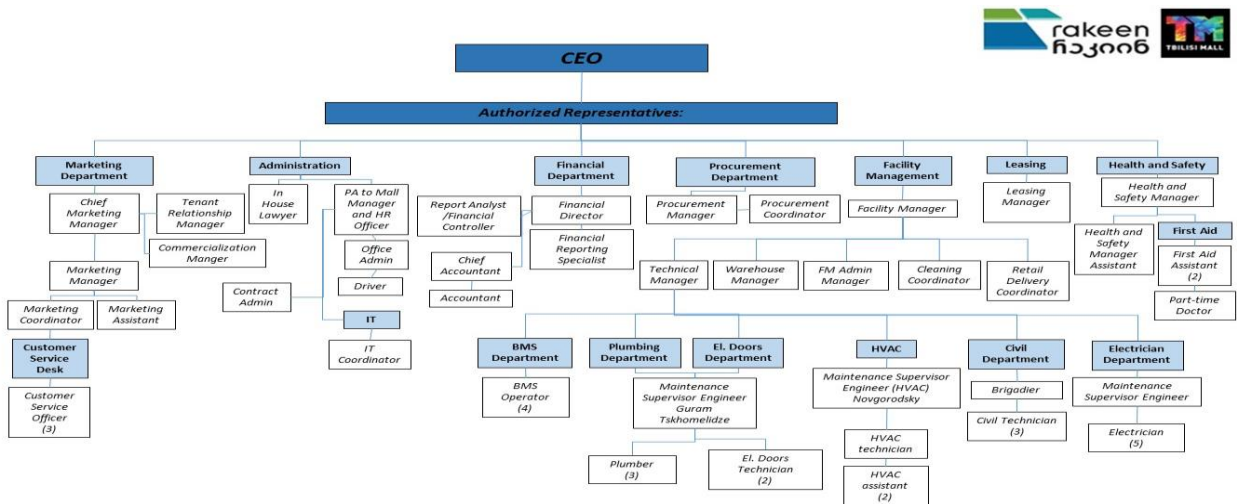
- თანამშრომლები სარგებლობენ ჯანმრთელობის დაზღვევით;
- ყველა თანამშრომელი სარგებლობს კორპორატიული სატელეფონო მომსახურებით;
- საჭიროებიდან და გონივრულობიდან გამომდინარე, ჯგუფმა შესაძლოა დააფინანსოს სასწავლო კურსები, სემინარები და ტრენინგები.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა განსაკუთრებულ ყურადღებას აქცევს სავაჭრო ცენტრის სტუმრების და თანამშრომლების უსაფრთხოებას. თბილისი მოლი ეფექტურად ფუნქციონირებს 24/7 რეჟიმში. უსაფრთხოების დეპარტამენტი ფუნქციონალურად მოიცავს სამედიცინო ცენტრს, შიდა და გარე უსაფრთხოებას, ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემას და სახანძრო საგუშაგოს. ქურდობის შემთხვევები მოლის მაღაზიებში მინიმუმამდეა დაყვანილი. წელიწადში ორჯერ მოლში ტარდება ადამიანების ევაკუაციის სრული ტრენინგი, სახანძრო მოწყობილობების მუშაობის შემოწმებასთან ერთად. სავაჭრო ცენტრი ყოველწლიურად მოწმდება საქართველოს სახელმწიფო სახანძრო უსაფრთხოების ინსპექციის მიერ. ჯანდაცვის, უსაფრთხოებისა და დაცვის დეპარტამენტი მუდმივად აუმაღლებს უსაფრთხოების პირობებს, მარეგულირებელი უწყებების მოთხოვნებთან შესაბამისობის მიზნით. მოძრავი მანქანა-დანადგარები და ვერტიკალური მანქანები უსაფრთხო ფუნქციონირების ყოველწლიურ სერტიფიცირებას გადიან. არსებული სტანდარტების შესაბამისად მოლი აღჭურვილია პირველადი ცეცხლმაქრი მოწყობილობებით. ყოველწლიურად ხდება მომატებულ საფრთხესთან დაკავშირებული მოწყობილობების გადახედვა და სერტიფიცირება.

მშობელი კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურა:



შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ ორგანიზაციული სტრუქტურა:



ანტიკორუფციული ღონისძიებები

ჯგუფი არატოლერანტულია კორუფციული ქმედებების მიმართ. ჯგუფის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია ნებისმიერი ფორმის მქონე და ნებისმიერი სახით და ოდენობით გამოხატული კორუფციული ქმედება. ჯგუფის ხელმძღვანელობა მკაცრად განიხილავს ნებისმიერი სახის ქმედებას ან ოპერაციას, რომელიც შესაძლოა მიჩნეულ იქნეს საზიანოდ ჯგუფის საქმიანობისა და იმიჯისთვის.

Covid-19-ის გავლენა

2020 წლის თებერვლიდან, Covid-19-ის გავრცელებამ ძლიერი გავლენა იქონია საქართველოს ეკონომიკაზე, მსოფლიოს სხვა ქვეყნების ეკონომიკის მსგავსად. 2020 წლის მარტიდან 2020 წლის მაისამდე საქართველოს მთავრობა იძულებული იყო გამოეცხადებინა "ჩაკეტვა" (ე.წ. "ლოქდაუნი") მთელი ქვეყნის მასშტაბით, რამაც სერიოზული ეკონომიკური ვარდნა გამოიწვია. შესაბამისად, 2020 წლის 21 მარტიდან 2020 წლის 31 მაისამდე, თბილისი მოლის ყველა მაღაზია (ჰიპერმარკეტის, აფთიაქისა და ზოომაღაზიის გარდა) დაიხურა. "თბილისი მოლის" მაღაზიებმა მუშაობა მხოლოდ 2020 წლის 1 ივნისის შემდეგ განაახლეს, ხელმძღვანელობასთან, წლის ბოლომდე საიჯარო ქირების შემსუბუქებასთან დაკავშირებით, ინტენსიური მოლაპარაკებების საფუძველზე.

შპს „რაკინ დეველოპმენტის“ კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში დამტკიცდა და გამოიცა 2020 წლის 24 ნოემბერს:

სახელი: გიორგი ნინუა

სახელი: პასკალ ბოსე

თანამდებობა: მთავარი ბუღალტერი

თანამდებობა: დირექტორი

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N210000369



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

04.01.2021 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქალაქი თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. N 46, სართული 2
(+995) 595 10 16 08

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

სანოტარო მოქმედების
ინდივიდუალური ნომერი

76993253182921



მე, ნოტარიუსი ლანა მაჭავარიანი, რომლის სანოტარო ბიუროს მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. #46, სართული 2-ში ვამოწმებ ინგლისური ენის დიპლომირებული მთარგმნელის სოფიო კაპანაძის (დაბადებული: 08.02.1991 წ., დაბადების ადგილი: ქ. თბილისი, პირადი ნომერი: 01008047830, პირადობის მოწმობა № # 113IL59605, გაცემულია 12.06.2015 წ., მცხოვრები: თბილისი, ამაშუკელის 16) ხელმოწერის სინამდვილეს წინამდებარე დოკუმენტის, ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე თარგმანს. თარჯიმანმა წარმოადგინა ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: დიპლომი M № 19GE000656KAPS001G, გაცემულია 12.08.2019 წ., BRITISH COUNCIL, IELTS TEST მიერ, თარგმანმცოდნეობის საქმის (ინგლისური ენა) სპეციალობით.

მე, თარჯიმანი გავაფრთხილე თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებებისა და იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რომელიც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს, თარჯიმანმა ჩემს წინაშე განაცხადა, რომ ჯეროვნად ფლობს ინგლისურ ენას და უზრუნველყო ზუსტი თარგმანი. მისთვის ცნობილია, რომ პასუხსაგებს თარგმანის სისწორეზე და ხელი მოაწერა ჩემი თანდასწრებით.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური (წინამდებარე დოკუმენტი 2 ეგზემპლარზე შესრულებული 116 (ასთექვსმეტი) ხელმოწერის დამოწმებისათვის 232 (ორასოცდათორმეტი) ლარი, (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს დადგენილების #507-ის 31-ე მუხლისა), დარეგისტრაციის საფასური 2 (ორი) ლარი (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს დადგენილების #507-ის 39-ე მუხლისა): _ სულ გადახდილია 234 (ორასოცდათოთხმეტი) ლარი და 00 თეთრი.

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18





შეკვეთილია და დაბრუნებულია
ფაქტობრივად
ბოტანიკური
ღანა მანუჩარაძე

