

Rakeen Uptown Development LLC

**Financial Statements
for 2019**

Contents

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

Opinion

We have audited the financial statements of Rakeen Uptown Development LLC (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2019 the 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 financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2019, and its financial performance and its 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 Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company 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 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 financial statements does not cover the Management Report.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the 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 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 Financial Statements

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



In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company'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 Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the 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 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 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 Company'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 Company'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 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 Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

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 Uptown Development LLC
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	141,662	113,903
Property and equipment		3,473	3,575
Intangible assets		270	219
Prepayments for non-current assets		39	39
Loans issued		-	1,000
Prepaid VAT		-	4,288
Total non-current assets		145,444	123,024
Current assets			
Inventories		705	649
Prepaid VAT		2,606	3,460
Loans issued		1,202	-
Trade and other receivables	11	3,299	2,532
Cash and cash equivalents	12	31,048	12,668
Total current assets		38,860	19,309
Total assets		184,304	142,333
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity	13		
Charter capital		160,120	160,120
Additional paid-in capital		41,154	41,154
Accumulated losses		(284,461)	(293,029)
Total equity		(83,187)	(91,755)
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	15	172,831	148,813
Total non-current liabilities		172,831	148,813
Current liabilities			
Loans and borrowings	15	90,745	81,049
Trade and other payables	16	3,915	4,226
Total current liabilities		94,660	85,275
Total liabilities		267,491	234,088
Total equity and liabilities		184,304	142,333

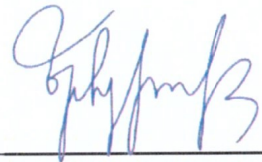
Rakeen Uptown Development LLC
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2019

'000 GEL	Note	2019	2018
Revenue	6	26,478	24,637
Other income, (net)	8	27,035	10,189
Operating expenses	9	(14,723)	(11,683)
Reversal/(charge) of impairment loss on trade receivables and issued loans	18(c)	1,997	(540)
Results from operating activities		40,787	22,603
Finance income		440	276
Finance costs		(32,659)	(23,015)
Net finance cost	7	(32,219)	(22,739)
Profit/(loss) before income tax		8,568	(136)
Income tax expense		-	-
Profit/(loss) and total comprehensive income/(loss) for the year		8,568	(136)

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



Pascal Miguel Georges Bosse
Chairman of the Board of Directors



Zurab Gachechiladze
Chief Financial Officer

The statement of profit or loss and other comprehensive income is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the financial statements set out on pages 9 to 34.

Rakeen Uptown Development LLC
Statement of changes in equity for 2019

'000 GEL	Charter capital	Additional paid- in capital	Accumulated loss	Total
Balance at 1 January 2018	160,120	72,452	(292,893)	(60,321)
Total comprehensive loss				
Loss and total comprehensive loss for the year	-	-	(136)	(136)
Total comprehensive loss for the year	-	-	(136)	(136)
Transactions with owners of the Company				
Derecognition of unamortised part of additional paid-in capital on significant modification of contractual terms of loans and borrowings from related party	-	(66,547)	-	(66,547)
Recognition of additional paid-in capital on significant modification of contractual terms of loans and borrowings from related party	-	35,249	-	35,249
Total transactions with owners of the Company	-	(31,298)	-	(31,298)
Balance at 31 December 2018	160,120	41,154	(293,029)	(91,755)
Balance at 1 January 2019	160,120	41,154	(293,029)	(91,755)
Total comprehensive income for the year				
Income and total comprehensive income for the year	-	-	8,568	8,568
Total comprehensive income for the year	-	-	8,568	8,568
Balance at 31 December 2019	160,120	41,154	(284,461)	(83,187)

The statement of changes in equity is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the financial statements set out on pages 9 to 34.

Rakeen Uptown Development LLC
Statement of Cash Flows for 2019

'000 GEL	Note	2019	2018
Cash flows from operating activities			
Profit/(loss) for the year		8,568	(136)
<i>Adjustments for:</i>			
Depreciation		620	524
Change in fair value of investment property		(26,994)	(10,684)
Write-off of investment property		-	384
(Reversal)/charge of impairment of trade receivables		(2,129)	540
Impairment of issued loans		132	-
Net finance costs		32,219	22,739
Cash from operating activities before changes in working capital		12,416	13,367
Change in trade and other receivables		1,284	20,584
Change in prepaid VAT		5,142	(382)
Change in trade and other payables		(299)	(348)
Change in inventories		(57)	249
Cash flows from operations before interest paid		18,486	33,470
Net cash from operating activities		18,486	33,470
Cash flows used in investing activities			
Interest income on current accounts		440	238
Acquisition of investment property		(765)	(3,023)
Acquisition of property and equipment		(528)	(1,068)
Disposal of property and equipment		28	-
Acquisition of intangible assets		(69)	(77)
Issue of loans		(253)	-
Net cash used in investing activities		(1,147)	(3,930)
Cash flows from financing activities			
Repayments of borrowings		-	(26,091)
Net cash used in financing activities		-	(26,091)
Net increase in cash and cash equivalents		17,339	3,449
Cash and cash equivalents at 1 January		12,668	9,836
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents		1,041	(617)
Cash and cash equivalents at 31 December	12	31,048	12,668

The statement of cash flows is to be read in conjunction with the notes to, and forming part of, the financial statements set out on pages 9 to 34.

1. Reporting entity

(a) Georgian business environment

The Company's operations are located in Georgia. Consequently, the Company 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 financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and the financial position of the Company. The future business environment may differ from management's assessment.

(b) Organization and operations

Rakeen Uptown Development LLC (the "Company") is a Georgian limited liability company as defined in the Civil Code of Georgia. The Company was incorporated on 23 June 2008. The Company's registration number is 204557014.

The Company's registered office is at 2 Baratashvili Street, 0105, Tbilisi, Georgia.

The Company's principal activity is providing retail and leisure commercial spaces in Tbilisi Mall shopping and entertainment complex, located in the Dighomi area of Tbilisi.

The Company is owned by the following shareholders: Rakeen Development LLC (84.7%) and Rakeen Development PJSC (15.3%). The majority of the Company's funding is from other entities within the Group headed by Rakeen Development PJSC, UAE (the ultimate parent company). As a result, the Company is economically dependent upon the ultimate parent company. Related party transactions are disclosed in Note 20.

2. Basis of accounting

(a) Statement of compliance

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

This is the first set of the Company'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 94,660 thousand as at 31 December 2019 and the significant decline in rental income subsequently caused by Covid-19 pandemic situation (note 21), the 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 financial statements which indicate that, taking account of reasonably possible downsides, the Company will have sufficient funds, through funding from its ultimate 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 263,576 thousand included in loans and borrowings 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 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 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 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 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.

Measurement of fair values

A number of the Company’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 15(d) – loans and borrowings; and
- Note 18(a) – fair values of financial assets and liabilities.

5. Changes in significant accounting policies

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

(c) As a lessor

The Company leases out its investment property (Note 10). The Company has classified these leases as operating leases (Note 17).

The Company is not required to make any adjustments on transition to IFRS 16 for leases in which it acts as a lessor.

The Company 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 Company 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 include 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 Company 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 Company acts as an agent rather than principal. Management considered the following factors in distinguishing between an agent and a principal:

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

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

7. Net finance costs

'000 GEL	2019	2018
Recognized in profit or loss		
Interest income under the effective interest method on current accounts	440	238
Reversal of impairment losses on loans issued	-	38
Finance income	440	276
Interest expense on financial liabilities measured at amortized cost	(17,031)	(14,459)
Net foreign exchange loss	(15,628)	(8,556)
Finance costs	(32,659)	(23,015)
Net finance costs recognized in profit or loss	(32,219)	(22,739)

8. Other income, net

'000 GEL	2019	2018
Change in the fair value of investment property (note 10)	26,994	10,684
Other income	300	213
Other expense	(259)	(708)
	27,035	10,189

9. Operating expenses

'000 GEL	2019	2018
Wages and salaries	3,622	2,607
Utilities and communication	3,219	3,450
Marketing expenses	1,681	1,171
Repair and maintenance	1,553	1,104
Tax expenses other than on income	1,272	989
Depreciation	620	524
Property insurance	406	462
Management fees	-	657
Other*	2,350	719
	14,723	11,683

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

10. Investment property

'000 GEL	Land plots	Shopping mall	Total
Balance at 1 January 2018	7,881	92,699	100,580
Additions	-	3,023	3,023
Write-off	-	(384)	(384)
Change in fair value	3,193	7,491	10,684
Balance at 31 December 2018	11,074	102,829	113,903
Balance at 1 January 2019	11,074	102,829	113,903
Additions	-	765	765
Change in fair value	4,992	22,002	26,994
Balance at 31 December 2019	16,066	125,596	141,662

The Company's investment property comprises of a shopping mall (Tbilisi Mall) in Dighomi, Tbilisi, as well as, land plots.

Management of the Company has classified the shopping mall with underlying land in 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 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 by GEL 26,994 thousand (Note 8) and as at 31 December 2019 the fair value of the investment property is GEL 141,662 thousand.

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 Company'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 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 Company'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 15.

11. Trade and other receivables

'000 GEL	2019	2018
Trade receivables	2,770	1,782
Other receivables	529	750
	3,299	2,532

The Company's exposure to credit and currency risks and impairment losses related to trade and other receivables are disclosed in Note 18.

12. Cash and cash equivalents

'000 GEL	2019	2018
Current account	31,048	12,668
Cash and cash equivalents in the statement financial position and in the statement of cash flows	31,048	12,668

The Company's exposure to interest rate risk and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in Note 18.

13. Equity

(a) Charter capital

Charter capital represents the nominal amount of capital in the founding documentation of the Company. As at 31 December 2019 the Company's issued and paid charter capital is GEL 160,120 thousand (31 December 2018: GEL 160,120 thousand).

(b) Dividends

In accordance with Georgian legislation, the Company's distributable reserves are limited to the balance of retained earnings as recorded in the Company's financial statements prepared in accordance with IFRSs. As at 31 December 2019 the Company had an accumulated loss, including the profit for the current year, of GEL 284,461 thousand (2018: accumulated loss of GEL 293,029 thousand).

(c) 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.

14. Capital management

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

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

'000 GEL	2019	2018
Total liabilities	267,491	234,088
Less: cash and cash equivalents	(31,048)	(12,668)
Net debt	236,443	221,420
Total equity	(83,187)	(91,755)
Debt to capital ratio at 31 December	(2.84)	(2.41)

There were no changes in the Company's approach to capital management during the year.

The Company is not subject to externally imposed capital requirements.

15. Loans and borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Company's interest-bearing loans and borrowings, which are measured at amortized cost. For more information about the Company's exposure to interest rate, foreign currency and liquidity risk, see Note 18.

'000 GEL	2019	2018
Non-current liabilities		
Secured loans from the ultimate parent company	172,831	148,813
Current liabilities		
Unsecured loan from the ultimate parent company	90,745	81,049
	263,576	229,862

(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 the ultimate parent company	USD	5%	2022-2026	205,839	172,831	183,565	148,813
Unsecured loan from the ultimate parent company	USD	LIBOR+3.5%	On demand	90,745	90,745	81,049	81,049
Total interest-bearing liabilities				296,584	263,576	264,614	229,862

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

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

GEL '000	1 January 2019	Interest expense	Cash outflow (interest)	APIC reversal	Foreign currency loss	31 December 2019
Borrowed funds	229,862	17,031	-	-	16,683	263,576
GEL '000	1 January 2018	Interest expense	Cash outflow (interest)	APIC reversal	Foreign currency loss	31 December 2018
Borrowed funds	202,298	14,459	(26,091)	31,298	7,898	229,862

(c) Unused credit facilities

As at 31 December 2019 the Company had unused credit facilities from the secured loan obtained from the ultimate parent company of USD 36.6 million, maturing in 3 years.

(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%.

In 2018, repayment of interest accrued on the secured loans from Rakeen Development PJSC ahead of the schedule, which resulted in substantial modification of contractual term of borrowings as a result of which they, were accounted for under IFRS 9 requirements. According to the above, on initial recognition the new financial instruments were discounted using a market rate of 8.4% p.a.

(e) Secured loan from parent

The loan from parent is secured by investment property and property and equipment in amount of GEL 141,662 thousand and GEL 3,473 thousand, respectively.

16. Trade and other payables

'000 GEL	2019	2018
Trade payables	1,580	1,958
Advances received	2,335	2,268
	<u>3,915</u>	<u>4,226</u>

The Company's exposure to currency and liquidity risk related to trade and other payables is disclosed in Note 18.

17. Operating leases

The Company leases out its investment property. The Company 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 Company 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>

18. 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 Company 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.

Management believes that the fair value of the Company's financial assets and liabilities approximates their carrying amounts.

(b) Financial risk management

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

- credit risk (see Note 18(c));
- liquidity risk (see Note 18(d));
- market risk (see Note 18(e)).

Risk management framework

The Management of the Company has overall responsibility for the establishment and oversight of the Company's risk management framework.

The Company's risk management policies are established to identify and analyze the risks faced by the Company, 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 Company's activities. The Company, 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 Company's risk management policies and procedures and reviews the adequacy of the risk management framework in relation to the risks faced by the Company.

(c) Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations, and arises principally from the Company'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 1,997 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:

'000 GEL	Note	Carrying amount	
		2019	2018
Loans issued		1,202	1,000
Trade receivables	11	2,770	1,782
Cash and cash equivalents	12	31,048	12,668
		35,020	15,450

Trade receivables

The Company'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 Company's standard payment and delivery terms and conditions are offered. The Company's review includes external ratings, if they are available, and in some cases bank references. Approximately 20% (2018: 25%) of the Company'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 Company's tenants.

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

The Company 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 Company 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 Company 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 Company 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 years 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 as at 31 December:

31 December 2019 '000 GEL	Weighted- average loss rate	Gross carrying amount	Impairment loss allowance	Net carrying amount
Past due 0-30 days	8.77%	1,375	(121)	1,254
Past due 31-60 days	22.84%	222	(51)	171
Past due 61-90 days	53.66%	102	(55)	47
Past due 91-180 days	57.96%	128	(74)	54
Past due 180-365 days	78.82%	73	(58)	15
More than one year	100.00%	166	(166)	-
		2,066	(525)	1,541

31 December 2018 '000 GEL	Weighted- average loss rate	Gross carrying amount	Impairment loss allowance	Net carrying amount
Past due 0-30 days	9.43%	1,024	(97)	927
Past due 31-60 days	22.33%	87	(19)	68
Past due 61-90 days	59.60%	33	(20)	13
Past due 91-180 days	64.24%	125	(80)	45
Past due 180-365 days	84.39%	132	(111)	21
More than one year	100.00%	121	(121)	-
		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 Company uses cash flow model to measure the ECLs for individually significant balances of trade receivables.

The Company 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 Company. Exposure at default of 100% is considered for each case since each counterparty is defaulted as at 31 December 2019 and 2018.

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 more than 90 days	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 more than 90 days	3,271	(2,563)	708
	3,271	(2,563)	708

The Company 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 Company 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 Company 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)

Loans issued

Loans issued to related party of GEL 1,202 thousand as at 31 December 2019 (31 December 2018: GEL 1,000 thousand) represents loans issued to the Parent.

The loans were in default, as at 31 December 2018 based on default definition of the Company, thus 100% PD (probability of default) was assigned. As at 31 December 2019, the loans were not delinquent due to the restructuring agreement based on which maturity date was prolonged to 2020.

Movements in the allowance for impairment in respect of loans receivables

The movement in the allowance for impairment in respect of loans receivables during the year was as follows:

'000 GEL	2019	2018
Balance at 1 January under	(211)	(249)
Charge for the year	(132)	38
Balance at 31 December	(343)	(211)

Cash and cash equivalents

The Company held cash and cash equivalents of GEL 31,048 thousand as at 31 December 2019 (2018: GEL 12,668 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 Company 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 Company 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 Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Company'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 Company's reputation.

For this purpose, the Company 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 Company 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 Company in case it encounters financial difficulties. As at 31 December 2019 the Company had unused credit facilities from the secured loan obtained from the ultimate parent company of USD 36.6 million, maturing in 3 years, see Note 15(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:

2019 '000 GEL	Carrying	Contractual	On	Less than	1-2	3-5	Over 5
	amount	cash flows	demand	12 months	years	years	years
Non-derivative financial liabilities							
Secured loan from the ultimate parent company	172,831	245,996	-	-	-	166,812	79,184
Unsecured loan from the ultimate parent company	90,745	90,745	90,745	-	-	-	-
Trade payables	1,580	1,580	-	1,580	-	-	-
	265,156	338,321	90,745	1,580	-	166,812	79,184
2018 '000 GEL							
	Carrying	Contractual	On	Less than	1-2	3-5	Over 5
	amount	cash flows	demand	12 months	years	years	years
Non-derivative financial liabilities							
Secured loan from the ultimate parent company	148,813	229,603	-	-	-	106,096	123,507
Unsecured loan from the ultimate parent company	81,049	81,049	81,049	-	-	-	-
Trade payables	1,958	1,958	-	1,958	-	-	-
	231,820	312,610	81,049	1,958	-	106,096	123,507

As described in Note 15(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 Company'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 Company 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 Company, 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 Company's exposure to foreign currency risk was as follows:

'000 GEL	USD-denominated 2019	USD-denominated 2018
Loans issued	1,202	1,000
Trade and other receivables	2,135	710
Cash and cash equivalents	30,759	11,002
Loans and borrowings	(263,576)	(229,862)
Trade and other payables	(466)	(497)
Net exposure	(229,946)	(217,647)

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)	22,995	(22,995)
31 December 2018		
USD (10% movement)	21,765	(21,765)

(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 Company'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 Company over the expected period until maturity.

Exposure to interest rate risk

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

'000 GEL	Carrying amount	
	2019	2018
Fixed rate instruments		
Financial assets	1,202	1,000
Financial liabilities	(172,831)	(148,813)
	(171,629)	(147,813)
Variable rate instruments		
Financial liabilities	(90,745)	(81,049)

Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Company does not account for any fixed rate financial instruments as fair value through profit or loss or as FVOCI. Therefore, a change in interest rates at the reporting date would not have an effect in profit or loss or in equity.

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	(907)	907
2018		
Variable rate instruments	(810)	810

19. 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 financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

20. Related party transactions

(a) Parent and ultimate controlling party

The Company's parent company is Rakeen Development LLC and the Company's ultimate parent company is Rakeen Development PJSC, UAE. The Company 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 (Note 9):

'000 GEL	2019	2018
Salaries and bonuses	605	350

(c) Other related party transactions

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

(i) Loans

'000 GEL	Transaction value for the year ended 31 December		Outstanding balance as at 31 December	
	2019	2018	2019	2018
<i>Loans received:</i>				
Ultimate parent company	-	26,091	(263,576)	(229,862)
<i>Loans issued:</i>				
Parent company	253	-	1,202	1,000

21. 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 Company closed Tbilisi Mall and ceased generation of rental revenues from all of its tenants besides three contractors from which the Company 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 financial statements were authorized for issue continues its operation.

Coronavirus has a big adverse effect on the retail business, including on Tbilisi Mall, however the Company expects to overcome with the financial problems due to following reasons:

- cash balance of GEL 31,048 thousand as at 31 December 2019;
- planned cut down of operating expenses;
- unused credit line balance of USD 36.6 mln as at 31 December 2019.

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

22. Basis of measurement

The financial statements have been prepared on the historical cost basis except investment property, which is measured at fair value on each reporting date.

23. Significant accounting policies

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

(a) 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.

(b) Finance income and costs

The Company'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.

(c) Foreign currency

(i) Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the functional currency of the Company 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 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.

(d) 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.

Tax losses accrued in the prior periods cannot be utilized against the future taxable profits.

(e) 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.

(f) Property 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 and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property and equipment.

Any gain or loss on disposal of an item of property and equipment is determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of property 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 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 Company, 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 and equipment are recognized in profit or loss as incurred.

(iii) Depreciation

Items of property 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 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 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.

(g) Financial instruments

The Company 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 Company 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 Company 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 Company 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 Company 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 Company'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 Company'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 Company 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 Company 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 Company 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 Company 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 are deemed to have expired. In making this evaluation the Company analogizes to the guidance on the derecognition of financial liabilities.

The Company 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 Company 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 Company 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 Company 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 Company 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 Company have an option to either accept the revised rate or redeem the loan at par without penalty. The Company 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 Company 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 Company 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 Company 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 Company neither transfers nor retains substantially all of the risks and rewards of ownership and it does not retain control of the financial asset.

The Company 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 Company derecognizes a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire. The Company 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 Company 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 Company 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 Company and all counterparties.

(h) Impairment

(i) Non-derivative financial assets

Financial instruments and contract assets

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

The Company 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 Company 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 Company's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.

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

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

- the borrower is unlikely to pay its credit obligations to the Company in full, without recourse by the Company 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 Company 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 Company expects to receive).

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

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Company 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 Company on terms that the Company 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 Company has no reasonable expectations of recovering a financial asset in its entirety or a portion thereof. For individual customers, the Company 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 Company 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 Company 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 Company's procedures for recovery of amounts due.

(i) Leases

Policy applicable from 1 January 2019

At inception of a contract, the Company 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 Company 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 Company allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.

When the Company 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 Company 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 Company 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 Company applies IFRS 15 to allocate the consideration in the contract.

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

Generally, the accounting policies applicable to the Company as a lessor in the comparative period were not different from IFRS 16 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 Company 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.

(j) 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.

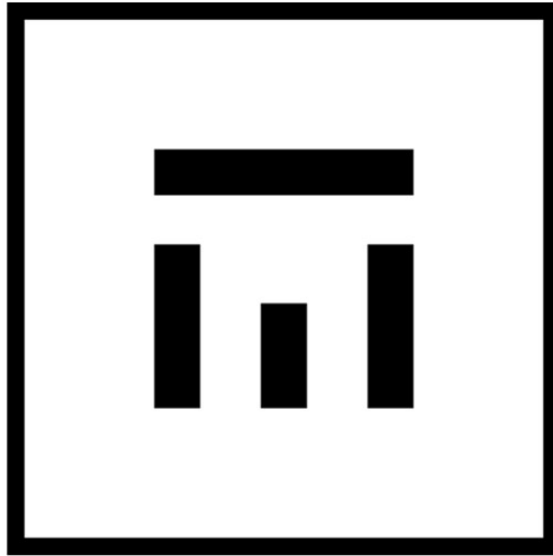
The fair value of loans received from related parties at interest rates below market rates is determined based on the present value of the expected future cash flows, discounted using a market rate. The difference is recognized directly in equity.

24. 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 Company has not early adopted the new or amended standards in preparing these financial statements.

The following amended standards and interpretations are not expected to have a significant impact on the Company's 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).*



Rakeen Uptown Development LLC

Management Report - 2019

Content

	Page
Introduction	3
Strategic Development Plan	3
Financial Review and Risk Management	4
Human Resource Policies	6
Health, Security and Safety Department	6
Facility Management	6
Anti-Bribery and Corruption Policy	7

Management report

Introduction

The Company was established on 23 June 2008. As at 31 December 2019 and 31 December 2018, the shareholders of the Company are Rakeen Development LLC (84,702%) and Rakeen Development PJSC (UAE) (15,298%).

The Company's principal activity is to provide retail and leisure commercial spaces in Tbilisi Mall shopping and entertainment complex. Additional activities include letting of other commercial spaces and stalls located in the mall.

Tbilisi Mall commenced its operations on 6 April 2012. Gross building area of the mall is 206,783 sqm. Gross Leasable Area of the Company is 73,027 square meters, out of which 52,266 square meters as at 31 December 2019 are leased. The Mall is built over four floors and by 31 December 2019 comprises 132 shops, 94 kiosks and 27 storages. Tbilisi Mall visitors can enjoy cafes, 2,000 parking lots on multi-level free-of-charge car parking, 2,076 m² leased by food-court operators, a 14,296 m² Carrefour hypermarket and a 2,899 m² entertainment area. Other features include a multi-screen cinema and contact zoo on the third floor.

Strategic development plan

At the beginning of 2020 prior to Covid-19 pandemic expansion the objective of the management was the leased area of Tbilisi Mall to reach 54,019 square meters by the end of 2020. Leasing department actively works to add prime brand shops to existing operators that will increase interest to new consumer segment. As currently envisaged 2020 will be a year to pre-lease fourth floor as an area for entertainment purposes mostly. Related negotiations are in progress. Similar to previous years much attention will be paid to improve tenant/brand mix.

Tbilisi Mall occupies one of the leading position on the market. There are other competitors in this field such as East Point, Galleria Tbilisi, Hualing Group, City Mall and Tbilisi Central.

The Company plans to increase marketing activities and extend the entertainment leisure activities in order to maintain attractive business environment and increase number of visitors in the long run.

The management is targeting to enhance Tbilisi Mall position as a prime destination shopping mall and will explore options to develop an enhanced entertainment value proposition to enable families to get memorable experiences in the mall's premises.

Achievements

During 2019, compared with the previous year, the parameters determining effective operation of Tbilisi Mall, such as sales per sqm and total occupied space, have been significantly increased. Marketing team strives in the best manner for permanent increase of foot flow.

During 2019 total space occupied by lessees increased from 51.6 thousand to 52.3 thousand square meters, compared with 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.

Financial review and risk management

Key financial indicators:

GEL'000	2019	2018	Change, %
Revenue	26,478	24,637	7%
Other income, net	27,035	10,189	165%
Profit/(loss) and total comprehensive income/(loss)	8,568	(136)	-

Note: Major components of other revenues (net) are the following items: Change in the fair value of Investment Property, Interest income from deposits, write-off of obsolete assets, bad debt expense and other minor items. The value of Investment property in 2018 has increased by GEL 13.3 million and in 2019 by GEL 16.3 million.

Operating expenses

'000 GEL	2019	2018	Change, %
Utilities and communication	3,219	3,450	-7%
Wages and salaries	3,622	2,607	39%
Repair and maintenance	1,553	1,104	41%
Marketing expenses	1,681	1,171	44%
Management fees	-	657	-100%
Tax expenses other than on income	1,272	989	29%
Depreciation	620	524	18%
Property insurance	406	462	-12%
Other	2,350	719	226%
	14,723	11,683	21%

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

In 2018 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.

Risk management

Credit risk - Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations and arises principally from the Company'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:

'000' GEL	2019	2018
Trade receivables	2,770	1,782
Other receivables	529	750
	3,299	2,532

Trade receivables - The Company'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 Company's review includes external ratings, when available. Trade receivables relate to the Company'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 Company 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 Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset.

For this purpose, the Company 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 Company 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 – Loans and borrowings of Rakeen Uptown Development LLC is taken from the Ultimate Parent Company (UPC) – Rakeen Development PJSC (UAE). The Company has received letter of support from the UPC, according to which the UPC intends Tbilisi Mall to continue operation as going concern and latter will not be required to repay its liabilities earlier than 31 December 2020.

Currency risk - Currency risk of the Company may be analyzed in two main directions: trade receivables and loans and borrowings. Loans and borrowings are also provided in USD. As for reporting period, liabilities in USD outweigh USD denominated trade receivables. Therefore, the Company is sensitive against foreign exchange rate fluctuations and consequently, profit or loss statement is significantly 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 2018		
USD (10% movement)	21,765	(21,765)
31 December 2019		
USD (10% movement)	22,995	(22,995)

Human resources

The Company 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. By the end of 2019 the Company employs 57 people, 35% of which is represented by women. Employees of the Company work full time and they use benefit and support package from the Company (other than those regulated by Labor Code of Georgia), in particular:

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

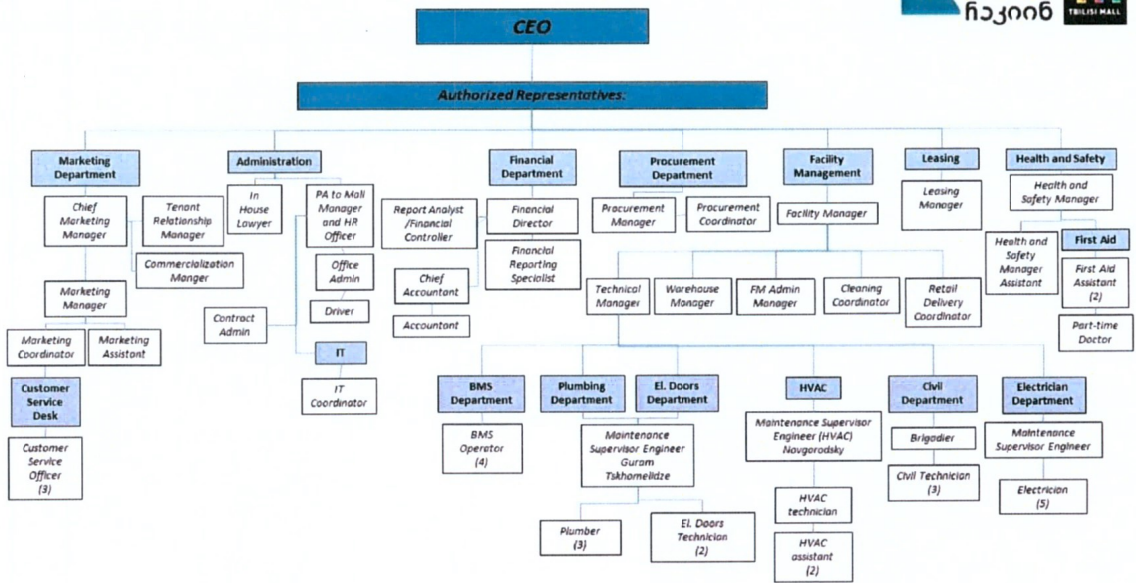
Health, Security and Safety Department

The company's management pays supreme attention to the safety of visitors and employees of the shopping center. Tbilisi Mall security system effectively operates 24/7 together with CCTV. Security department functionally combines a first aid medical cabinet, internal and external security, a video surveillance system and a fire post. Twice a year in the mall there are conducted comprehensive trainings for evacuation of mall personnel and visitors 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. In accordance to the technical department plans the equipment related with increased danger are revised, certified and served on high level on annual base. In 2019 it is planned to update video-surveillance system and installation of new evacuation signs and emergency lighting.

Facility Management

Technical department of mall on regular base conduct maintenance works for premise and engineering equipment. All electrical systems and equipment are subject of periodic testing and inspection to ensure they correspond to required standards and proper technical conditions. Technical team is actively engaged in the process to diminish costs related with utilities.

Organizational structure



Anti-Bribery and Corruption Policy

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

The management report of Rakeen Uptown Development LLC was approved and issued on 24 November 2019:

Name: Zurab Gachechiladze
Position: Finance Director

Name: Pascal Miguel Georges Bosse
Position: Chairman of the Board of Directors

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

2019 წლის
ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელ აუდიტორთა დასკვნა	3
ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	6
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	7
კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება	8
ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგება	9
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 აფთაუნ დეველოპმენტი“

დასკვნა

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

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

დასკვნის საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. ჩვენი პასუხისმგებლობა, ხსენებული სტანდარტების მიხედვით, აღწერილია დასკვნის ნაწილში „აუდიტორთა პასუხისმგებლობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. „ბუღალტერთა ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს“ „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსის“ (IESBA კოდექსი) შესაბამისად (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით), ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის საქართველოში არსებულ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებთან ერთად, ჩვენ ვართ „კომპანიისგან“ 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 ფინანსური ანგარიშგების შესახებ არ მოიცავს „მმართველობით ანგარიშს“.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს მმართველობითი ანგარიშის წაკითხვას და იმის განსაზღვრას, ხომ არ აქვს ადგილი მმართველობის ანგარიშის არსებით შეუსაბამობას ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ მიღებულ ცოდნასთან, ან რაიმე სახით არის თუ არა ხსენებული დოკუმენტი არსებითად დამახინჯებული.

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

- შეესაბამება 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 ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია ფინანსური ანგარიშგების ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად მომზადებასა და კეთილსინდისიერად წარდგენაზე და ისეთი შიდა კონტროლის სისტემის შექმნაზე, რომელიც, მათი თვალსაზრისით, უზრუნველყოფს ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მომზადებას, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობის ან შეცდომის შედეგად დაშვებულ არსებით უზუსტობებს. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია, შეაფასოს კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ და მოახდინოს მსგავსი შეფასების წარდგენა მანამ, სანამ ხელმძღვანელობას არ გაუჩნდება სურვილი მოახდინოს კომპანიის ლიკვიდაცია ან შეწყვიტოს მუშაობა, ან არ ექნება რაიმე სხვა რეალური ალტერნატივა, გარდა ზემოთ განსაზღვრული მოქმედებებისა.

მმართველობაზე უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორთა პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია მივიღოთ გონივრული რწმუნება შეიცავს თუ არა 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 ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებელთა ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

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

- ვახდენთ 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 კომპანიის 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 კომპანიის უნარი განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ. თუ ჩვენ დავასკვნით, რომ ადგილი აქვს არსებით გაურკვევლობას, ჩვენს აუდიტორთა დასკვნაში ყურადღება უნდა გავამახვილოთ შესაბამის ინფორმაციაზე 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 კომპანიის უნარზე განაგრძოს ფუნქციონირება როგორც მოქმედმა საწარმომ.
- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების სრულად წარდგენას, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და იმას, წარმოაჩენს თუ არა ფინანსური ანგარიშგება ძირითად გარიგებებსა და მოვლენებს ისეთი ფორმით, რომ უზრუნველყოფილ იქნას მთლიანი დოკუმენტის კეთილსინდისიერად წარდგენა.

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 ავთაუნ დეველოპმენტი“
 ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის

'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2019	31 დეკემბერი 2018
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	10	141,662	113,903
ძირითადი საშუალებები		3,473	3,575
არამატერიალური აქტივები		270	219
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		39	39
გაცემული სესხები		-	1,000
წინასწარ გადახდილი დღგ		-	4,288
სულ გრძელვადიანი აქტივები		145,444	123,024
მიმდინარე აქტივები			
მარაგები		705	649
წინასწარ გადახდილი დღგ		2,606	3,460
გაცემული სესხები		1,202	-
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	3,299	2,532
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	31,048	12,668
სულ მიმდინარე აქტივები		38,860	19,309
სულ აქტივები		184,304	142,333
კაპიტალი და ვალდებულებები			
კაპიტალი	13		
საწესდებო კაპიტალი		160,120	160,120
დამატებით გადახდილი კაპიტალი		41,154	41,154
დაგროვილი ზარალი		(284,461)	(293,029)
სულ კაპიტალი		(83,187)	(91,755)
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	15	172,831	148,813
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		172,831	148,813
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	15	90,745	81,049
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	3,915	4,226
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		94,660	85,275
სულ ვალდებულებები		267,491	234,088
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		184,304	142,333

შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
 2019 წლის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	2019	2018
შემოსავალი	6	26,478	24,637
სხვა შემოსავალი, (წმინდა)	8	27,035	10,189
საოპერაციო ხარჯები	9	(14,723)	(11,683)
გაუფასურების ზარალის აღდგენა/(დარიცხვა) სავაჭრო მოთხოვნებზე და გაცემულ სესხებზე	18(გ)	1,997	(540)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		40,787	22,603
ფინანსური შემოსავალი		440	276
ფინანსური ხარჯები		(32,659)	(23,015)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	7	(32,219)	(22,739)
მოგება/(ზარალი) მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		8,568	(136)
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი) წლის განმავლობაში		8,568	(136)

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

პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
 დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარე

ზურაბ გაჩეჩილაძე
 ფინანსური დირექტორი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება წაკითხული უნდა იქნეს შენიშვნებთან ერთად, რომელიც განუყოფელი ნაწილია ფინანსური ანგარიშგების და განთავსებულია 10-41 გვერდებზე

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტი“
2019 წლის კაპიტალში ცვლილებების ანგარიშგება

'000 ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებით გადახდილი კაპიტალი	დაგროვილი ზარალი	სულ
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	160,120	72,452	(292,893)	(60,321)
სულ სრული ზარალი				
ზარალი და სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(136)	(136)
სულ სრული ზარალი წლის განმავლობაში	-	-	(136)	(136)
ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრეებთან				
დამატებით გადახდილი კაპიტალის არა- ამორტიზირებული ნაწილის აღიარების შეწყვეტა სესხები და კრედიტები დაკავშირებული მხარეებისგან სახელშეკრულებო პირობების არსებით ცვლილებაზე	-	(66,547)	-	(66,547)
დამატებით გადახდილი კაპიტალის არა- ამორტიზირებული ნაწილის აღიარება სესხები და კრედიტები დაკავშირებული მხარეებისგან სახელშეკრულებო პირობების არსებით ცვლილებაზე	-	35,249	-	35,249
სულ ოპერაციები კომპანიის მესაკუთრეებთან	-	(31,298)	-	(31,298)
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	160,120	41,154	(293,029)	(91,755)
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	160,120	41,154	(293,029)	(91,755)
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში				
შემოსავალი და სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	8,568	8,568
სულ სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში	-	-	8,568	8,568
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	160,120	41,154	(284,461)	(83,187)

'000 ლარი	შენიშვნა	2019	2018
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
წლის მოგება/(ზარალი)		8,568	(136)
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა		620	524
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება		(26,994)	(10,684)
საინვესტიციო ქონების ჩამოწერა		-	384
სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურების (აღდგენა)/დარიცხვა		(2,129)	540
გაცემული სესხების გაუფასურება		132	-
წმინდა ფინანსური ხარჯები		32,219	22,739
ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობებიდან საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებამდე		12,416	13,367
ცვლილება სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		1,284	20,584
ცვლილება წინასწარ გადახდილ დღგ-ში		5,142	(382)
ცვლილება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(299)	(348)
ცვლილება მარაგებში		(57)	249
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან პროცენტის გადახდამდე		18,486	33,470
წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობებიდან		18,486	33,470
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული ფულადი სახსრები			
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე		440	238
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(765)	(3,023)
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(528)	(1,068)
ძირითადი საშუალებების გაყიდვა		28	-
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(69)	(77)
სესხების გაცემა		(253)	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(1,147)	(3,930)
ფულადი ნაკადები ფინანსური საქმიანობიდან			
სესხების დაფარვა		-	(26,091)
ფინანსურ საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		-	(26,091)
წმინდა მატება ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში		17,339	3,449
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		12,668	9,836
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		1,041	(617)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	12	31,048	12,668

1. ანგარიშგების წარმდგენი საწარმო

(ა) საქართველოს ბიზნეს გარემო

კომპანიის საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად მასზე 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 ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გაგვლენის შეფასებას კომპანიის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(ბ) ორგანიზაცია და ოპერაციები

შპს „რაკიან აფთაუნ დეველოპმენტი“ (შემდგომში „კომპანია“) არის ქართული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად. კომპანია დაფუძნდა 2008 წლის 23 ივნისს. კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია: 204557014.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია: ბარათაშვილის ქუჩა №2, თბილისი, 0105, საქართველო.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცალო ვაჭრობის და დასასვენებელი კომერციული ფართების უზრუნველყოფა თბილისი მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში, რომელიც თბილისში, დიდმის ტერიტორიაზეა განთავსებული.

კომპანიის მფლობელები არიან შემდეგი საწარმოები: შპს „რაკიან დეველოპმენტი“ (84.7%) და „ღია სააქციო საზოგადოება რაკიან დეველოპმენტი“ (15.3%). კომპანია ძირითადად საბოლოო მშობელი კომპანიის „ღია სააქციო საზოგადოება რაკიან დეველოპმენტის“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) მართვის ქვეშ მყოფ ჯგუფში შემავალი საწარმოებიდან ფინანსდება. შედეგად, კომპანია ეკონომიკურად დამოკიდებულია საბოლოო მშობელ კომპანიაზე. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 20-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(ა) შესაბამისობა

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

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

(ბ) უწყვეტი ფუნქციონირება

მიუხედავად იმისა, რომ 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის წმინდა მიმდინარე ვალდებულებები იყო 94,660 ათასი ლარი და Covid-19 პანდემიის მდგომარეობის გამო (შენიშვნა 21) არსებითად შემცირდა საიჯარო შემოსავალი, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია უწყვეტი ფუნქციონირების პრინციპის მიხედვით, რომელსაც კომპანიის დირექტორები შესაფერისად მიიჩნევენ შემდეგი მიზეზების გამო:

კომპანიის დირექტორებმა მოამზადეს ფულადი ნაკადების პროგნოზი წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღის შემდეგ 12-თვიანი პერიოდისთვის, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ გონივრულად შესაძლებელი მოვლენათა უარყოფითი განვითარებების გათვალისწინებით, კომპანიას ექნება საკმარისი ფულადი სახსრები, საბოლოო მშობელი კომპანიისგან დაფინანსების გზით („ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტი“), მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, აღნიშნული პერიოდისთვის.

აღნიშნული პროგნოზები დამოკიდებულია დაშვებაზე, რომ "ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ დეველოპმენტი" ამჟამად ჯგუფისადმი მართებული თანხების დაფარვას არ მოითხოვს, რაც 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის 263,576 ათას ლარს შეადგენდა და შეტანილი იყო სესხებსა და კრედიტებში, და რომ პერიოდის განმავლობაში დამატებით ფინანსურ დახმარებას გაუწევს კომპანიას. "ღია სააქციო საზოგადოება რაკიინ 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 დარწმუნებული იმაში, რომ აღნიშნული მხარდაჭერა გაგრძელდება, თუმცა, წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისთვის არ ყოფილა მიზეზი რომ მათ სხვაგვარად ეფიქრათ.

შესაბამისად, დირექტორები დარწმუნებულნი არიან, 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 აღნიშნული 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 ფინანსური ანგარიშგება. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე, გარდა სხვაგვარად მითითებული შემთხვევებისა.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

ფასს-თან შესაბამისი 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 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 შენიშვნაში 10(ა) - სამართლიანი ღირებულების შეფასება საინვესტიციო ქონებისთვის.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

კომპანიის 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: შემავალი 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 15(დ) - სესხები და კრედიტები; და
- შენიშვნა 18(ა) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. ცვლილებები მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკებში

კომპანიამ 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 კომპანიის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

(ა) იჯარის განმარტება

ადრე, კომპანია 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. კომპანია 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, კომპანიამ გარიგებების იჯარებად კლასიფიკაციისთვის პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გამოყენება აირჩია. კომპანიამ 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

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

(გ) როგორც მეიჯარე

კომპანია იჯარით გასცემს მის საინვესტიციო ქონებას (შენიშვნა 10). კომპანიამ აღნიშნული იჯარები საოპერაციო იჯარების სახით დააკლასიფიცირა (შენიშვნა 17).

კომპანია არ არის ვალდებული განახორციელოს კორექტირებები ფასს 16-ზე გადასვლისას, იჯარებისთვის რომლებშიც ის მოქმედებს როგორც მეიჯარე.

კომპანიამ 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 "მომხმარებლებთან 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 ნაქონარავებ თითო კვადრატულ მეტრზე.

(ბ) კომუნალურები

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

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

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

შესაბამისად, კომუნალური შემოსავლები მოიჯარეებისგან 1,727 ათასი ლარის ოდენობით და შესაბამისი საოპერაციო ხარჯები 1,727 ათასი ლარის ოდენობით 2019 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისთვის წარმოდგენილია წმინდა საფუძველზე.

7. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 ლარი	2019	2018
ადიარებული მოგებაში ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი მიმდინარე ანგარიშებზე ეფექტური პროცენტის მეთოდის მიხედვით	440	238
გაუფასურების ზარალის აღდგენა გაცემულ სესხებზე	-	38
ფინანსური შემოსავალი	440	276
საპროცენტო ხარჯი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ ვალდებულებებზე	(17,031)	(14,459)
უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული წმინდა ზარალი	(15,628)	(8,556)
ფინანსური ხარჯები	(32,659)	(23,015)
მოგებაში ან ზარალში ადიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	(32,219)	(22,739)

8. სხვა შემოსავალი, წმინდა

'000 ლარი	2019	2018
საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება (შენიშვნა 10)	26,994	10,684
სხვა შემოსავალი	300	213
სხვა ხარჯი	(259)	(708)
	27,035	10,189

9. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2019	2018
ხელფასები	3,622	2,607
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	3,219	3,450
მარკეტინგის ხარჯები	1,681	1,171
შეკეთება და ტექნიკური მხარდაჭერა	1,553	1,104
საგადასახადო ხარჯები, მოგების გადასახადის გარდა	1,272	989
ცვეთა	620	524
ქონების დაზღვევა	406	462
ხელმძღვანელობის მომსახურების საფასური	-	657
სხვა*	2,350	719
	14,723	11,683

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

10. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწის ნაკვეთები	სავაჭრო ცენტრი	სულ
ნაშთი 2018 წლის 1 იანვარს	7,881	92,699	100,580
შესყიდვები	-	3,023	3,023
ჩამოწერა	-	(384)	(384)
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	3,193	7,491	10,684
ნაშთი 2018 წლის 31 დეკემბერს	11,074	102,829	113,903
ნაშთი 2019 წლის 1 იანვარს	11,074	102,829	113,903
შესყიდვები	-	765	765
სამართლიანი ღირებულების ცვლილება	4,992	22,002	26,994
ნაშთი 2019 წლის 31 დეკემბერს	16,066	125,596	141,662

კომპანიის საინვესტიციო ქონება შედგება სავაჭრო ცენტრისგან (თბილისი მოლი) თბილისი, დილოში და ასევე მიწის ნაკვეთებისგან.

კომპანიის ხელმძღვანელობა აკლასიფიცირებს სავაჭრო ცენტრს (თანმდები 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

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, ფართობის დაკავებულობის მაჩვენებლის, იჯარის საშელავათო 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 (შენიშვნა 8) და 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საინვესტიციო ქონების სამართლიანმა ღირებულებამ შეადგინა 141,662 ათასი ლარი.

თბილისი მოლის სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელოვანი დაშვებები:

- ფულადი ნაკადები დაგეგმილია განვლილი გამოცდილების, ფაქტიური საოპერაციო შედეგების და კომპანიის 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 შეფასება განკუთვნილია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, საშემფასებლო მეთოდში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი კორექტირებების გამო.

(ბ) უზრუნველყოფა

კომპანიის საინვესტიციო ქონება და ძირითადი საშუალებები დაგირავებულია საბოლოო მშობელი კომპანიისგან აღებული უზრუნველყოფილი სესხის ფარგლებში. გირაოს დეტალები წარმოდგენია მე-15 შენიშვნაში.

11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	2019	2018
სავაჭრო მოთხოვნები	2,770	1,782
სხვა მოთხოვნები	529	750
	3,299	2,532

კომპანიის დამოკიდებულება საკრედიტო და სავალუტო რისკებზე და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული გაუფასურების ზარალი განხილულია მე-18 შენიშვნაში.

12. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	2019	2018
მიმდინარე ანგარიში	31,048	12,668
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და ფულადი სახსრების მოძრაობის ანგარიშგებაში	31,048	12,668

კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-18 შენიშვნაში.

13. კაპიტალი

(ა) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის გამოშვებულმა და გადახდილმა საწესდებო კაპიტალმა შეადგინა 160,120 ათასი ლარი (2018 წლის 31 დეკემბერს: 160,120 ათასი ლარი).

(ბ) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, „კომპანიის“ გასანაწილებელი რეზერვები იზღუდება გაუნაწილებელი მოგების ნაშთით, ფასს-ის შესაბამისად მომზადებულ „კომპანიის“ ფინანსურ ანგარიშგებაში განსაზღვრულის შესაბამისად. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიის დაგროვილი ზარალი, მათ შორის მიმდინარე წლის მოგება, შეადგენს 284,461 ათას ლარს (2018 წელს: დაგროვილი ზარალი 293,029 ათასი ლარის ოდენობით).

(გ) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

2019 წელს დამატებით გადახდილ კაპიტალში ცვლილებები არ მომხდარა.

2018 წელს, კაპიტალში დამატებითი შენატანების კლება განპირობებული იყო ღსს „რაკიინ 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 აქციონერის მიერ დამატებით გადახდილ კაპიტალში განხორციელებული შენატანის სახით.

14. კაპიტალის მართვა

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

კომპანიის ვალის კაპიტალთან თანაფარდობის კოეფიციენტი 31 დეკემბერს იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2019	2018
სულ ვალდებულებები	267,491	234,088
გამოკლებული: ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	(31,048)	(12,668)
წმინდა ვალი	236,443	221,420
სულ კაპიტალი	(83,187)	(91,755)
ვალის კაპიტალთან თანაფარდობა 31 დეკემბერს	(2.84)	(2.41)

კომპანიის კაპიტალის მართვის მიდგომაში წლის განმავლობაში ცვლილებები არ განხორციელებულა.

კომპანია არ ექვემდებარება გარედან დაწესებულ კაპიტალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

15. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში წარმოდგენილია ინფორმაცია კომპანიის პროცენტის მატარებელი ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასებული სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ. დამატებით ინფორმაცია კომპანიის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია მე-18 შენიშვნაში.

'000 ლარი	2019	2018
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
უზრუნველყოფილი სესხები საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	172,831	148,813
მიმდინარე ვალდებულებები		
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	90,745	81,049
	263,576	229,862

(ა) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2019 წელი				31 დეკემბერი 2018 წელი			
	ნომინალური		ნომინალური		ნომინალური		ნომინალური	
	ვალუტა	განაკვეთი	წელი	ღირებულება	ღირებულება	ღირებულება	ღირებულება	ღირებულება
უზრუნველ- ყოფილი სესხები საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	5%	2022-2026	205,839	172,831	183,565	148,813	
არაუზრუნველ- ყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	აშშ დოლარი	LIBOR +3.5%	მოთხოვნა -მდე	90,745	90,745	81,049	81,049	
სულ პროცენტის მატარებელი ვალდებულებები				296,584	263,576	264,614	229,862	

უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან უზრუნველყოფილია კომპანიის ყველა მოძრავი და უძრავი აქტივით.

(ბ) ვალდებულებების მოძრაობის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან შეჯერება

'000 ლარი	1 იანვარი 2019	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის აღდგენა	უცხოური სავალუტო ზარალი	31 დეკემბერი 2019 წელი
ნასესხები სახსრები	229,862	17,031	-	-	16,683	263,576
'000 ლარი	1 იანვარი 2018	საპროცენტო ხარჯი	ფულადი ნაკადების გადინება (პროცენტი)	დამატებით გადახდილი კაპიტალის აღდგენა	უცხოური სავალუტო ზარალი	31 დეკემბერი 2018 წელი
ნასესხები სახსრები	202,298	14,459	(26,091)	31,298	7,898	229,862

(გ) გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხიდან 36,6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გამოყენების ვადაა 3 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.

2018 წელს, ღს „რაკინ დეველოპმენტისგან“ აღებულ უზრუნველყოფილ სესხებზე დარიცხული პროცენტის გრაფიკის წინსწრებით დაფარვამ გამოიწვია სესხების სახელშეკრულებო პირობების არსებითი ცვლილება, რის შედეგადაც ისინი იქნა აღრიცხული ფასს 9-ის მოთხოვნების ფარგლებში. ზემოაღნიშნულის მიხედვით, თავდაპირველი აღიარებისას ახალი ფინანსური ინსტრუმენტები იქნა დისკონტირებული 8,4%-იანი წლიური საბაზრო განაკვეთის გამოყენებით.

16. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

'000 ლარი	2019	2018
სავაჭრო ვალდებულებები	1,580	1,958
მიღებული ავანსები	2,335	2,268
	3,915	4,226

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებთან დაკავშირებული სავალუტო და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარება განხილულია მე-18 შენიშვნაში.

17. საოპერაციო ხარჯები

კომპანია იჯარით გასცემს მის საინვესტიციო ქონებას. კომპანიამ 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 კომპანიის 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

18. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(ა) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

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.

კომპანიამ 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.

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ კომპანიის ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

(ბ) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტებით სარგებლობის გამო კომპანია შემდეგ რისკებს გასწევს:

- საკრედიტო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(გ));
- ლიკვიდურობის რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(დ));
- საბაზრო რისკი (იხილეთ შენიშვნა 18(ე)).

რისკის მართვის სტრუქტურა

კომპანიის ხელმძღვანელობას აკისრია მთლიანი პასუხისმგებლობა კომპანიის რისკების მართვის სტრუქტურის დადგენასა და მიმოხილვაზე.

კომპანიის 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 კომპანიის საქმიანობაში ცვლილებების ასახვის მიზნით. სასწავლო და მართვის სტანდარტების და პროცედურების გამოყენებით კომპანიის მიზანს წარმოადგენს დისციპლინირებული და კონსტრუქციული კონტროლის გარემოს შექმნა, რომელშიც ყველა თანამშრომელს გააზრებული ექნება თავისი ფუნქცია და ვალდებულება.

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

(გ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს კომპანიის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ ფინანსური ინსტრუმენტის მომხმარებელი ან კონტრაგენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშობება კომპანიის 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 1,997 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	
		2019	2018
გაცემული სესხები		1,202	1,000
სავაჭრო მოთხოვნები	11	2,770	1,782
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	12	31,048	12,668
		35,020	15,450

სავაჭრო მოთხოვნები

კომპანიის 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 სტანდარტული გადახდის და მიწოდების პირობების შეთავაზებამდე. კომპანიისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და რიგ შემთხვევაში ბანკისგან ცნობებს. კომპანიის 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 კომპანიის მოიჯარეებს უკავშირდება.

კომპანია არ ითხოვს უზრუნველყოფას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში.

კომპანია განსაზღვრავს გაუფასურების რეზერვს, რომელიც წარმოადგენს მოსალოდნელი ზარალის მისეულ შეფასებას სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში. 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
საცალო კლიენტები, ადგილობრივი	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 კომპანია არ მიიღებს დამაკმაყოფილებელ მტკიცებულებას იმისა, რომ შეუძლებელია მართებული თანხის ამოღება; ასეთ შემთხვევაში, გაუფასურების რეზერვის თანხა მიიჩნევა უიმედოდ და ჩამოიწერება პირდაპირ ფინანსურ აქტივთან მიმართებაში. კომპანიას სჯერა, რომ არ არის აუცილებელი გაუფასურების რეზერვი ვადაგადაცილებულ სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში, გარდა უკვე გათვალისწინებულისა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

ჯგუფური მიდგომა

კომპანია "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 დეკემბრის მდგომარეობით:

31 დეკემბერი 2019 წელი '000 ლარი	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
0-30 დღემდე ვადაგადაცილება	8.77%	1,375	(121)	1,254
31-60 დღემდე ვადაგადაცილება	22.84%	222	(51)	171
61-90 დღემდე ვადაგადაცილება	53.66%	102	(55)	47
91-180 დღემდე ვადაგადაცილება	57.96%	128	(74)	54
180-365 დღემდე ვადაგადაცილება	78.82%	73	(58)	15
1 წელზე მეტი	100.00%	166	(166)	-
		2,066	(525)	1,541

31 დეკემბერი 2018 წელი '000 ლარი	საშუალო შეწონილი ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
0-30 დღემდე				
ვადაგადაცილება	9.43%	1,024	(97)	927
31-60 დღემდე				
ვადაგადაცილება	22.33%	87	(19)	68
61-90 დღემდე				
ვადაგადაცილება	59.60%	33	(20)	13
91-180 დღემდე				
ვადაგადაცილება	64.24%	125	(80)	45
180-365 დღემდე				
ვადაგადაცილება	84.39%	132	(111)	21
1 წელზე მეტი	100.00%	121	(121)	-
		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

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

კომპანია 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 კომპანიის ბიზნეს გაგებას. 100%-იანი დაქვემდებარება დეფოლტის შემთხვევაში განხილულია თითოეული შემთხვევისთვის, რადგან თითოეული კონტრაქტი დეფოლტირებულია 2019 და 2018 წლების 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 '000 ლარი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	გაუფასურების ზარალის რეზერვი	წმინდა საბალანსო ღირებულება
მიმდინარე (ვადაგადაცილების გარეშე)	-	-	-
90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	1,586	(357)	1,229
	1,586	(357)	1,229

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

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

- დეფოლტირებულ კონტრაქტებზე გამოყენებულ იქნა 100%-იანი დეფოლტის ალბათობა და არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი;
- მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად კომპანია მომხმარებელთა თითოეული ჯგუფისთვის ითვალისწინებს რამოდენიმე შესაძლო ვარიანტს, საკრედიტო ზარალის მოხდენის ვარიანტების ჩათვლით. მოცემული შეფასების დროს ის იყენებს კომპანიისთვის 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)

გაცემული სესხები

2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დაკავშირებულ მხარეზე გაცემული სესხები 1,202 ათასი ლარის ოდენობით (2018 წლის 31 დეკემბერი: 1,000 ათასი ლარი) წარმოადგენს მშობელ კომპანიაზე გაცემულ სესხებს.

2018 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, სესხები იყო დეფოლტირებული კომპანიის დეფოლტის განმარტების მიხედვით, შესაბამისად მიენიჭათ 100%-იანი დეფოლტის ალბათობა. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, რესტრუქტურისაციის ხელშეკრულების შედეგად, რომლის მიხედვითაც დაფარვის ვადა იქნა გახანგრძლივებული 2020 წლამდე, სესხები არ ყოფილა ვადაგადაცილებული.

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სავაჭრო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2019	2018
ნაშთი 1 იანვარს	(211)	(249)
დარიცხვა წლის განმავლობაში	(132)	38
ნაშთი 31 დეკემბრის	(343)	(211)

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

2019 წლის 31 დეკემბრისთვის, კომპანია ფლობდა ფულად სახსრებს და მათ ეკვივალენტებს 31,048 ათასი ლარის ოდენობით (2018 წელს: 12,668 ათასი ლარი), რომელიც წარმოადგენდა მის მაქსიმალურ საკრედიტო დამოკიდებულებას ამ აქტივებზე. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები განთავსებულია ბანკებსა და კონტრაქტ ფინანსურ ინსტიტუტებში, რომლებსაც Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიერ მინიჭებული აქვთ შეფასებები BB- (გრძელვადიანი რეიტინგი) და B (მოკლევადიანი რეიტინგი). კომპანია 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 დაქვემდებარებულების მოკლე ვადიანობას. კომპანია 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 კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება. კომპანია შეძლებისდაგვარად ცდილობს ლიკვიდურობის მართვის უზრუნველყოფას, რათა ყოველთვის ჰქონდეს ვალდებულების ვადაში დაფარვის შესაძლებლობა, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ პერიოდში არასაჭირო დანაკარგების ან კომპანიის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ამ მიზნით, კომპანია აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, მოსალოდნელი ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, კომპანია 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 კომპანიას იმ შემთხვევაში, თუ ის ფინანსური სირთულეების წინაშე დადგება. 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, კომპანიას ჰქონდა გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან მიღებული უზრუნველყოფილი სესხისგან, 36,6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, დაფარვის ვადით 3 წელიწადში (იხილეთ შენიშვნა 15(გ)).

ლიკვიდურობის რისკზე დაქვემდებარება

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

2019 '000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა 12 თვეზე -მდე	1-2 წლამდე	3-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები						
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	172,831	245,996	-	-	-	166,812
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	90,745	90,745	90,745	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	1,580	1,580	-	1,580	-	-
	265,156	338,321	90,745	1,580	-	166,812
						79,184

2018 '000 ლარი	საბალანსო დირებულება	სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა 12 თვეზე -მდე	1-2 ნაკლები	3-5 წლამდე	5 წელზე წლამდე	მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
უზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	148,813	229,603	-	-	-	106,096	123,507
არაუზრუნველყოფილი სესხი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან	81,049	81,049	81,049	-	-	-	-
სავაჭრო ვალდებულებები	1,958	1,958	-	1,958	-	-	-
	231,820	312,610	81,049	1,958	-	106,096	123,507

როგორც 15(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 კომპანიის შემოსავლებზე ან მის ხელთ არსებული ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულებაზე. საბაზრო რისკების მართვის მიზანია საბაზრო რისკების საფრთხის მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის ფონზე.

(ი) სავალუტო რისკი

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

პროცენტი სესხებზე სესხის ვალუტაშია დენომინირებული.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

კომპანიის დაქვემდებარება უცხოურ სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 2019	აშშ დოლარში დენომინირებული 2018
გაცემული სესხები	1,202	1,000
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	2,135	710
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	30,759	11,002
სესხები და კრედიტები	(263,576)	(229,862)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(466)	(497)
წმინდა დაქვემდებარება	(229,946)	(217,647)

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარი	საშუალო განაკვეთი 2019	საშუალო განაკვეთი 2018	საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი 2019	საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული განაკვეთი 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)	22,995	(22,995)
31 დეკემბერი 2018 წელი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	21,765	(21,765)

(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 კომპანიის 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 კომპანიისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალებადი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

ანგარიშგების წარდგენის თარიღში, კომპანიის პროცენტის მატარებელი ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთების პროფილი იყო შემდეგი:

'000 ლარი	საბალანსო ღირებულება	
	2019	2018
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური აქტივები	1,202	1,000
ფინანსური ვალდებულებები	(172,831)	(148,813)
	(171,629)	(147,813)
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(90,745)	(81,049)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

კომპანია არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით, მოგებაში ან ზარალში ასახვით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. შესაბამისად, საანგარიშგებო თარიღისთვის, საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება ვერანაირ გავლენას ვერ მოახდენდა მოგებაზე ან ზარალზე ან კაპიტალზე.

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.

	მოგება ან ზარალი	
	100 საბაზისო პუნქტით ზრდა	100 საბაზისო პუნქტით შემცირება
'000 ლარი		
2019		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(907)	907
2018		
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები	(810)	810

19. პირობითი ვალდებულებები

(ა) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

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 ფონდისეული ინტერპრეტაციისაგან და მათ მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიონ წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაზე, თუ საგადასახადო ორგანო შესძლებს საკუთარი ინტერპრეტირების არგუმენტირებას.

20. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

(ა) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

კომპანიის მშობელი კომპანია შპს „რაკინი დეველოპმენტი“, ხოლო მისი საბოლოო მშობელი კომპანიაა „ღია სააქციო საზოგადოება რაკინი დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები). კომპანიის საბოლოო მაკონტროლებელი მხარეა 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 9):

'000 ლარი	2019	2018
ხელფასები და ბონუსები	605	350

(გ) ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან

კომპანიის ოპერაციები სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ:

(i) სესხები

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბრით	
	დასრულებული წლისთვის		31 დეკემბრით	
	2019	2018	2019	2018
<i>მიღებული სესხები:</i>				
საბოლოო მშობელი კომპანია	-	26,091	(263,576)	(229,862)
<i>გაცემული სესხები:</i>				
მშობელი კომპანია	253	-	1,202	1,000

21. 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 ტრანსპორტის 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 კომპანიამ დახურა თბილისი მოლი და შეწყვიტა გაქირავებიდან მიღებული შემოსავლების გენერირება ყველა მისი მოიჯარესგან, გარდა სამი კონტრაქტორისა, რომელთაგანაც კომპანია იღებს მთლიანი საიჯარო შემოსავლის 8%-ს. ერთადერთი 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 ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, განაგრძობს მის საქმიანობას.

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

- ფულადი სახსრების ნაშთი 31,048 ათასი ლარის ოდენობით 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის;
- საოპერაციო ხარჯების დაგეგმილი შემცირება;
- გამოუყენებელი საკრედიტო ხაზის ნაშთი 36.6 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის.

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

22. შეფასების საფუძველი

ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ისტორიული ღირებულების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც ანგარიშგების ყოველ თარიღში სამართლიანი ღირებულებით ფასდება.

23. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

(ა) 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.

(ბ) ფინანსური შემოსავალი და ხარჯები

კომპანიის 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 უბრუნდება 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.

(გ) უცხოური ვალუტა

(i) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები კონვერტირდება „კომპანიის“ სამუშაო ვალუტაში, ოპერაციის თარიღისთვის მოქმედი 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.

არაფულადი მუხლები უცხოურ ვალუტაში, რომელთა ისტორიული ღირებულება უცხოურ ვალუტაშია შეფასებული, კონვერტირდება ტრანზაქციის განხორციელების თარიღისათვის არსებული შესაბამისი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(დ) 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.

წინა პერიოდებში გაწეული საგადასახადო ზარალი არ გამოიყენება მომავალ დაბეგვრად მოგებებთან მიმართებაში.

(j) 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.

(გ) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

ძირითადი საშუალებების ერთეულები შეფასებულია, როგორც თვითღირებულებას გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და ნებისმიერი დაგროვილი 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 საშუალებების 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 კომპანიაში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. მოხსნილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და მზადმყოფ მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ხოლო კომპანიის 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 განივებული, 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.

(ზ) ფინანსური ინსტრუმენტები

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

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

კომპანია სავაჭრო მოთხოვნებს თავდაპირველად აღიარებს მათი წარმოშობის თარიღში.

ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება ვაჭრობის თარიღში, როდესაც კომპანია 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 შემოსავალში ასახვით - ვალის ინვესტიცია; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - კაპიტალის ინვესტიცია; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

პირველადი აღიარების შემდგომ ფინანსური აქტივები არ ექვემდებარება რეკლასიფიკაციას, მანამ სანამ კომპანია 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 ძირითადი თანხისა და დაუფარავ ძირითადი 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 სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების შეგროვება და ფინანსური აქტივების გაყიდვა; და
- მისი სახელშეკრულებო 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, კომპანიამ 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, კომპანიას 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 აღმოფხვრის ან არსებითად ამცირებს სააღრიცხვო შეუსაბამობას რომელიც სხვაგვარად წარმოიშვებოდა.

კომპანიის 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 კომპანიის 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 აღიარდება მოგების ან ზარალის ანგარიშგებაში.

კომპანიას აფასებს მის ყველა ფინანსური ვალდებულებას ამორტიზირებული ღირებულებით.

(iv) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების ცვლილება

ფინანსური აქტივები

თუ ფინანსური აქტივის პირობები იცვლება, კომპანიამ უნდა შეაფასოს არსებითად იცვლება თუ არა 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.

კომპანია 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. კომპანია 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 კომპანია ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის დროს გამოყენებული პრინციპების ანალოგიური პრინციპებით ხელმძღვანელობს.

კომპანია 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, კომპანია ხელახლა ანგარიშობს ფინანსური აქტივის მთლიან საბალანსო ღირებულებას და მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას წარმოქმნილ თანხას აღრიცხავს როგორც მოგების 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

კომპანია 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 შეცვლილ პირობებთან ფინანსურ ვალდებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

თუ ცვლილება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას კომპანია იყენებს ფინანსური აქტივის სრული საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ სააღრიცხვო პოლიტიკას. როდესაც ცვლილება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას კომპანია 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 კომპანიას აქვს შესაძლებლობა, რომ ან მიიღოს გადახდილი განაკვეთი ან გამოისყიდოს სესხი ნომინალური ღირებულებით, ჯარიმის გადახდის გარეშე. საპროცენტო განაკვეთის ცვლილებისას არსებული საბაზრო განაკვეთის შესაბამისად, კომპანია ხელმძღვანელობს მცოცავი საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური ინსტრუმენტებით. ეს ნიშნავს, რომ შესაბამისად იცვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთიც.

კომპანია აფასებს არსებითია თუარა ცვლილება რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მაჩვენებლებზე დაყრდნობით, მოცემული თანმიმდევრობით: ხარისხობრივი მაჩვენებლები, რაოდენობრივი მაჩვენებლები, ორივე ხარისხობრივი და რაოდენობრივი მაჩვენებლის საერთო გავლენა. კომპანია 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 თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებიდან. 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

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

კომპანია 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

კომპანია წყვეტს ფინანსური ვალდებულების აღიარებას როდესაც მისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები დაკმაყოფილებულია, უქმდება ან ვადა გასდის. კომპანია 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 კომპანიას აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება. კომპანიას ამჟამად აქვს ურთიერთგაქვითვის იურიდიული აღსრულების უფლება რომელიც არ არის დამოკიდებული მომავალ მოვლენაზე და აღსრულებადია როგორც საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას ასევე კომპანიის და მისი ყველა კონტრაგენტების დეფოლტის, გადახდისუუნარობის ან გაკოტრების შემთხვევაში.

(თ) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები და სახელშეკრულებო აქტივები

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

კომპანია 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, კომპანია ითვალისწინებს გონივრულ და დამხმარე ინფორმაციას რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი დამატებითი ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, კომპანიის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ინფორმირებული საკრედიტო შეფასების და წინდახედულობის პრინციპის გათვალისწინებით.

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

კომპანია ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

- არ არის სავარაუდო რომ მსესხებელი სრულად დაფარავს თავის საკრედიტო ვალდებულებებს კომპანიის მიმართ, კომპანიის მიერ სესხის უზრუნველყოფის რეალიზაციის გარეშე (ესეთის არსებობის შემთხვევაში); ან
- ფინანსურ აქტივი 90 დღეზე მეტია 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 კომპანია 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, კომპანია 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;
- კომპანიის მიერ წინსწრების ან სესხის რესტრუქტურისა იმ პირობებით რომლებსაც კომპანია 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 კომპანიას აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების იმედი. ინდივიდუალური კლიენტების შემთხვევაში როდესაც ფინანსური აქტივი 180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია კომპანია იყენებს მთლიანი საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკას, მსგავსი აქტივების ამოღების წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით. კორპორატიული კლიენტებისთვის კომპანია დამოუკიდებლად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. კომპანია აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას კომპანიის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(ი) იჯარები

2019 წლის 1 იანვრიდან გამოყენებული პოლიტიკა

ხელშეკრულების დადებისას, კომპანია 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, კომპანია 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, კომპანია ხელშეკრულებაში მოცემულ ანაზღაურებას თითოეულ საიჯარო კომპონენტზე ანაწილებს მისი შესაბამისი, განცალკევებული ფასის მიხედვით.

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

თითოეული იჯარის კლასიფიკაციისთვის, კომპანია 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, კომპანიამ გაითვალისწინა გარკვეული მაჩვენებლები, მაგალითად იყო თუ არა იჯარა აქტივის ეკონომიკური სასიცოცხლო ვადის ძირითადი ნაწილისთვის.

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

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

ზოგადად, კომპანიაზე როგორც მეიჯარეზე გამოყენებადი სააღრიცხვო პოლიტიკები, შესაძარის პერიოდში, არ განსხვავდებოდა ფასს 16-ისგან, რომელიც მიღებულ იქნა მიმდინარე საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში, და რომელმაც ფინანსური იჯარის კლასიფიკაცია გამოიწვია.

2019 წლის 1 იანვრამდე გამოყენებული პოლიტიკა

2019 წლის 1 იანვრამდე დადებული ხელშეკრულებებისთვის, კომპანიამ 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.

(კ) კაპიტალი

(i) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(ii) დამატებით გადახდილი კაპიტალი

დამატებით გადახდილი კაპიტალის ზრდა წარმოიშობა დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხებიდან, რომლებსაც საბაზრო პირობებზე მეტად ხელსაყრელი პირობები აქვთ.

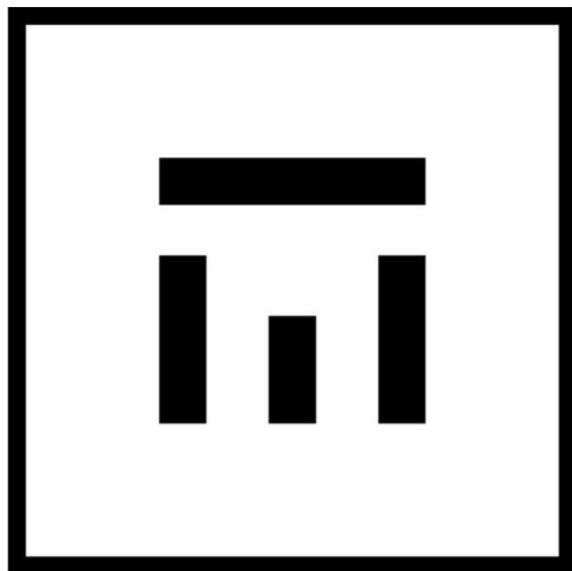
დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების სამართლიანი ღირებულება, რომელთა საპროცენტო განაკვეთი საბაზრო განაკვეთებზე დაბალია, განისაზღვრება მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე ღირებულების საფუძველზე, რომელიც დისკონტირდება საბაზრო განაკვეთის გამოყენებით. სხვაობა აღიარდება პირდაპირ კაპიტალში.

24. 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, კომპანიას ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას.

მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი კორექტირებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას კომპანიის 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).



შპს „რაკიინ აფთაუნ დეველოპმენტი“

მმართველობითი ანგარიში - 2019 წელი

სარჩევი

	გვერდი
შესავალი	3
სტრატეგიული განვითარების გეგმა	3
ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა	4
საკადრო პოლიტიკები	6
ჯანდაცვის, უსაფრთხოების და დაცვის დეპარტამენტი	7
ობიექტის მართვა	7
ანტიკორუფციული ღონისძიებები	8

მმართველობითი ანგარიში

შესავალი

კომპანია დაარსდა 2008 წლის 23 ივნისს. კომპანიის აქციონერები, 2019 და 2018 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არიან შპს "რაკინ დეველოპმენტი" (84,702%) და ღია სააქციო საზოგადოება „რაკინ დეველოპმენტი“ (არაბთა გაერთიანებული საამიროები) (15,298%).

კომპანიის ძირითადი საქმიანობაა საცალო ვაჭრობის და დასასვენებელი კომერციული ფართების უზრუნველყოფა თბილისი მოლის სავაჭრო და გასართობ კომპლექსში. დამატებითი საქმიანობა მოიცავს მოლში მდებარე, სხვა კომერციული ფართების და ჯიხურების გაქირავებას.

"თბილისი მოლმა" საქმიანობა 2012 წლის 6 აპრილს დაიწყო. „თბილისი მოლის“ სავაჭრო ცენტრის მთლიანი ფართია 206,783 კვ.მ. კომპანიის მთლიანი საიჯარო ფართი 73,027 კვადრატული მეტრს შეადგენს, საიდანაც 52,266 კვადრატული მეტრი, 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, იჯარით არის გაცემული. მოლი აშენებულია ოთხ სართულზე და 2019 წლის 31 დეკემბრისთვის მოიცავს 132 მაღაზიას, 94 კიოსკას და 27 სათავსო სივრცეს. თბილისი მოლის სტუმრებს შეუძლიათ ისარგებლონ კაფეებით, 2,000-ადგილიანი უფასო მრავალდონიანი ავტოსადგომით, ამასთან 2,076 ვ.მ.-ს იკავებს კვების ობიექტები, 14,296 კვ.მ. - ჰიპერმარკეტი კარფური და 2,899 კვ.მ. - გასართობი ცენტრი. სხვა ფუნქციები მოიცავს მრავალეკრანულ კინოთეატრს და კონტაქტურ ზოოპარკს მესამე სართულზე.

სტრატეგიული განვითარების გეგმა

2020 წლის დასაწყისში, Covid-19-ის პანდემიამდე, ხელმძღვანელობის მიზანი იყო თბილისი მოლის იჯარით გაცემული ფართის 54,019 კვადრატულ მეტრამდე გაზრდა, 2020 წლის ბოლოსთვის. იჯარების განყოფილება აქტიურად მუშაობს არსებული ოპერატორებისთვის პრემიუმ ბრენდის მაღაზიების დამატებაზე, რაც მომხმარებელთა ახალი სეგმენტის ინტერესს გაზრდის. ამჟამად, 2020 წელს იგეგმება მეოთხე სართულის წინასწარი იჯარით გაცემა, ძირითადად, გასართობი მიზნებისათვის. დაკავშირებული მოლაპარაკებები მიმდინარეობს პროცესშია. წინა წლების მსგავსად, დიდი ყურადღება დაეთმობა მოიჯარეების/ბრენდების მიქსის გაუმჯობესებას.

თბილისი მოლს ერთ-ერთი წამყვანი პოზიცია უკავია ბაზარზე. ამ სფეროში რამდენიმე კონკურენტი კომპანიაა, მაგალითად: ისთ ფონთი, გალერეა თბილისი, ჰუალინგ ჯგუფი, სითი მოლი და თბილისი ცენტრალი.

კომპანია გეგმავს მარკეტინგული საქმიანობების ზრდას და გასართობი/დასასვენებელი საქმიანობების გაფართოებას, გრძელვადიან პერსპექტივაში მიმზიდველი ბიზნეს გარემოს უზრუნველყოფის და სტუმრების რაოდენობის ზრდის მიზნით.

ხელმძღვანელობა მიზნად ისახავს თბილისი მოლის, როგორც მთავარი სავაჭრო ცენტრის, პოზიციის გაუმჯობესებას და შეისწავლის გაუმჯობესებული გასართობი ღირებულების შეთავაზების შესაძლებლობას, რაც საშუალებას მისცემს ოჯახებს მიიღონ დაუვიწყარი გამოცდილება სავაჭრო ცენტრის შენობაში.

მიწვევები

2019 წლის განმავლობაში, წინა წელთან შედარებით, მნიშვნელოვნად გაიზარდა თბილისი მოლის ეფექტური ფუნქციონირების ხელშემწყობი პარამეტრები, რაც მოიცავს გაყიდვებს თითო კვადრატულ მეტრზე და მთლიან დაკავებულ სივრცეს. მარკეტინგის გუნდი კლიენტთა ნაკადის მუდმივ ზრდას ისახავს მიზნად.

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.

ფინანსური მიმოხილვა და რისკების მართვა

ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები:

'000 ლარი	2019	2018	ცვლილება, %
შემოსავალი	26,478	24,637	7%
სხვა შემოსავალი, წმინდა	27,035	10,189	165%
მოგება/(ზარალი) და სულ სრული შემოსავალი/(ზარალი)	8,568	(136)	-

შენიშვნა: სხვა შემოსავლების (წმინდა) ძირითადი კომპონენტებია შემდეგი ერთეულები: საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილება, საპროცენტო შემოსავალი დეპოზიტებიდან, მოძველებული აქტივების ჩამოწერა, უიმედო ვალის ხარჯი და სხვა მცირე ერთეულები. 2018 წელს, საინვესტიციო ქონების ღირებულება 13.3 მილიონი ლარით გაიზარდა და 2019 წელს - 16.3 მილიონი ლარით.

საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2019	2018	ცვლილება, %
კომუნალური და საკომუნიკაციო ხარჯები	3,219	3,450	-7%
ხელფასები	3,622	2,607	39%
შეკეთება და ტექნიკური მხარდაჭერა	1,553	1,104	41%
მარკეტინგის ხარჯები	1,681	1,171	44%
ხელმძღვანელობის მომსახურების საფასური	-	657	-100%
საგადასახადო ხარჯები, მოგების გადასახადის გარდა	1,272	989	29%
ცვეთა	620	524	18%
ქონების დაზღვევა	406	462	-12%
სხვა	2,350	719	226%
	14,723	11,683	21%

უნდა აღინიშნოს, რომ 2019 წლის განმავლობაში, სავაჭრო ცენტრის სტაბილური შემოსავლისგან განსხვავებით, საოპერაციო ხარჯები მცირედით შემცირდა. 2018 წელს, 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.

რისკის მართვა

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

'000 ლარი	2019	2018
სავაჭრო მოთხოვნები	2,770	1,782
სხვა მოთხოვნები	529	750
	3,299	2,532

სავაჭრო მოთხოვნები - კომპანიის 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. კომპანიისეული შეფასება მოიცავს გარე რეიტინგებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. სავაჭრო მოთხოვნები კომპანიის მოიჯარეებს უკავშირდება.

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

კომპანიამ 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 კომპანიას ექმნება სირთულეები ნაკისრი ფინანსური ვალდებულებების შესრულებაში და რომელთა დასაფარად საჭიროა ფულის ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდება.

ამ მიზნით, კომპანია აკეთებს მოკლევადიან პროგნოზებს ფულადი ნაკადებისთვის, მოსალოდნელი ფინანსური საჭიროებების საფუძველზე, რომელიც განისაზღვრება საოპერაციო საქმიანობების ხასიათით. როგორც წესი, ეს საჭიროებები განიხილება ყოველწლიურ და ყოველთვიურ საფუძველზე. ჩვეულებრივ, კომპანია უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი

საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; ეს გამოიწვევს ისეთი ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები.

სესხები და კრედიტები – შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ სესხები და კრედიტები მიღებულია საბოლოო მშობელი კომპანიისგან – ღია სააქციო საზოგადოება "რაკინ დეველოპმენტისგან" (არაბთა გაერთიანებული საამიროები). კომპანიამ მიიღო მხარდაჭერის წერილი საბოლოო მშობელი კომპანიისგან, რომლის თანახმადაც, საბოლოო 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.

სავალუტო რისკი - კომპანიის სავალუტო რისკი შესაძლოა შეფასდეს ორი ძირითადი მიმართულებით: სავაჭრო მოთხოვნები და სესხები და კრედიტები. სესხები და კრედიტები ასევე აშშ დოლარშია წარმოდგენილი. საანგარიშგებო პერიოდის მდგომარეობით, აშშ დოლარში დენომინირებული ვალდებულებები აქარბებს აშშ დოლარში დენომინირებულ სავაჭრო მოთხოვნებს. მაშასადამე, კომპანია 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 2018 წელი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	21,765	(21,765)
31 დეკემბერი 2019 წელი		
აშშ დოლარი (10%-იანი მოძრაობა)	22,995	(22,995)

საკადრო პოლიტიკები

კომპანია 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. 2019 წლის ბოლოსთვის, კომპანიაში დასაქმებულია 57 ადამიანი, რომელთაგან 35%-ს ქალები წარმოადგენენ. კომპანიის თანამშრომლები სრულ განაკვეთზე მუშაობენ და ისინი იღებენ სხვადასხვა სარგებლისა და მხარდაჭერის პაკეტს კომპანიისგან (გარდა საქართველოს შრომის კოდექსით რეგულირებულია), კერძოდ:

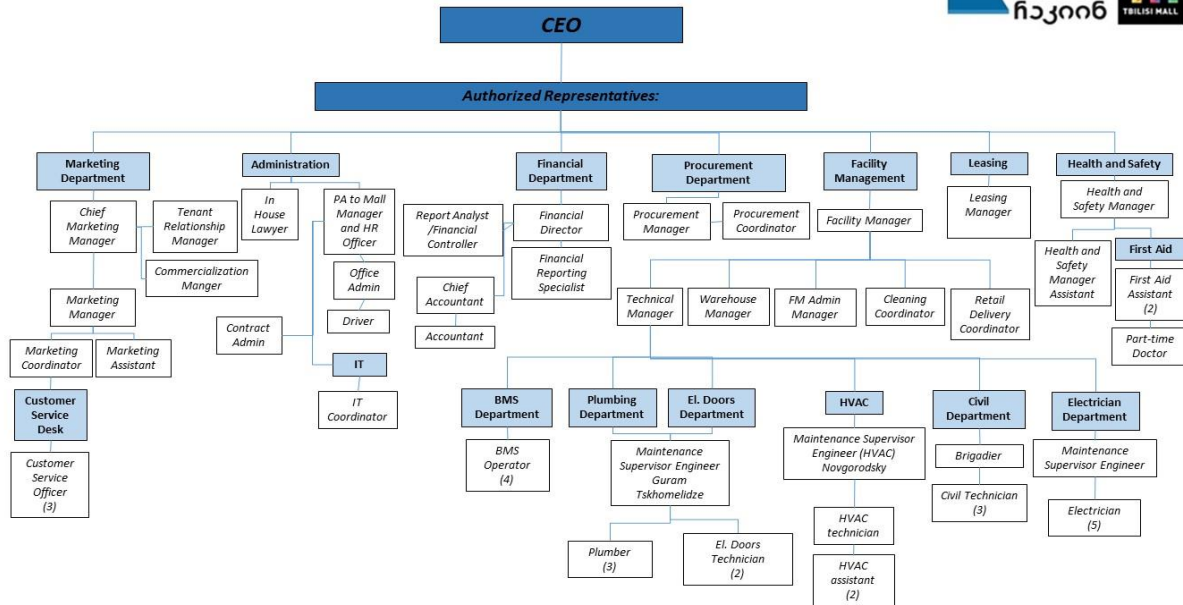
- თანამშრომლები სარგებლობენ ჯანმრთელობის დაზღვევით;
- ყველა თანამშრომელი სარგებლობს კორპორატიული სატელეფონო მომსახურებით;
- საჭიროებიდან და გონივრულობიდან გამომდინარე, კომპანიამ შესაძლოა დააფინანსოს სასწავლო კურსები, სემინარები და ტრენინგები.

ჯანდაცვის, უსაფრთხოების და დაცვის დეპარტამენტი

კომპანიის ხელმძღვანელობა განსაკუთრებულ ყურადღებას აქცევს სავაჭრო ცენტრის სტუმრების და თანამშრომლების უსაფრთხოებას. თბილისი მოლის უსაფრთხოების სისტემა ეფექტურად მუშაობს 24/7-ზე, ვიდეომეთვალყურეობის სისტემასთან ერთად. უსაფრთხოების დეპარტამენტი ფუნქციონალურად მოიცავს პირველადი სამედიცინო დახმარების კაბინეტს, შიდა და გარე უსაფრთხოებას, ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემას და სახანძრო საგუშაგოს. წელიწადში ორჯერ მოლში ტარდება მოლის პერსონალის და ვიზიტორების ევაკუაციის სრული ტრენინგი, სახანძრო მოწყობილობების მუშაობის შემოწმებასთან ერთად. სავაჭრო ცენტრი ყოველწლიურად მოწმდება საქართველოს სახელმწიფო სახანძრო უსაფრთხოების ინსპექციის მიერ. ჯანდაცვის, უსაფრთხოებისა და დაცვის დეპარტამენტი მუდმივად აუმჯობესებს 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. ტექნიკური დეპარტამენტის გეგმების მიხედვით, ყოველწლიურად ხდება მომატებულ საფრთხესთან დაკავშირებული მოწყობილობების გადახედვა, სერტიფიცირება და მაღალ დონეზე მომსახურება. 2019 წელს, ვიდეო მეთვალყურეობის სისტემის განახლება და ახალი სანთქაწვეთი ნიშნებისა და ავარიული განათების მონტაჟი იგეგმება.

ობიექტის მართვა

მოლის ტექნიკური განყოფილება რეგულარულ საფუძველზე ატარებს ობიექტის და საინჟინრო მოწყობილობების ტექნიკური შეკეთების სამუშაოებს. ყველა ელექტროსისტემა და აღჭურვილობა პერიოდულ ტესტირებას და შემოწმებას ექვემდებარება, იმის უზრუნველსაყოფად, რომ ისინი შეესაბამება მოთხოვნილ სტანდარტებს და შესაბამის ტექნიკურ მახასიათებლებს. ტექნიკური ჯგუფი აქტიურად არის ჩართული კომუნალური მომსახურების ხარჯების შემცირების პროცესში.



ანტიკორუფციული ღონისძიებები

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

Covid-19-ის გავლენა

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

შპს „რაკინ აფთაუნ დეველოპმენტის“ მმართველობითი ანგარიში დამტკიცდა და გამოიცა 2019 წლის 24 ნოემბერს:

სახელი: ზურაბ გაჩეჩილაძე
თანამდებობა: ფინანსური დირექტორი

სახელი: პასკალ მიგელ ხორხე ბოსე
თანამდებობა: დირექტორთა საბჭოს თავმჯდომარე

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N210000357



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

68715054533521



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. თარგმანმა წარმოადგინა ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: დიპლომი M № 19GE000656KAPS001G, გაცემულია 12.08.2019 წ., BRITISH COUNCIL, IELTS TEST მიერ, თარგმანმცოდნეობის საქმის (ინგლისური ენა) სპეციალობით.

მე, თარგმანი გაავრთხილე თარგმანის გამომრიცხავი გარემოებებისა და იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რომელიც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს, თარგმანმა 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 98 (ოთხმოცდათვრამეტი) ხელმოწერის დამოწმებისათვის) 196 (ორი) ლარი, (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს დადგენილების #507-ის 31-ემუხლისა), დარეგისტრაციის საფასური 2 (ორი) ლარი (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს დადგენილების #507-ის 39-ემუხლისა): _ სულ გადახდილია 198 (ოთხმოცდათვრამეტი) ლარი და 00 თეთრი.

ნოტარიუსი

ლანა მაჭავარიანი



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(82) 2 66 19 18

შეკერილია და დათმობილია
შუამდგომლობა
ნოტარიუსი
ლანა მაჭავარიძე

