შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2021 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 1
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 5
3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა 6
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას 19
5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება 21
6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები 22
7 ბალანსები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან 28
8 საინვესტიციო ქონება 29
9 ძირითადი საშუალებები 31
10 გასავითარებელი მიწა 31
11 გაცემული სესხები 32
12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 37
13 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 38
14 საწესდებო კაპიტალი და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი 39
15 ნასესხები სახსრები 39
16 მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები 40
17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 41
18 ამონაგები 41
19 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები 43
20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 43
21 ფინანსური შემოსულობები/(ხარჯები), ნეტო 43
22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები 44
23 ფინანსური რისკის მართვა 46
24 კაპიტალის მართვა 51
25 რეალური ღირებულების შეფასება 52
26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით 54
27 საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები 54

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მესაკუთრესა და ხელმძღვანელობას

ჩვენი პირობითი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის პირობითი მოსაზრების საფუძველში აღწერილი საკითხის პოტენციური გავლენის გარდა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად-„ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებს, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკას და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

როგორც ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაშია აღწერილი, ჯგუფის საინვესტიციო საკუთრება წარმოდგენილია თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ (თვითღირებულების მოდელი). ბასს 40-ის „საინვესტიციო ქონება“ მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ მოიცავს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების განმარტებით შენიშვნას, რომელიც მოთხოვნილია იმ შემთხვევაში თუ თვითღირებულების მოდელია გამოყენებული.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში.

გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული პროფესიონალ ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მართველობის ანგარიშგებას (მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს მმართველობის ანგარიშგებაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება, გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება შეესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები მათ მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და ასახულია თუ არა მმართველობის ანგარიშგებაში „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით:

- მმართველობის ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას;
- მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობასა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას,

აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ბიზნეს საქმიანობის ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები მხოლოდ ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე ვართ.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ლაშა ჯანელიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-562091)

2022 წლის 16 მაისი
თბილისი, საქართველო

ქართული ლარი	შენიშვნა	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	182,553,787	179,442,574
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	18	16,574,092	17,796,657
ძირითადი საშუალებები	9	4,659,686	2,752,688
არამატერიალური აქტივები		9,798	18,693
გასავითარებელი მიწა	10	69,743,522	-
გაცემული სესხები	11	23,566,814	15,506,479
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	515,330	400,401
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**297,623,029**	**215,917,492**
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		389,066	266,936
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		431,378	-
გაცემული სესხები	11	5,947,328	2,103,268
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	6,726,393	7,127,159
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	13	708,415	474,408
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**14,202,580**	**9,971,771**
სულ აქტივები		**311,825,609**	**225,889,263**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	14	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		41,148,771	(867,046)
სულ კაპიტალი		**49,962,670**	**7,946,853**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	105,208,705	196,711,967
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები		1,377,442	1,470,871
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	16	1,009,345	954,373
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**107,595,492**	**199,137,211**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	86,558,937	15,283,538
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები		2,406,015	339,590
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	65,302,495	3,182,071
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**154,267,447**	**18,805,199**
სულ ვალდებულებები		**261,862,939**	**217,942,410**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**311,825,609**	**225,889,263**

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2022 წლის 16 მაისს.

_____	_____
ლევან მესხელი	ლაშა კახიშვილი
გენერალური დირექტორი	ფინანსური დირექტორი

ქართული ლარი	შენიშვნა	2021	2020
ამონაგები	18	**61,162,322**	**40,400,084**
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	19	(15,269,228)	(9,854,713)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(6,650,292)	(4,785,334)
საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა/(ზარალი), ნეტო		1,381,603	(1,045,642)
საოპერაციო მოგება		**40,624,405**	**24,714,395**
ფინანსური შემოსულობები/(ხარჯები), ნეტო	20	823,148	(36,849,741)
სხვა შემოსავალი, ნეტო		568,264	347,805
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		**42,015,817**	**(11,787,541)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		**42,015,817**	**(11,787,541)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		**42,015,817**	**(11,787,541)**

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი შენატანი კაპიტალში	გაუნაწილებელი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**10,920,495**	**19,734,394**
წლის ზარალი	-	-	(11,787,541)	(11,787,541)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული ზარალი 2020 წლისთვის	-	-	(11,787,541)	(11,787,541)
ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**(867,046)**	**7,946,853**
წლის მოგება	-	-	42,015,817	42,015,817
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული მოგება 2021 წლისთვის	-	-	42,015,817	42,015,817
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**41,148,771**	**49,962,670**

ქართული ლარი	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადამდე		42,015,817	(11,787,541)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	19,20	4,697,800	3,530,295
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	20	1,160,751	949,947
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	18	1,222,565	1,225,914
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხი		2,406,015	
ფინანსური ხარჯები, ნეტო	21	(823,148)	36,849,741
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი, ნეტო		(1,381,603)	1,045,642
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:		**49,298,197**	**31,813,998**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(376,517)	(4,045,325)
მარაგებში		(122,130)	(262,313)
საგადასახადო ბალანსებში		(770,968)	9,216,814
მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებში		249,509	33,481
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		2,084,596	(919,101)
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში		**1,064,490**	**4,023,556**
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		65,686	27,821
გადახდილი პროცენტი		(16,281,548)	(11,390,906)
გასავითარებელი მიწის შეძენასთან დაკავშირებული დღგ-ს დაბრუნება		8,698,856	-
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრები		**42,845,681**	**24,474,469**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,163,178)	(979,075)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(8,637,367)	(17,686,309)
გასავითარებელი მიწის შეძენა		(17,603,911)	
არამატერიალური აქტივების შეძენა		-	(5,039)
სესხების გაცემა		(14,626,022)	(3,630,127)
გაცემული სესხის დაბრუნება		2,761,556	2,016,926
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(39,268,922)**	**(20,283,624)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან		42,961,523	21,046,406
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(46,538,282)	(26,307,624)
შემოსულობები აქტივებთან დაკავშირებული გრანტებიდან		-	1,564,300
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(3,576,759)**	**(3,696,918)**
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		234,007	(101,694)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	13	**474,408**	**82,175**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	13	**708,415**	**474,408**

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა (‘ფასს’) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიასათვის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოებისთვის (შემდგომში „ჯგუფი“).

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია დაფუძნდა 2010 წელს და მდებარეობს საქართველოში. ჯგუფი წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის ჯგუფს, რომელიც დაარსდა საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით 404851503.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის 100% წილის მფლობელი იყო შპს აი ჯი ინთერნეშენალ, რომელიც რეგისტრირებულია ამერიკის შეერთებულ შტატებში და ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი იყო მინდია საბანაძე.

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის მთავარი საქმიანობა ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემაა სამ სავაჭრო ცენტრში: „სითი მოლ ქავთარაძე“, „სითი მოლ ვაჟა“ (დასრულდა 2019 წელს), „სითი მოლ გლდანი“ და ბიზნეს ცენტრი „სითი თაუერ“ (დასრულდა 2020 წელს). ყველა მოლს ერთდროულად 300-ზე მეტი მაღაზია აქვს, მათ შორის სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების რესტორნები, ტანსაცმლისა და სხვა მაღაზიები.

2021 წელს ჯგუფმა დააარსა 100%-ით საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი შვილობილი კომპანია, შპს „სითი დეველოპმენტი“, რომელიც დაკავებულია საცხოვრებელი კომპლექსების განვითარებით.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საქმიანობის ადგილია ვაჟა ფშაველას გამზირი, 70, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა . წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"),

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციამ 2020 წლის 12 მარტს ოფიციალურად გამოაცხადა COVID -19 პანდემია. პანდემიის გავლენის შემცირების მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო შესაბამისი ზომები და დააწესა ისეთი შეზღუდვები, როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნეს შეზღუდვები. ამ ღონისძიებებმა უარყოფითი გავლენა იქონია ეკონომიკასა და ადგილობრივ ბიზნესზე, მათ შორის ჯგუფის ოპერაციებზეც.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ მიიღო შესაბამისი ზომები ჯგუფის საქმიანობაზე პანდემიის გავლენის შესამცირებლად. ადმინისტრაციული დეპარტამენტი გადავიდა დისტანციურად მუშაობის რეჟიმში, ხოლო სამუშაო პროცესი საწარმოში შენარჩუნებული იყო ყველა წესის დაცვით.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

შედეგად, ჯგუფის საქმიანობაზე გავლენა მაინც მნიშვნელოვანი იყო, რადგან მკაცრი რეგულაციების გამო 2020 წელს სამ თვეზე მეტი ხნის განმავლობაში ხოლო 2021 წელს ერთ თვეზე მეტი ხნის განმავლობაში ჯგუფი გაჩერებული იყო. სავაჭრო ცენტრები გაიხსნა 2021 წლის 15 თებერვალს და ჯგუფმა მოახერხა დაბრუნებოდა მუშაობის ნორმალურ დონეს ფინანსური წლის განმავლობაში.

2021 წელს, საქართველოს ეკონომიკამ პანდემიისგან გაუმჯობესების დადებითი დინამიკა აჩვენა. ამ ტენდენციას ასევე დაეხმარა გლობალური ეკონომიკის აღორძინება და ფასების ზრდა. თუმცა, საქართველოში და გლობალურ ბაზრებზე ფასების ზრდა ხელს უწყობს საქართველოში ინფლაციას.

ხელმძღვანელობას არ აქვს საშუალება ზუსტად იწინასწარმეტყველოს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება, რომელსაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის ყველა საჭირო ზომებს იღებს, რათა მხარი დაუჭიროს ჯგუფის საქმიანობის მდგრადობასა და განვითარებას. იხილეთ შენიშვნა 27 ბოლოდროინდელი ოპერაციული გარემოს შემდგომი განახლებისთვის.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის მეთოდით. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ფასს-ის შესაბამისად კონსოლიდრებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისათვის მოითხოვება გარკვეული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო დაშვებების გამოყენება. ასევე, მოითხოვება ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის გამოყენება ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გათვალისწინებისას. საკითხები, რომლებიც მოიცავს უფრო მაღალი დონის ან სირთულის განსჯას, ან, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, გამჟღავნებულია მე-4 შენიშვნაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი საწარმოებია ინვესტიციის მიმღები ის საწარმოები (სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით), რომლებსაც ჯგუფი აკონტროლებს, რადგან ჯგუფს: (i) გააჩნია ინვესტიციის მიმღების იმ შესაფერისი საქმიანობების წარმართვის უფლებამოსილება, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ინვესტიციის მიმღების უკუგებაზე; (ii) ინვესტიციის მიმღებ საწარმოში მონაწილეობის გამო, გააჩნია მისგან ცვალებადი უკუგების მიღების უფლება; და (iii) შესწევს უნარი, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის უკუგებაზე. არსებითი უფლებების არსებობის და გავლენის (მათ შორის არსებითი პოტენციური ხმის უფლების) გათვალისწინება ხდება იმის შეფასებისას, გააჩნია თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოზე. უფლება რომ არსებითი იყოს, მის მფლობელს უნდა გააჩნდეს პრაქტიკული უნარი, გამოიყენოს ეს უფლება ინვესტიციის მიმღების შესაბამისი საქმიანობის წარმართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას. ჯგუფს შეიძლება გავლენა ჰქონდეს ინვესტიციის მიმღებზე მაშინაც კი, როდესაც მას ინვესტიციის მიმღების ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმის უფლება გააჩნია. მსგავს შემთხვევაში, ჯგუფი შეაფასებს თავისი ხმის უფლების ზომას, ხმის უფლების სხვა მფლობელების ზომასა და ხმის უფლებების განაწილებასთან მიმართებით, რათა დაადგინოს, გააჩნია თუ არა მას დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე. სხვა ინვესტორების დამცავი უფლებები, როგორიცაა, მაგალითად უფლებები, რომლებიც დაკავშირებულია ინვესტიციის მიმღების საქმიანობების ფუნდამენტურ ცვლილებებთან, ან, რომლებიც ვრცელდება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, ვერ უზრუნველყოფს ჯგუფის მიერ ინვესტიციის მიმღების გაკონტროლების თავიდან

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

აცილებას. შვილობილი საწარმოები კონსოლიდირებულია ჯგუფისთვის კონტროლის უფლებამოსილების გადაცემიდან (შეძენის თარიღიდან), ხოლო კონსოლიდირება წყდება კონტროლის გაუქმების თარიღიდან.

შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი საწარმოების შეძენის აღრიცხვისათვის. შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივები და ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, რომლებიც მიიღება საწარმოთა გაერთიანებისას, ფასდება მათი რეალური ღირებულებით შეძენის თარიღისათვის, ნებისმიერი არამაკონტროლებელი წილის ოდენობის მიუხედავად.

შეძენილ საწარმოში გადახდილი ანაზღაურება ფასდება დათმობილი აქტივების, გამოშვებული სავალო ინსტრუმენტების და მიღებული ვალდებულებების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების აქტივების ან ვალდებულებების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ არ შეიცავს შეძენასთან დაკავშირებულ ისეთ დანახარჯებს, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიულ, შეფასების და მსგავსი პროფესიული მომსახურების დანახარჯებს.

სავალო ინსტრუმენტების გამოშვებისათვის გაწეული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში ვალის აღებასთან დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება მისი საბალანსო ღირებულებიდან და შეძენასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანარჩენი დანახარჯი აისახება ხარჯებში.

საწარმოთაშორისი ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის შემადგენელ კომპანიებს შორის ოპერაციებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსულობები ანულირდება; არარეალიზებული ზარალიც ანულირდება, თუ შეუძლებელია დანახარჯების ამოღება. ჯგუფი და ყველა მისი შვილობილი საწარმო იყენებს ერთგვაროვან სააღრიცხვო პოლიტიკას, რომელიც ჯგუფის პოლიტიკის თანმიმდევრულია.

არამაკონტროლებელი წილი წარმოადგენს შვილობილი საწარმოს წმინდა შედეგების იმ ნაწილს, რომელიც მიკუთვნებადია იმ წილზე, რომელსაც ჯგუფი არ ფლობს არც უშუალოდ და არც არაპირდაპირ. არამაკონტროლებელი წილი წარმოადგენს ჯგუფის კაპიტალის ცალკე კომპონენტს.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებებში შესული მუხლები შეფასებულია იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტით, სადაც ის ოპერირებს (ფუნქციური ვალუტა). ფინანსური ანგარიშგებები წარდგენილია ქართულ ლარში ("GEL") რომელიც ჯგუფის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტაა.

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) სავალუტო კურსით. უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი, წარმოქმნილი ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის სავალუტო კურსით გადაყვანიდან, ნასესხები სახსრების გარდა, აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალის „ფინანსური მოგების ან ხარჯი"-ს მუხლში/სხვა საოპერაციო მოგება/(ხარჯები), ნეტო". ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „ფინანსური შემოსავალი ან დანახარჯები, ნეტო". ყველა სხვა უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „სხვა საოპერაციო შემოსავლები/(ხარჯები), ნეტო".

წლის ბოლოს არსებული კურსით კონვერტაცია არ ვრცელდება არაფულად მუხლებზე, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებითაა შეფასებული. უცხოურ ვალუტაში შეფასებული არაფულადი მუხლები, გადაანგარიშდება რეალური ღირებულების განსაზღვრის თარიღით არსებული სავალუტო კურსით. სავალუტო კურსის ცვლილებების გავლენა უცხოურ ვალუტაში რეალური ღირებულებით შეფასებულ

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

არაფულად მუხლებზე აღირიცხება, როგორც რეალური ღირებულების შემოსულობის ან ზარალის ნაწილი.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის სებ-ის მიერ დადგენილი ძირითადი სავალუტო გაცვლითი კურსები იყო შემდეგი: აშშ დოლარი 1 = 3.976 ლარს და 1 ევრო = 3.5040 ლარს (2020 წლის 31 დეკემბერი: 1 აშშ დოლარი = 3.2766 ლარს და 1 ევრო = 4.0233 ლარს). ამაჟამად, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად გაცვლადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, შემცირებული ცვეთის და გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. შემდგომი ხარჯები შესულია აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება როგორც ცალკე აქტივი, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იმის ალბათობა, რომ ამ მუხლთან ასოცირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი შემოედინება კომპანიაში და ამ მუხლის ღირებულების სანდოდ შეფასება იქნება შესაძლებელი. უმნიშვნელო სარემონტო და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის დანახარჯები კაპიტალიზდება და შეცვლილი ნაწილი ამოიღება ბალანსიდან. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი. თუ მსგავსი ინდიკატორი არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში. აქტივისთვის გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანულირდება, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის გამოყენების ღირებულების ან რეალური ღირებულების, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, განსაზღვრისას გამოყენებული შეფასებების ცვლილებებს.

გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში სხვა საოპერაციო შემოსავალში ან ხარჯებში.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონება არის ჯგუფის მიერ ფლობილი ქონება საიჯარო შემოსავლის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდისთვის ან ორივე მიზნისათვის და რომელიც არ არის ჯგუფის მიერ დაკავებული. საინვესტიციო ქონება ასევე მოიცავს დაუმთავრებელ აქტივებს, მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენებისთვის.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით და გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. თუ არსებობს რაიმე მინიშნება იმაზე, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა დაექვემდებაროს გაუფასურებას, ჯგუფი შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე წლის მოგება-ზარალზე დარიცხვის მეშვეობით. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანულირდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსასაზღვრად გამოყენებული დაშვებების შემდგომ ცვლილებებს.

შემდგომი დანახარჯების კაპიტალიზდება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია ამ დანახარჯებთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოდინება და თუ შესაძლებელია დანახარჯის სარწმუნოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტის და მოვლა-შენახვის ყველა სხვა დანახარჯი გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დაიწყებს საინვესტიციო ქონების გამოყენებას საკუთარ საოპერაციო საქმიანობაში, ასეთი ქონება საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში რეკლასიფიცირდება.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ამონაგებში წლის მოგება-ზარალში. შემოსულობები ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას გამოიანგარიშება, როგორც შემოსულობები შემცირებული საბალანსო ღირებულებით.

ცვეთა. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
საინვესტიციო ქონება:	
შენობა-ნაგებობები	50
პარკინგი და მასთან დაკავშირებული სისტემები	20
ესკალატორები, HVAC და ელექტრო სისტემები	10
ძირითადი საშუალებები:	
ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	5 - 15
მანქანა-დანადგარები	5 - 10
ავტომობილები	3 - 10
ავეჯი და მოწყობილობები	3 - 5

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც ჯგუფი ამჟამად მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, შემცირებული გასვლის დანახარჯებით, იმ დაშვებით რომ აქტივი უკვე იმ ხნის არის და იმ მდგომარეობაში, როდესაც მოსალოდნელია, რომ ადგილი ექნებოდა მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის დასასრულს. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაისინჯება და კორექტირდება, საჭიროების შემთხვევაში, ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

გასავითარებელი მიწა. გასავითარებელი მიწა არის ჯგუფის საკუთრებაში არსებული საკუთრება განვითარების მიზნით და რომელიც არ არის ჯგუფის მიერ ოკუპირებული. ღირებულება მოიცავს მიწის ღირებულებას, დაგეგმვისა და დიზაინის ხარჯებს და სხვა პირდაპირ პროფესიულ ხარჯებს.

გასავითარებელი მიწა თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. თუ არსებობს რაიმე მინიშნება იმაზე, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა დაექვემდებაროს გაუფასურებას, ჯგუფი შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე წლის მოგება-ზარალზე დარიცხვის მეშვეობით. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანულირდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსასაზღვრად გამოყენებული დაშვებების შემდგომ ცვლილებებს.

სამშენებლო სამუშაოების დაწყებისას, გასავითარებელი მიწა გადარეკლასიფიცირდება საინვესტიციო ქონებაში, ძირითად საშუალებებში ან მარაგებში მისი შინაარსიდან გამომდინარე.

მოიჯარეებისათვის გადახდილი ავანსები. მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები წარმოადგენს იმ თანხებს, რომლებიც ჯგუფმა გადაუხადა გარკვეულ მოიჯარეებს მათთან გრძელვადიანი იჯარის გაფორმების წასახალისებლად და მოიჯარეებისთვის შესაბამისი იჯარით გაცემული ფართობების რემონტთან დაკავშირებული წინასწარი ხარჯების ასანაზღაურებლად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები წარმოდგენილია, როგორც გრძელვადიანი აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და აღიარებულია, როგორც შესაბამისი საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში (21-დან 34 წლამდე).

არამატერიალური აქტივები. ჯგუფის ყველა არამატერიალურ აქტივს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა გააჩნია და ძირითადად მოიცავს კაპიტალიზებულ ბუღალტრულ პროგრამულ უზრუნველყოფას. შეძენილი ბუღალტრული პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიები კაპიტალიზდება მათი შეძენისა და გამოსაყენებლად მომზადებისთვის გაწეული დანახარჯების საფუძველზე. არამატერიალური აქტივები წრფივი მეთოდით ამორტიზდება 1-დან 10 წლამდე პერიოდის განმავლობაში. ჯგუფის პროგრამული უზრუნველყოფისა და ლიცენზიბის სასარგებლო მომსახურების ვადები 1-დან 10 წლამდეა.

გაუფასურების შემთხვევაში არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის გაყიდვის ღირებულებასა და რეალურ ღირებულებას შორის, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, უმაღლეს ღირებულებამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ცვეთა ერიცხებათ, მიმოიხილავენ გაუფასურების თვალსაზრისით, როდესაც მოვლენების ან ვითარების ცვლილება მიუთითებს რომ შეიძლება საბალანსო ღირებულება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი თანხა არის აქტივის რეალურ ღირებულებას, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის აქტივებს აჯგუფებენ რაც შეიძლება უმცირეს დონეზე, რომელზეც არსებობს დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადები (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). არაფინანსური აქტივების ადრინდელი გაუფასურება ყოველი საანგარიშგებო თარიღით გადაისინჯება გაუფასურების შესაძლო ანულირების თვალსაზრისით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღით ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიური ბაზარი. აქტიური ბაზარი გახლავთ ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისად ხშირად და ინტენსიურად ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებითაც ვაჭრობენ აქტიურ ბაზარზე, ფასდება ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის გამრავლებით საწარმოს მიერ ფლობილ რაოდენობაზე. ეს ასეა მაშინაც კი, როდესაც ბაზრის ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა არ არის საკმარისი ფლობილი რაოდენობის ასათვისებლად და ერთი გარიგებით პოზიციის გაყიდვის დაკვეთამ შეიძლება გავლენა იქონიოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელები ან თავისუფალ, მხოლოდ საკუთარი ინტერესის მქონე პირებს შორის გარიგებები ან ინვესტიციის მიმღების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება, გამოიყენება იმ კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური

ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე გახლავთ იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია, პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები გახლავთ შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია).

გარიგების დანახარჯები გახლავთ დამატებით დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. გარიგების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავენ სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან მფლობელობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება ("AC") არის თანხა, რომელიც მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის საწყისი აღიარების თანხას გამოკლებული ძირითადი თანხის გადახდა, დამატებული დაგროვილი პროცენტი და ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალით *("ECL")*. დაგროვილი პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული გარიგების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დაგროვილი საპროცენტო შემოსავალი და დაგროვილი საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი, ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საფასურის ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი ისე, რომ მიღწეულ იქნეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება სავარაუდო მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები (მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გარეშე) ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე, ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადაზე ან საჭიროების შემთხვევაში, უფრო ხანმოკლე პერიოდზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მცოცავ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. დისკონტირებული ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივების ("POCI") შემთხვევაში თავდაპირველი აღიარებისას უნდა განისაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, მაგალითისთვის, სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად, ის თავდაპირველი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი სახსრების საფუძველზე გამოითვლება.

ფინანსური ინსტრუმენტები – თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით, მოგება ზარალში ასახვით (FVTPL), თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, კორექტირებული ტრანზაქციების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ტრანზაქციების ფასი. საწყის აღიარებაზე შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აისახება, როდესაც რეალური ღირებულება და ტრანზაქციის ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იმავე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები, ან შეფასების ხერხი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით (AC) რაც გამოიწვევს მყისეულ საბუღალტრო ზარალს.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს შემდეგი შეფასების კატეგორიებად აჯგუფებს: „რეალური ღირებულებით, „მოგება-ზარალში ასახვით" ("FVTPL"), "რეალური ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით ("FVOCI") და ამორტიზებული ღირებულებით ("AC").

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნეს მოდელი. ბიზნეს მოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების წარმოსაქმნელად - ჯგუფის მიზანია (i) ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ('სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად ფლობილი'), თუ (ii) როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება, ისე აქტივების გაყიდვიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადების მიღება ('სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად და გასაყიდად ფლობილი') ან, თუ არც (i) და არც (ii) შესაფერისი არ არის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება „სხვა" ბიზნეს მოდელში და შეფასდება რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით ('FVTPL').

ჯგუფის აქტივებისთვის (პორტფელის დონეზე) ბიზნეს მოდელი განისაზღვრება ჯგუფის მიერ შეფასების თარიღით ხელმისაწვდომი პორტფელისთვის დადგენილი მიზნების მისაღწევად განხორციელებული საქმიანობის შესახებ შესაფერისი მტკიცებულების საფუძველზე. ჯგუფის მიერ ბიზნეს მოდელის განსაზღვრისთვის გათვალისწინებული ფაქტორები მოიცავს: პორტფელის დანიშნულებას და შემადგენლობას, წარსულ გამოცდილებას იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ მიიღებოდა ფულადი ნაკადები შესაბამისი აქტივებიდან, როგორ ხდება რისკების შეფასება და მართვა, როგორ ხდება აქტივების შედეგების შეფასება და როგორ ხდება ხელმძღვანელების ანაზღაურება.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადების მახასიათებლები. როდესაც ბიზნეს-მოდელი გულისხმობს აქტივების ფლობას სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად, მაშინ ჯგუფი შეაფასებს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებულ პროცენტის გადახდას ("SPPI"). როდესაც სახელშეკრულებო პირობები მოიცავს რისკს ან ცვალებადობას, რომელიც საბაზისო სასესხო ხელშეკრულების თანმიმდევრულია, მაშინ ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და შეფასდება, როგორც რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება-ზარალში ასახვით. SPPI-ს შეფასება ხდება აქტივის თავდაპირველი აღიარებისას და შემდეგ მისი ხელახლა შეფასება არ ხდება.

ფინანსური აქტივები – რეკლასიფიკაცია. ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან. ჯგუფს არ მოუხდენია მისი ბიზნეს მოდელის ცვლილება მიმდინარე და შესადარისი პერიოდის განმავლობაში და რეკლასიფიკაცია არ განუხორციელებია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის. ჯგუფი პერსპექტიულ საფუძველზე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს ამორტიზებული ღირებულებით და FVOCI-ით შეფასებული სავალო ინსტრუმენტებისთვის, ისევე როგორც სავალო ვალდებულებებისა და ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებიდან წარმოქმნილი რისკებისთვის, სახელშეკრულებო აქტივების შემთხვევაში. ჯგუფი ყოველი საანგარიშგებო თარიღით აფასებს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს და აღიარებს წმინდა გაუფასურების ზარალს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებაში აისახება: (i) მიუკერძოებელი და ალბათობით შეწონილი თანხა, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების სპექტრის შეფასებით, (ii) ფულის დროითი ღირებულება და (iii) ყველა მიზანშეწონილი და დასაბუთებადი ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია მეტისმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარსული მოვლენების, არსებული

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მდგომარეობისა და სამომავლო ვითარების პროგნოზის შესახებ.

ჯგუფი გაუფასურების სამეტაპიან მოდელს იყენებს, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საკრედიტო ხარისხის ცვლილების საფუძველზე. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას, კლასიფიცირდება 1-ელ ეტაპზე. 1-ლი ეტაპის ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება თანხით, რომელიც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის იმ ნაწილს, რომელიც წარმოიქმნება მომდევნო 12 თვეში ან სახელშეკრულებო ვადის განმავლობაში, რომელიც უფრო ხანმოკლეა, დეფოლტის შემთხვევაში („12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ ჯგუფი გამოავლენს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მაშინ აქტივი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე, ანუ სახელშეკრულებო ვადის ამოწურვამდე, მაგრამ მოსალოდნელი ავანსის გადახდების გათვალისწინებით, თუ ასეთი არსებობს (სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ ჯგუფი განსაზღვრავს, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტ-გაუფასურებულია, მაშინ ეს აქტივი მე-3 ეტაპზე გადააქვთ და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება, როგორც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. აქტივების გაუფასურებისა და დეფოლტის განმარტებები ახსნილია 23-ე შენიშვნაში.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება ბოლო 18 თვის განმავლობაში რეალიზებული საქონლის გადახდების პროფილს და ამ პერიოდში გამოცდილ შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება მიმდინარე საპროგნოზო ინფორმაციის მიხედვით იმ მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომელიც გავლენას ახდენს კლიენტის მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. კომპანია აანალიზებს იმ ქვეყნების მაკრო ფაქტორებს, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას ან მომსახურებას. ჯგუფის მევალეების ისტორიულ ქცევაზე დაფუძნებით, ჯგუფმა გამოავლინა, რომ მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი არის ყველაზე რელევანტური ფაქტორი, რომელიც გავლენას ახდენს მოთხოვნების ანაზღაურებადობაზე და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს თანხის ამოღების ყველა პრაქტიკულ შესაძლებლობას და დაასკვნის, რომ აღარ არსებობს თანხის ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტას. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომელთა მიმართ აღსრულების ღონისძიებები ჯერ კიდევ ხორციელდება, როდესაც ჯგუფი ცდილობს იმ თანხების ამოღებას, რომელთა გადახდის სახელშეკრულებო ვადა დადგა, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღება სხვაგვარად შეწყდება ან (ბ) ჯგუფს გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან დადებული აქვს საკვალიფიკაციო გამტარი გარიგება, რომლითაც (i) გადაცემულია აგრეთვე აქტივების საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად მთელი რისკი და უკუგება ან (ii) საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არც გადაცემულია და არც შენარჩუნებულია, მაგრამ კონტროლი არ არის შენარჩუნებული.

კონტროლი შენარჩუნებულია, როდესაც პარტნიორს არ გააჩნია აქტივის მთლიანობაში დაუკავშირებელ მესამე მხარეზე მიყიდვის პრაქტიკული შესაძლებლობა გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები – შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია, როგორც „შემდგომი ამორტიზებული ღირებულებით“ შეფასებული („AC“), გარდა (i) “რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებებისა” (“FVTPL”): ეს კლასიფიკაცია მოიცავს წარმოებულებს, სავაჭროდ ფლობილ

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფინანსურ ვალდებულებებს (მაგ., ფასიანი ქაღალდების მოკლე პოზიცია), პირობით ანაზღაურებას, რომელიც შემძენის მიერ არის აღიარებული საწარმოთა გაერთიანებისას და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებს, რომლებსაც ეს კატეგორია აქვთ მინიჭებული თავდაპირველი აღიარებისას და (ii) ფინანსური საგარანტიო ხელშეკრულებებისა და სასესხო ვალდებულებებისა.

ფინანსური ვალდებულებები – აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება შეწყდება, როდესაც ისინი დაიფარება (ანუ როდესაც ხელშეკრულებაში მითითებული ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ვადა ამოეწურება).

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, კუმულაციური ამოქაჩვის მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება-ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება მფლობელებთან კაპიტალ-ოპერაციას.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგადაფარვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებებში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) დეფოლტი და (iii) გადახდისუუნაროობა ან გაკოტრება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) ისინი არსებობს სახელშეკრულებო და იმ ფულადი ნაკადის მიღებისთვის, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას ("SPPI") წარმოადგენს, და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებულის კატეგორია. მახასიათებლებს, რომლებიც მხოლოდ კანონმდებლობით განისაზღვრება, როგორიცაა მაგალითად სავალო ვალდებულებების რესტრუქტურიზაციის კანონმდებლობა გარკვეულ ქვეყნებში, გავლენა არა აქვს მხოლოდ ძირითადი და პროცენტის თანხების გადახდის ტესტზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის სახელშეკრულებო პირობებში აისახება ისე, რომ ის მაინც ძალაში იქნება, კანონმდებლობა რომც შეიცვალოს. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებისაგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ნაშთები, რომელთა გადაცვლაზე ან რომელთა მეშვეობით ვალდებულების ანგარიშსწორებაზე მინიმუმ თორმეტ თვიანი შეზღუდვა მაინც არსებობს, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, აისახება სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, ხოლო შემდგომში აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაჰენტი ხელშეკრულების ფარგლებში ასრულებს თავის მოვალეობებს. იგი თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემდგომში კი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები. საინვესტიციო ქონების შეძენასთან დაკავშირებული გრანტები შეყვანილია გრძელვადიან ვალდებულებებში, როგორ გადავადებული შემოსავალი და

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დარიცხულია მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის საფუძველზე, დაკავშირებული აქტივები მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

ნასესხები სახსრები. ნასესხები სახსრები თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემცირებული გარიგების დანახარჯებით, შემდგომ კი ამორტიზებული ღირებულებით აღირიცხება, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზება. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული საერთო და სპეციფიკური დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია აქტივის შეძენაზე, მშენებლობაზე ან შექმნაზე რასაც მნიშვნელოვანი დრო სჭირდება განზრახული მიზნით მოხმარებისათვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივი), შეადგენს ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილს, თუ კაპიტალიზების დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდეგი თარიღი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია, როდესაც: (ა) ჯგუფი ეწევა დანახარჯებს განსაკუთრებული აქტივისათვის; (ბ) იგი ეწევა სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს; და (გ) იგი ახორციელებს ღონისძიებებს, რაც აუცილებელია აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად.

ნასესხები სახსრების ხარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება, სანამ აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა ღონისძიება დასრულდება.

ჯგუფი ახორციელებს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული იმ დანახარჯების კაპიტალიზებას, რომელთა თავიდან აცილება შესაძლებელი იქნებოდა კაპიტალ-დანახარჯები რომ არ გაწეულიყო კვალიფიციურ აქტივებზე. კაპიტალიზებული სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის საშუალო დაფინანსების დანახარჯის (შეწონილი საშუალო საპროცენტო განაკვეთი მრავლდება კვალიფიციურ აქტივებზე დანახარჯებზე), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც თანხები ნასესხებია კონკრეტულად კვალიფიციური აქტივის შეძენისათვის. ასეთ შემთხვევაში, კაპიტალიზდება კონკრეტულ ნასესხებ თანხასთან დაკავშირებით, სესხით სარგებლობასთან მიმართებით, ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები, შემცირებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლით ამ ნასესხები თანხების დროებითი ინვესტირებიდან.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად. ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები, მიუხედავად ფაქტიურად გადახდის თარიღისა, ან იმ პერიოდში, როდესაც განხორციელდა დივიდენდების გადახდა.

დივიდენდების განაწილების გარდა გადასახადი გადასახდელია იმ ხარჯებსა და სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არიან დაკავშირებულნი ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უფასო მიწოდება და წარმომადგენლობითი დანახარჯები, რაც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მაქსიმალურ თანხას. ყველა გადახდილი ავანსი საწარმოებზე, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში და სხვა გარკვეული ოპერაციები მსგავს საწარმოებთან, ისევე როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, მაშინვე დაბეგვრადია. მსგავსი გადასახადები, სხვა გადასახადებთან ერთად, პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული საწარმოებისაგან აღნიშნული გადახდილი ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებზე ან მომსახურებებზე მოთხოვნილი საგადასახადო კრედიტის გამოკლებით, ან ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე გაცემული სესხების ამოღების გამოკლებით, აღირიცხება საოპერაციო ხარჯებში ასახულ მუხლში - „გადასახადი, მოგების გადასახადის გარდა“.

გაურკვეველი საგადასახადო პოზიცია. ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციას ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, რაც განისაზღვრება ხელმძღვანელობის მიერ, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან კითხვები რომ დაისვას. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი საგადსახადო პოზიციის კორექტირება აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. წარმოებულ ღირებულებაზე დამატებითი გადასახადი, დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) მოთხოვნების ამოღება კლიენტებისაგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება კლიენტებისათვის. საზოგადოდ, გადასახდელი დღგ ამოღებადია ჩასათვლელი დღგ-ის საპირისპიროდ, დღგ-ის ანგარიშ-ფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ის ჩათვლა ნეტო საფუძველზე. შემავალი დღგ, რომელიც უკავშირდება ძირითადი საშუალებების საგნების შეძენას, გადავადებულია 5-დან 10 წლამდე იმ საწარმოებისთვის, რომლებსაც 20%-ზე მეტი დღგ-სგან გათავისუფლებული ბრუნვა აქვთ.

სხვა გადასახადები. 2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება #407, რის მიხედვითაც გადასახადის გადამხდელთა ვალდებულებები ყველა გადასახადში, კორპორაციული მოგების გადასახადის ჩათვლით და ყველა გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო გადახდა აღირიცხებოდა კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივები წარდგენილი იყო წმინდა საფუძველზე. საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების შედეგობრივი ნაშთები მოხსენებულია სხვა საგადასახადო მოთხოვნაში, წმინდად და სხვა საგადასახადო დავალიანებაში, წმინდად.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, იმპორტის ვალდებულებებს , არა ანაზღაურებად გადასახადებსა და ტრანსპორტს, საქონლის შესყიდვასთან და შენახვასთან პირდაპირ მიკუთვნებად ხარჯებთან. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

საფუძველზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობისას, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან, როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ჯგუფის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი. ჯგუფის გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება ჯგუფის აქციონერის მიერ. ჯგუფის გაცხადებულ საწესდებო კაპიტალში ცვლილებები უნდა განხორციელდეს მხოლოდ ჯგუფის აქციონერის გადაწყვეტილების საფუძველზე. გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი სიჭარბე/ (ნაკლებობა) ფაქტობრივი შენატანის ღირებულებამდე აღირიცხება, როგორც მთლიანად ანაზღაურებული (აუნაზღაურებელი) კაპიტალი, შესაბამისად. ამას გარდა, ჯგუფის აქციონერების მიერ განხორციელებული ფულადი თუ არაფულადი კაპიტალ შენატანები, რომლებიც მიმართული იყო ჯგუფის კაპიტალის გაზრდაზე, თუმცა არ იყო ასახული ჯგუფის წესდებაში საბალანსო უწყისის თარიღით, აღიარდება, როგორც დამატებითი შენატანი კაპიტალში.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და ანგარიშგების გამოცემის დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდები აისახება შემდგომი მოვლენების შესახებ განმარტებით შენიშვნაში.

ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები არის გაურკვეველი ვადის და ოდენობის არაფინანსური ვალდებულებები. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად და მოსალოდნელია, რომ ამ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება, და შესაძლებელია ამ მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება. ანარიცხების შეფასება ხდება ვალდებულების ანგარიშსწორებისათვის საჭირო მოსალოდნელი დანახარჯების დისკონტირებული ღირებულებით, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების საბაზრო შეფასებებს და ამ მოვალეობისათვის სპეციფიკურ რისკებს. დროის გასვლის გამო ანარიცხების ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯის სახით.

გადასახადები და ხარჯები, როგორიცაა, მაგალითად მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადები ან მარეგულირებლის საფასური, დაფუძნებული იმ პერიოდთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე, რომელიც წინ უსწრებს გადახდის მოვალეობის წარმოქმნას, ვალდებულებების სახით აღიარდება მაშინ, როდესაც მოხდება დამავალდებულებელი მოვლენა, რომელიც გადასახადის გადახდის ვალდებულებას წარმოქმნის; თუ გადასახადი დამავალდებულებელი მოვლენის მოხდენამდე გადაიხდება, იგი აღიარდება გადახდილი ავანსების სახით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

როდესაც ჯგუფი მოელის ანარიცხების ანაზღაურებას, მაგალითად სადაზღვევო კონტრაქტის ფარგლებში, ეს ანაზღაურება აღიარდება ცალკე აქტივის სახით, მაგრამ მხოლოდ მაშინ, როდესაც ანაზღაურება ფაქტობრივად გარდუვალია.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობისას. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურება, რომლის მიღებასაც ჯგუფი მოელის დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შედეგად, მესამე მხარის სახელით ამოღებული თანხების გარეშე. ამონაგები აღიარდება ფასდათმობების, საქონლის დაბრუნების და დღგ-ის გარეშე.

საიჯარო და მომსახურების ამონაგები. ჯგუფი მომსახურებას ფიქსირებულფასიანი და ცვალებადფასიანი ხელშეკრულებების საფუძველზე ეწევა. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები იმ სააღრიცხვო პერიოდში აღიარდება, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში ამონაგები ეფუძნება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების წილს მთლიანად გასაწევ მომსახურებაში, რადგან მომხმარებელი სარგებელს მყისეულად იღებს და მოიხმარს.

ეს განისაზღვრება ფაქტობრივად დასახული სამუშაო დღეების ფარდობით მთლიანად თვეში არსებულ სახელშეკრულებო სამუშაო დღეებზე როდესაც ხელშეკრულება სამუშაოს შესრულების რამდენიმე მოვალეობას შეიცავს, ოპერაციის ფასი თითოეულ სამუშაოს შესრულების მოვალეობაზე გადანაწილდება მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის საფუძველზე. თუ ეს ფასები პირდაპირ გაცხადებული არ არის, მაშინ ისინი შეფასდება მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების მიხედვით.

ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი ფიქსირებულ თანხას იხდის გადახდის განრიგის საფუძველზე. თუ ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება გადააჭარბებს გადახდას, მაშინ სახელშეკრულებო აქტივი აღიარდება. თუ გადახდები გადააჭარბებს გაწეულ მომსახურებას, მაშინ სახელშეკრულებო ვალდებულება აღიარდება.

თუ ხელშეკრულება ცვალებად ანაზღაურებას შეიცავს, ამონაგები აღიარდება იმდენად, რამდენადაც არსებობს მაღალი ალბათობა იმისა, რომ ადგილი არ ექნება მსგავსი ამონაგების მნიშვნელოვანი ნაწილის ანულირებას.

მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები აღიარებულია, როგორც საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის იჯარის შეუქცევადი პერიოდი ნებისმიერ შემდგომ პერიოდთან ერთად, როდესაც მოიჯარეს აქვს იჯარის გაგრძელების შესაძლებლობა და როდესაც იჯარის დაწყებისას, ჯგუფს გააჩნია გონივრული რწმუნება იმისა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ შესაძლებლობას.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფი არ მოელის ისეთი ხელშეკრულებების გაფორმებას, სადაც დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლისათვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. ამიტომ, ჯგუფი ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად არ აკორექტირებს ოპერაციის ფასებს.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავალი აღირიცხება ყველა სავალო დარიცხვის საფუძველზე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. ამ მეთოდით საპროცენტო შემოსავლის სახით გადავადდება მხარეებს შორის ხელშეკრულების ყველა საკომისიო, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია, ასევე ყველა პრემია ან ფასდათმობა.

საკომისიო, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია, მოიცავს ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივის შექმნასთან ან შეძენასთან დაკავშირებულ საკომისიოს, მაგალითად, საკომისიო კრედიტუნარიანობის შეფასებისთვის, გარანტიების ან გირაოს შეფასებისა და

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

აღრიცხვისთვის, ინსტრუმენტის პირობებზე მოლაპარაკებისთვის და ოპერაციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივებისთვის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლითაც მოსალოდნელი ფულადი ნაკადები (მათ შორის თავდაპირველი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) დისკონტირდება თავდაპირველი აღიარებისას რეალურ ღირებულებამდე (როგორც წესი შესყიდვის ფასი). შედეგად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირებულია კრედიტის გათვალისწინებით.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური აქტივის ბრუტო საბალანსო ღირებულების მიმართ გამოყენებით, გარდა (i) ფინანსური აქტივებისა, რომლებიც გაუფასურდა (მე-3 ეტაპი), რომელთა საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზებული ღირებულების, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის გარეშე, მიმართ გამოყენებით, და (ii) ფინანსური აქტივებისა, რომლებიც ილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივებია, რომლებისთვისაც კრედიტით კორექტირებული საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზებული ღირებულების მიმართ გამოყენებით.

დამატებითი დანახარჯები. ჯგუფი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებების მოპოვების დამატებით ხარჯებს აქტივად აღიარებს თუ საწარმო ამ ხარჯების ანაზღაურებას მოელის. ხელშეკრულების გაფორმების დამატებითი ხარჯები წარმოადგენს იმ ხარჯებს, რომელსაც საწარმო გასწევს მომხმარებელთან ხელშეკრულების მოსაპოვებლად, რომელიც არ გაიწეოდა თუ ხელშეკრულება არ გაფორმდებოდა. ხელშეკრულების მოპოვების ის ხარჯები, რომლებიც გაწეულია მიუხედავად იმისა, ხელშეკრულება გაფორმდა თუ არა, აღიარდება როგორც ხარჯი, მისი გაწევისას, თუ ეს ხარჯები აშკარად არ ერიცხება მოხმარებელს, მიუხედავად იმისა, ხელშეკრულება მოპოვებული თუ არა.

ქირავნობის ხარჯები. მოკლევადიან იჯარასთან დაკავშირებული გადასახადები აღიარებულია წრფივი მეთოდის საფუძველზე, როგორც ხარჯი, მოგებაში ან ზარალში. მოკლევადიანი იჯარების წარმოადგენს იჯარებს, საიჯარო ვადით 12 თვე ან ნაკლები.

თანამშრომელთა ანაზღაურება. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ. ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების განხორციელებისთვის საჭიროა ჯგუფის ხელმძღვანელობის დასტური, ვინც ამ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსაცემად ამტკიცებს.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებების და განსჯის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად ხელმძღვანელობა იყენებს აგრეთვე განსჯას. განსჯა, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადები. საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა ხელმძღვანელობის განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს აქტივების მოსალოდნელ გამოყენებას, ფიზიკურ ცვეთას, ტექნიკურ მოძველებას და აქტივის ოპერირების ფიზიკურ გარემოს. ამ პირობებსა და დაშვებებში ცვლილებებმა შესაძლოა სამომავლო ცვეთის განაკვეთების დაკორექტირება გამოიწვიოს.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ იყოს განსხვავებული ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან, 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ცვეთაზე გავლენა იქნებოდა მისი გაზრდა 433,369 ლარით ან მისი შემცირება 354,575 ლარით. (2020 წ. ზრდა 344,479 ლარით ან შემცირება 281,846 ლარით).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მნიშვნელოვანი შეფასებაა და გულისხმობს მეთოდოლოგიის, მოდელებისა და მონაცემების გამოყენებას. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მეთოდოლოგიის შესახებ ინფორმაცია გამჟღავნებულია 23-ე შენიშვნაში. საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს შემდეგ კომპონენტებს: დეფოლტის განსაზღვრება, მნიშვნელოვნად გაზრდილი საკრედიტო რისკი (SICR), დეფოლტის ალბათობა ("PD"), დეფოლტის რისკი ("EAD") და ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში ("LGD"), ისევე როგორც მაკროეკონომიკური სცენარების მოდელები. ჯგუფი რეგულარულად მიმოიხილავს და ამტკიცებს მოდელებსა და მონაცემებს, რათა შეამციროს სხვაობები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებებსა და ფაქტობრივ საკრედიტო ზარალს შორის. ჯგუფმა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის გამოიყენა დასაბუთებადი პერსპექტიული ინფომრაცია, ძირითადად საკუთარი მაკროეკონომიკური პროგნოზირების მოდელის შედეგი. ყველა მნიშვნელოვანი პერსპექტიული დაშვებები, რომლებიც კორელაციაშია მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან, ასევე მათზე დაკისრებული შეწონვა არის უცხოური ვალუტის გაცვლისა და მშპ-ს ზრდის განაკვეთები.

საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა ("SICR"). იმისათვის, რომ განისაზღვროს ადგილი ჰქონდა თუ არა რისკის მნიშვნელოვან გაზრდას, ჯგუფი ფინანსური ინსტრუმენტის მომსახურების ვადის განმავლობაში დეფოლტის დადგომის რისკს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ადარებს თავდაპირველი აღიარებისას დეფოლტის რისკს. შეფასება მოიცავს საკრედიტო რისკის ფარდობით ზრდას და არა საკრედიტო რისკის კონკრეტული დონის მიღწევას საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ჯგუფი ითვალისწინებს ყველა გონივრულ და დასაბუთებად პერსპექტიულ ინფომრაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მეტისმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გარეშე, რაც მოიცავს ფაქტორების სპექტრს, მათ შორის კონკრეტული მომხმარებლის პორტფელის ქცევის ასპექტებს.

ჯგუფი საკრედიტო რისკის გაზრდის ქცევით ნიშნებს გამოავლენს გადახდისუუნარობის დადგომამდე და შესაფერის პერსპექტიულ ინფორმაციას ითვალისწინებს საკრედიტო რისკის შეფასებაში, ინდივიდუალური ინსტრუმენტის ან პორტფელის დონეზე. იხილეთ 23-ე შენიშვნა.

ფუნქციონირებადი საწარმო .. ხელმძღვანელობამ წინამდებარე ანგარიშგება ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე მოამზადა. ამ განსჯის განხორციელებისას, ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა და გააანალიზა ჯგუფის საქმიანობაზე მაკროეკონომიკური მოვლენების განვითარების გავლენა.

როგორც ეს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებებიდან ჩანს, ჯგუფს გააჩნია სესხის საშუალებები მაღალი წილი, ხოლო ლიკვიდურობის კოეფიციენტები გაუარესდა.

მენეჯმენტი იღებს აუცილებელ ზომებს ჯგუფის ოპერაციების მდგრადობის უზრუნველსაყოფად და მისი მომხმარებლებისა და თანამშრომლების მხარდასაჭერად:

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას (გაგრძელება)

- 2021 წლის მაისში ჯგუფმა გააფორმა დამატებითი საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკთან“ 100,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით, ხანდაზმულობის ვადით 2041 წლის ივნისამდე. ეს საკრედიტო ხაზი არ იყო გამოყენებული 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის;
- ჯგუფმა გამოუშვა 15,000,000 აშშ დოლარის არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები 2022 წლის იანვარში, მიმდინარე სავალო ვალდებულებების ნაწილობრივ დასაფარად.

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ჯგუფს, სამომავლოდ, ლიკვიდურობის პრობლემები არ შეექმნება, ვინაიდან მოიჯარეებისგან სამომავლოდ მისაღები ფულადი სახსრები საკმარისზე ეტი იქნება მოკლევადიანი ვალდებულებების დასაფარად, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადგილი ექნება ყველაზე უარესი სცენარის განვითარებას.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

საორიენტაციო საბაზისო საპროცენტო განაკვეთის (IBOR) რეფორმა – შესწორებების მეორე ფაზა ფასს 9, ბასს 39, ფასს 7, ფასს 4 და ფასს 16 -სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 27 აგვისტოს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). მეორე ფაზის შესწორებები იმ საკითხებს ეხება, რომელიც რეფორმების გატარების შედეგად წარმოიქმნება, მათ შორის ერთი საბაზისო ათვლის წერტილის ალტერნატიული ვარიანტით შეცვლას. შესწორებები ფარავს შემდეგ სფეროებს:

- *IBOR– ის რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების განსაზღვრის საფუძვლის ცვლილების აღრიცხვა:* ინსტრუმენტებისთვის, რომლებზეც ვრცელდება ამორტიზებული ღირებულების შეფასება, შესწორებები მოითხოვს, რომ საწარმოებმა გაითვალისწინონ ცვლილების საფუძველი, როგორც პრაქტიკული მიზანშეწონილობა, აღრიცხონ IBOR- ის რეფორმის შედეგად მიღებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განახლებით, ფასს 9-ის B5.4.5 პუნქტის სახელმძღვანელო მითითების გამოყენებით. შედეგად, არ აღიარდება მყისიერი შემოსულობა ან ზარალი. ეს პრაქტიკული მიზანშეწონილობა მხოლოდ ისეთი ცვლილებისთვის და იმ დონემდე გამოიყენება, სანამ ის აუცილებელია, როგორც IBOR-ის რეფორმის შემდგომი შედეგი, ხოლო ახალი საფუძველი, ეკონომიკურად უტოლდება მანამდე არსებულ საფუძველს. მზღვეველებს, რომლებიც იყენებენ ფასს-9-დან დროებით გათავისუფლებას, ასევე მოეთხოვებათ იგივე პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გამოყენება. შესწორებები განხორციელდა ფასს 16-შიც, რათა IBOR-ის რეფორმის შედეგად, სამომავლო საიჯარო გადახდების განსაზღვრის საფუძველის ცვლილების გამომწვევი იჯარის მოდიფიცირების აღრიცხვისას, მოიჯარეებსაც იგივე პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გამოყენება მოეთხოვოთ. *ჰეჯირების ურთიერთობებში რისკის კომპონენტებისთვის, რომლებიც განსაზღვრულია, როგორც არასახელშეკრულებო, 1-ლი ფაზის საშეღავათო პერიოდის დასრულების თარიღი:* მე -2 ფაზის შესწორებების თანახმად, საწარმომ, პერსპექტიულ საფუძველზე, უნდა შეაჩეროს 1-ლი ეტაპის საშეღავათო პერიოდი რისკების იმ კომპონენტებისთვის, რომლებიც განსაზღვრულია, როგორც არასახელშეკრულებო, ან არასახელშეკრულებო რისკის კომპონენტებში შეტანილი ცვლილებების განხორციელების, ან ჰეჯირების ურთიერთობის შეწყვეტისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება . რისკის კომპონენტებისთვის შესწორებების პირველი ფაზის დასრულების თარიღი არ არის მითითებული.
- *დამატებითი დროებითი გამონაკლისები კონკრეტული ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან:* მე -2 ფაზა გვთავაზობს ჰეჯირების აღრიცხვის სპეციფიკური მოთხოვნების გამოყენებისგან დამატებით დროებით შეღავათს ბასს-ს 39 და ფასს 9-ის ჰეჯირების ურთიერთობებისგან, რომლებზეც პირდაპირ გავლენას ახდენს IBOR- ის რეფორმა.

IBOR-ის რეფორმასთან დაკავშირებული ფასს 7-ის დამატებითი განმარტებები: შესწორებები მოითხოვს შემდეგ განმარტებებს: (i) როგორ მართავს საწარმო ალტერნატიული ათვლის წერტილის განაკვეთებზე გადასვლას, ამის პროგრესი და გადასვლისგან გამოწვეული რისკები (ii) იმ წარმოებულების და

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

არაწარმოებულების შესახებ რაოდენობრივი ინფორმაცია, რომლებსაც გადასვლის პროცესი ჯერ წინ აქვთ, და რომელიც გადანაწილებულია მნიშვნელოვანი საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის მიხედვით, და (iii) რისკების მართვის სტრატეგიის ნებისმიერი ცვლილების IBOR-ის რეფორმის შედეგად აღწერა.

IBOR-ის რეფორმის გავლენა. სხვადასხვა ბანკთაშორის შეთავაზებული განაკვეთების („IBOR“) რეფორმა და ჩანაცვლება მარეგულირებელთა პრიორიტეტად იქცა. IBOR ტარიფების უმეტესობის გამოქვეყნება შეწყდება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხოლო გარკვეული აშშ დოლარის LIBOR ტარიფების გამოქვეყნება შეწყდება 2023 წლის 30 ივნისისთვის. ზემოაღნიშნულ ცვლილებას არანაირი გავლენა არ მოუხდენია კომპანიაზე.

Covid-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობები– შესწორებები ფასს 16-სთვის (გამოცემულია 2021 წლის 31 მარტს და ძალაშია 2021 წლის 1 აპრილს, ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). 2020 წლის მაისში გამოიცა შესწორება ფასს 16-სთვის, რომელმაც მოიჯარეებს მისცა იმის შეფასებისგან არასავალდებულო პრაქტიკული მიზანშეწონილობით სარგებლობის საშუალება, COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა, რომელიც აისახა იმ იჯარის გადასახდელების შემცირებაში, რომელიც უნდა შესრულებულიყო 2021 წლის 30 ივნისს ან მანამდე, წარმოადგენს თუ არა იჯარის მოდიფიკაციას. 2021 წლის 31 მარტს გამოქვეყნებულმა შესწორებამ პრაქტიკული მიზანშეწონილობის ვადა 2021 წლის 30 ივნისიდან 2022 წლის 30 ივნისამდე გაახანგრძლივა. კომპანია ამჟამად ახორციელებს მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე ამ შესწორებების გავლენის შეფასებას.

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ პერიოდებში და რომლებიც ჯგუფს მანამდე არ გამოუყენებია, არის შემდეგი:

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასსს-ის მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ჯგუფი არ მოელის, რომ ახალ შესწორებას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე რაიმე გავლენა ექნება.

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“-(გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს ამლევდა თავისუფლებას, გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას, სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან თანმიმდევრული გზით; მიმატებული (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებული (თუ ეს

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

ღირებულება აქტივია); (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ჯგუფს ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვეველები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი უზრუნველყოფენ დაზღვევას, აღებული რისკისგან გათავისუფლებამდე. თუ ხელშეკრულებების მოცემული ჯგუფი ზარალიანი გახდება, საწარმო ზარალს მაშინვე აღიარებს. ჯგუფი არ მოელის, რომ ახალ სტანდარტს მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე რაიმე გავლენა ექნება.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია – შესწორებები ბასს 1-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის 2022 წლის 1 იანვრიდან). ეს ვიწრო მასშტაბის ვალდებულებები კლასიფიცირდება ან როგორც გრძელვადიანი, ან როგორც მოკლევადიანი, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება, რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მოკლევადიანად თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშო პერიოდის მსვლელობისას ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან არის მიღებული მხოლოდ საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის შეთანხმება ირღვევა მხოლოდ საანგარიშო თარიღის შემდეგ.

დამატებით, შესწორებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის ანგარიშსწორებასაც ჯგუფი მისი კაპიტალში გადაანგარიშებით შეძლებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებით. არსებობს გამონაკლისი იმ გადაანგარიშებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება გადაანგარიშებული იყოს კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც გადაანგარიშების შესაძლებლობა კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალის ინსტრუმენტი-როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ვალდებულებების კლასიფიკაცია გრძელვადიანად და მოკლევადიანად, ძალაში შესვლის თარიღის გადავადება- შესწორებები ასს1-თვის (გამოცემულია 2020 წლის 15 ივლისს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის იანვრიდან ან მის შემდეგ). ეს ბასს 1-ის შესწორება ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიცირებაზე, გამოცემულია 2020 წლის იანვარში, თავდაპირველი ძალაში შესვლის თარიღით - 2022 წლის 1 იანვარი. თუმცა, COVID -19 პანდემიის საპასუხოდ, ძალაში შესვლის თარიღი გადავადდა ერთი წლით, რათა კომპანიებს მიეცეთ მეტი დრო, განახორციელონ კლასიფიკაციის ცვლილებები, შესწორებული სახელმძღვანელო მითითებების მიხედვით. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

შემოსულობები სავარაუდო მოხმარებამდე, წამგებიანი ხელშეკრულებები- ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ სტრუქტურულ საფუძვლებზე- ბასს 16, ბასს 37 და ფასს 3 -ის ვიწრო მოქმედების სფეროს შესწორებები და ფასს 2018-2020 წლიური წლიური გაუმჯობესებები- ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 -ის შესწორებები (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის) ბასს 16-ის შესწორება უკრძალავს საწარმოს ძირითადი საშუალებების მუხლის ხარჯიდან საწარმოს მიერ აქტივის სავარაუდო მოხმარებისთვის მომზადებისას წარმოებული მუხლის გაყიდვიდან მიღებული

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

შემოსულობის გამოქვითვას. მსგავსი მუხლების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, ახლა აღიარდება მოგება-ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ბასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, იმიტომ, რომ ის ჯერ მზად არ არის მისი სავარაუდო მოხმარებისთვის. ბასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ“ მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას. აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასების რელევანტური არ არის. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ განზრახულ საოპერაციო წარმადობას.

ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების“ მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ ხარჯების განაწილებისგან, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წამგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი.

ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ სტრუქტურულ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი საწარმოთა გაერთიანებისას.

შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ სტრუქტურულ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებს და პირობით ვალდებულებებს. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3 -ის გამოყენების ნაცვლად ბასს 37 ან ფასიკ 21 უნდა გამოიყენოს, ვიდრე 2018 წლის კონცეპტუალური სტრუქტურული საფუძვლები. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ეღიარებინა, რასაც ბასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსულობის აღიარება, რომელმაც არ გამოკვეთა ეკონომიკური სარგებელი. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ბასს 37-ით.

ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. ღირებულებებადა საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს ან მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში.

ილუსტრაციული მაგალითი 13, რომელიც მოყვება ფასს 16-ს, შესწორდა, რათა მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდება საიჯარო გაუმჯობესებებს, იყოს ამოღებული. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუგებრობის აღმოფხვრაა.

ფასს 1 იძლევა საშეღავათო უფლებას შვილობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შვილობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შესული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შეღავათით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკურსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ ანგარიშგებული თანხების

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შეღავათს დაგროვილ საკურსო სხვაობებზე პირველად სტანდარტების მიმღები საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულს საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შეღავათით.

მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ბასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგვრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგვრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

შესწორებები ფასს 17-სთვის და შესწორება ფასს 4-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ წლიური პერიოდებისთვის). შესწორებები მოიცავს მთელ რიგ განმარტებებს ფასს 17-ის დანერგვის გასაადვილებლად , ამარტივებს სტანდარტისა და გადასვლის მოთხოვნების ნაწილს. შესწორებები ეხება ფასს 17-ის 8 სფეროს და ისინი არაა გამიზნული სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შესაცვლელად. განხორციელებულია მომდევნო შესწორებები ფასს 17-სვის:

- *ძალაში შესვლის თარიღი:* ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების ჩათვლით) გადავადებულია ორი წლით, იმ ყოველწლიური საანგარიშო პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ; და ფასს 4-ში ფასს 9-ის გამოყენების დროებითი გათავისუფლების ვადის გასვლის თარიღი ასევე გადავადებულია წლიური საანგარიშო პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ.
- *დაზღვევის შეძენისთვის ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი ანაზღაურება:* საწარმოს მოეთხოვება შესყიდვის ხარჯების ნაწილის გამოყოფა ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებასთან დაკავშირებით და ამ ხარჯების, როგორც აქტივის, აღიარება, სანამ საწარმო არ აღიარებს ხელშეკრულების განახლებას. საწარმოებს მოეთხოვებათ შეაფასონ აქტივის ამოღებადობა ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის და ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში წარადგინონ აქტივის შესახებ კონკრეტული ინფორმაცია.
- *სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა, რომელიც მიკუთვნებადია საინვესტიციო მომსახურებებზე:* დაფარვის ერთეულები უნდა განისაზღვროს, როგორც სარგებლის რაოდენობის გათვალისწინებით, ასევე დაზღვევის დაფარვისა და საინვესტიციო მომსახურების სავარაუდო პერიოდის გათვალისწინებით, ცვალებადი საზღაურის მიდგომის საფუძველზე სხვა ხელშეკრულებებისა და „ინვესტიციის დაბრუნების მომსახურების" ზოგადი მოდელის მიხედვით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა შედიოდეს სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში იქამდე, სანამ საწარმო ახორციელებს ისეთ საქმიანობას, რომელიც პოლისის მფლობელისთვის, დაზღვევის დაფარვიდან გამომდინარე, გაზრდის მის სარგებელს.
- *ხელახალი დაზღვევის გაფორმებული ხელშეკრულებები - ზარალის ანაზღაურება:* როდესაც საწარმო აღიარებს ზარალს ძირითადი სადაზღვევო ხელშეკრულებების პირველად აღიარების ან ჯგუფისთვის წამგებიანი საბაზისო სადაზღვევო ხელშეკრულებების დამატების შედეგად, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს დაკავშირებული ჯგუფის სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა. ანაზღაურებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებებისა და აღიარებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებების შემოსულობა. ჩატარებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებიდან მიღებული ზარალის ოდენობა განისაზღვრება ძირითად სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე აღიარებული ზარალის და სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე მოთხოვნების პროცენტული მაჩვენებლის გამრავლებით, რომელთა ანაზღაურებას საწარმო მოელის ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებიდან.

ეს მოთხოვნა ვრცელდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია ძირითად სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე ზარალის აღიარებამდე ან ამავე დროს.

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

სხვა შესწორებები: სხვა შესწორებები მოიცავს ზოგიერთი საკრედიტო ბარათის (ან მსგავსის) ხელშეკრულებების და ზოგიერთი სასესხო ხელშეკრულებების სფეროს გამორიცხვას; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენას ჯგუფების ნაცვლად პორტფელში; ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. რისკის შემცირების შესაძლებლობის გამოყენებას იმ ფინანსური რისკების შერბილებისას, რომელიც იყენებს არსებულ ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით; ბუღალტრული პოლიტიკის არჩევანს წინა შუალედურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ფასს 17-ის გამოყენებისას გაკეთებული შეფასებების შესაცვლელად; საშემოსავლო გადასახადის გადახდებისა და ქვითრების ჩართვას, რომლებიც დაზღვევის მფლობელს კონკრეტულად ეკისრება სადაზღვევო ხელშეკრულების პირობებით, დაკვეთის შესრულების ფულად ნაკადებში, შერჩეული გარდამავალი შეღავათები და სხვა მცირე შესწორებები.

ჯგუფი არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გავლენას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ბასს 1-ში და ფასს-ის პრაქტიკულ დებულება 2-ში შეტანილი ცვლილებები: სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებულ წლიურ პერიოდებზე). ბასს 1-ში შეტანილია ცვლილებები, რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ განმარტონ თავიანთი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია და არა მათი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა. შესწორებით გათვალისწინებული იქნა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის განსაზღვრება. შესწორებით ასევე განმარტეს, რომ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია, სავარაუდოდ, არსებითი იქნება, თუ მის გარეშე, ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაეცნონ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ სხვა არსებით ინფორმაციას. შესწორებამ წარმოადგინა სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც, სავარაუდოდ, არსებითად ჩაითვლება საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებისათვის. გარდა ამისა, ბასს 1-ში შესწორებით დაზუსტდა, რომ არაარსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცის გამჟღავნება საჭირო არ არის. ამასთან, თუ იგი გამჟღავნდა, ეს არ უნდა ფარავდეს არსებით ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ. ამ შესწორების მხარდასაჭერად, ფასს - ის პრაქტიკული დებულება 2, „არსებითობის განსჯის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა, რათა უზრუნველყოფილი ყოფილიყო სახელმძღვანელო მითითებები, თუ როგორ უნდა გამოყენებულიყო არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნებისას. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ბასს 8-ში შესწორებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 8-ის დამატებითმა შესწორებამ განმარტა, თუ როგორ უნდა განასხვაონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებისაგან. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ერთი გარიგებიდან წარმოქმნილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან- შესწორებები ბასს 12-სთვის (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 12-ში შეტანილი ცვლილებები განსაზღვრავს, თუ როგორ უნდა მოხდეს გადავადებული გადასახადის აღრიცხვა ისეთ ოპერაციებზე, როგორიცაა საიჯარო და ექსპლუატაციიდან ამოღების ვალდებულებები. განსაზღვრულ გარემოებებში, საწარმოები თავისუფლდებიან გადავადებული გადასახადის აღიარებისგან, როდესაც ისინი პირველად აღიარებენ აქტივებს ან ვალდებულებებს. მანამდე არსებობდა გაურკვევლობა იმის თაობაზე, ეხებოდა თუ არა შეღავათი ისეთ გარიგებებს, როგორიცაა საიჯარო მოვალეობები და ექსპლუატაციის გაუქმების ვალდებულებები - ოპერაციები, რომელთათვისაც აღიარებულია როგორც აქტივი, ისე ვალდებულება. ცვლილებების თანახმად, შეღავათი არ მოქმედებს და საწარმოები ვალდებულნი არიან აღიარონ გადავადებული გადასახადი ამ ოპერაციებზე. ცვლილებების თანახმად, კომპანიები ვალდებულნი არიან აღიარონ გადავადებული გადასახადი ოპერაციებზე, რომლებიც

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

თავდაპირველი აღიარებისას წარმოშობს დასაბეგრი და გამოქვითვადი დროებითი სხვაობების თანაბარ რაოდენობას. კომპანია ამჟამად აფასებს ას შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გადასვლის ოფციონი მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს – ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 17-ის გადასვლის მოთხოვნებში შესწორება მზღვეველებს აძლევს ოფციონს, რომელიც მიზნად ისახავს გააუმჯობესოს ინვესტორებისთვის ინფორმაციის სარგებლიანობა ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენების შესახებ. ცვლილება ეხება მზღვეველების გადასვლას მხოლოდ ფასს 17-ზე და არ მოქმედებს ფასს 17-ის სხვა მოთხოვნებზე. ფასს 17-ისა და ფასს 9-ის გადასვლის მოთხოვნები გამოიყენება სხვადასხვა თარიღზე და გამოიწვევს შემდეგ ერთჯერად კლასიფიკაციის განსხვავებებს ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას წარმოდგენილ შედარებით ინფორმაციაში: მიმდინარე ღირებულებით შეფასებულ სადაზღვევო ხელშეკრულების ვალდებულებებსა და ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ნებისმიერ ფინანსურ აქტივს შორის აღრიცხვის შეუსაბამობას; და თუ საწარმო ირჩევს ფასს 9-ისთვის შედარებითი ინფორმაციის გადაანგარიშებას, კლასიფიკაციის განსხვავებები შესადარის პერიოდში აღიარებაშეწყვეტილ ფინანსურ აქტივებს (რომელზეც ფასს 9 არ გამოიყენება) და სხვა ფინანსურ აქტივებს შორის (რომლებზეც ფასს 9 გამოიყენება). ცვლილება დაეხმარება მზღვეველებს თავიდან აიცილონ ეს დროებითი ბუღალტრული შეუსაბამობები და, შესაბამისად, გააუმჯობესონ შესადარისი ინფორმაციის სარგებლიანობა ინვესტორებისთვის. ის ამას ახორციელებს მზღვეველებისთვის ფინანსური აქტივების შესახებ შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის შესაძლებლობის მინიჭებით. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, ერთეულებს, შეადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლის შესახებაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შედარებით ინფორმაციას. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, საწარმოებს, შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლისთვისაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შესადარის ინფორმაციას. გადასვლის ოფციონი ხელმისაწვდომი იქნება ყოველი ინსტრუმენტისთვის ცალცალკე; სწარამოს მიეცემა უფლება, წარმოადგინოს შესადარისი ინფორმაცია, თითქოს ფასს 9-ის კლასიფიკაციისა და შეფასების მოთხოვნები ამ ფინანსურ აქტივზე გამოყენებული იყო, მაგრამ არ საწარმოს მოეთხოვება, გამოიყენოს ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნები; და საწარმოს, რომელიც იყენებს ფინანსურ აქტივზე კლასიფიკაციის გადაფარვას, მოეთხოვება გამოიყენოს გონივრული და დასაბუთებული ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია გადასვლის თარიღისთვის, რათა დადგინდეს, თუ როგორ მოელის საწარმო, ამ ფინანსური აქტივის კლასიფიკაციას, ფასს 9-ის გამოყენებით. კომპანია არ მოელის, რომ ეს შესწორებები რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჯგუფი არ მოელის, რომ ეს შესწორებები რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ბალანსები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

2021 წლის 31 დეკემბერს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
გაცემული სესხების მთლიანი თანხა (სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთი: 8-14 %)	11	18,526,397	18,526,397
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	12	915,857	915,857
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი გაცემულ სესხებზე	11	(2,924,907)	(2,924,907)
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ფინანსურ აქტივებზე	12	(499,408)	(499,408)

შემოსავლებისა და დანახარჯები მუხლები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან იყო შემდეგი:

ქარული ლარი	შენიშვნა	2021	2020
ფინანსური შემოსავალი		1,473,058	1,473,058
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	11	214,776	214,776
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	12	82,829	82,829

დაკავშირებულ მხარეებთან სხვა უფლებები და მოვალეობები არ არსებობს.

ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება. ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის ხელმძღვანელ პირებს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2021		2020	
ქართული ლარი	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები	1,281,803	-	354,726	-
- მოკლევადიანი ბონუსები	495,244	-	674,887	-
სულ მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება	**1,777,047**	**-**	**1,029,613**	**-**

მოკლევადიანი ბონუსები გადასახდელია იმ პერიოდის დასრულების შემდეგ 12 თვის განმავლობაში, როდესაც ხელძღვანელობამ აღნიშნული მომსახურება გაწია.

8 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობები შემდეგია:

ქართული ლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	ავანსები და დაუმთავრებელი მშენებლობა	პარკინგი და ასთან დაკავშირებული სისტემები	სულ
ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	33,901,599	116,569,969	22,139,448	-	172,611,016
დაგროვილი ცვეთა	-	(5,870,333)	-	-	(5,870,333)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**110,699,636**	**22,139,448**	**-**	**166,740,683**
დამატებები	-	2,601,035	10,510,873	1,167,839	14,279,747
კაპიტალიზებული სასესხო ხარჯები	-	-	1,522,452	-	1,522,452
ტრანსფერები	-	27,126,784	(27,126,784)	-	-
ცვეთის საფასური	-	(3,082,230)	-	(18,078)	(3,100,308)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**137,345,225**	**7,045,989**	**1,149,761**	**179,442,574**
ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	146,297,788	7,045,989	1,167,839	188,413,215
დაგროვილი ცვეთა	-	(8,952,563)	-	(18,078)	(8,970,641)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**137,345,225**	**7,045,989**	**1,149,761**	**179,442,574**
დამატებები	1,981,025	614,032	7,612,467	317,439	10,524,963
ტრანსფერები	-	11,743,433	(11,743,433)	-	-
ტრანსფერი გასავითარებელ მიწაზე	(1,981,025)	-	-	-	(1,981,025)
ტრანსფერი ძირითად საშუალებებზე („სითი თაუერის“ საკუთარი გამოყენების ნაწილი)	-	(1,532,401)	-	-	(1,532,401)
ცვეთის ხარჯი	-	(3,835,545)	-	(64,779)	(3,900,324)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**
ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	157,122,852	2,915,023	1,485,278	195,424,752
დაგროვილი ცვეთა	-	(12,788,108)	-	(82,857)	(12,870,965)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**

8 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2021 წელს მიწის დამატება წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის შესყიდვას, რომელიც მენეჯმენტის განზრახვის საფუძველზე გადატანილ იქნა გასავითარებელ მიწაზე (იხ. შენიშვნა 10).

დაუმთავრებელი მშენებლობის დამატებები ძირითადად მოიცავს ახალი ბიზნეს ცენტრისთვის „სითი თაუერისთვის“ გაწეულ ხარჯებს. მშენებლობის დასრულებისას 2020 წლის ოქტომბერში, აქტივები გადავიდა შენობა-ნაგებობებში. კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები მშენებლობისთვის დამახასიათებელი სესხებისგან გამომდინარეობს.

მიწა და შენობა-ნაგებობების საბალანსო ღირებულებისთვის, რომლებიც დაგირავდა მესამე მხარეებზე, როგორც უზრუნველყოფა ნასესხები სახსრებისთვის იხილეთ 22-ე შენიშვნა.

მაშინ, როდესაც ჯგუფი მეიჯარეა, სამომავლო მინიმალური საიჯარო გადახდები შეუქცევადი იჯარების მიხედვით არის შემდეგი:

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
არაუგვიანეს 1 წლისა	33,639,491	40,574,910
1 წლის შემდეგ და არაუგვიანეს 5 წლისა	93,241,496	113,835,930
5 წლის შემდეგ	19,535,930	53,211,550
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდის მოთხოვნა 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**146,416,917**	**207,622,390**

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან იყო 45,038,389 ლარი (2020: 30,885,339 ლარი), მათ შორის 21,104,908 ლარი (2020: 9,184,748 ლარი) ცვლად საიჯარო გადახდასთან დაკავშირებული შემოსავალი, რომელიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა ან განაკვეთზე.

9 ძირითადი საშუალებები

ქართული ლარი	შენობა-ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	სულ
ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	-	1,461,427	507,089	966,321	2,934,837
დაგროვილი ცვეთა	-	(177,877)	(126,076)	(378,387)	(682,340)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**-**	**1,283,550**	**381,013**	**587,934**	**2,252,497**
დამატებები	-	937,122	58,475	3,552	999,149
ცვეთის ხარჯი	-	(270,048)	(62,466)	(166,444)	(498,958)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	2,398,549	565,564	969,873	3,933,986
დაგროვილი ცვეთა	-	(447,925)	(188,542)	(544,831)	(1,181,298)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
დამატებები	1,532,401	925,827	-	259,047	2,717,275
გასვლები	-	-	-	(221,196)	(221,196)
ცვეთის ხარჯი	(54,148)	(545,844)	(23,278)	(174,206)	(797,476)
გასვლისას ელიმინირებული ცვეთა	-	-	-	208,395	208,395
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	1,532,401	3,324,376	565,564	1,007,724	6,430,065
დაგროვილი ცვეთა	(54,148)	(993,769)	(211,820)	(510,642)	(1,770,379)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**

წლის განმავლობაში შენობება-ნაგებობზე დამატება წარმოადგენს „სითი თაუერის“ ბიზნეს ცენტრის მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების საინვესტიციო ქონებიდან გადაცემას (შენიშვნა 8).

10 გასავითარებელი მიწა

2021 წელს ჯგუფმა შეიძინა ვაკე-საბურთალოს რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთები და 2025 წლისთვის აპირებს საცხოვრებელი კომპლექსის განვითარებას. 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის არქიტექტურული, საპროექტო და საპროექტო დაგეგმარების სამუშაოები ჯერ არ დასრულებულა.

მშენებლობის ეტაპის დაწყება იგეგმება 2023 წლიდან, მანამდე კი მიწის ნაკვეთები ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

11 გაცემული სესხები

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	32,664,711	20,462,986
სხვა გაცემული სესხები	122,315	71,668
შემცირებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხით	(3,272,884)	(2,924,907)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	**29,514,142**	**17,609,747**

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხის და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის პერიოდში:

11 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**-**	**2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**-**	**20,462,986**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(115,822)	(270,226)	-	(386,048)	11,824,133	2,702,264	-	14,526,397
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	1,988	93,903	-	95,891	(1,762,172)	(921,407)	-	(2,683,579)
ცვლილებები დაგროვილ პროცენტში	(3,398)	(204,843)	-	(208,241)	385,195	1,208,542	-	1,593,737
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**(117,232)**	**(381,166)**	**-**	**(498,398)**	**10,447,156**	**2,989,399**	**-**	**13,436,555**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	1,453	148,968	-	150,421	(410,058)	(824,772)	-	(1,234,830)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(134,134)**	**(3,138,750)**	-	**(3,272,884)**	**11,884,442**	**20,780,269**	**-**	**32,664,711**

11 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხის და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები შესადარის პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის პერიოდში:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**(2,403,840)**	**-**	**(2,403,840)**	**95,123**	**15,462,796**	**-**	**15,557,919**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(31,551)	(47,500)	-	(79,051)	3,107,714	475,000	-	3,582,714
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	13,537	45,000	-	58,537	(1,353,697)	(458,438)	-	(1,812,135)
ცვლილებები დაგროვილ პროცენტში	(103)	(194,160)	-	(194,263)	29,968	1,278,876	-	1,308,844
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**(18,117)**	**(196,660)**	**-**	**(214,777)**	**1,783,985**	**1,295,438**	**-**	**3,079,423**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	(238)	(306,052)	-	(306,290)	(31,764)	1,857,408	-	1,825,644
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**-**	**(2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**-**	**20,462,986**

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე გავლენას მრავალი ფაქტორი ახდენს, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია 23-ე შენიშვნაში. ქვემოთ მოცემულია ცხრილში ასახული ძირითადი ცვლილებების ახსნა:

11 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

- დამატებითი ანარიცხი პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის,
- დისკონტის ჩათვლის თანხა დროის გასვლის გამო, რადგან ECL შეფასებულია ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე;
- უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივების სავალუტო გადაანგარიშება და სხვა ცვლილებები;.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ასახულია იმ ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო რისკის ანალიზი, რომელთა მიმართ ECL-ის ანარიცხი აღიარებულია. ქვემოთ მოცემული სესხების საბალანსო ღირებულება ასევე წარმოადგენს ჯგუფის მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს ამ სესხებთან მიმართებით.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	11,884,442	-	-	11,884,442
- დამაკმაყოფილებელი	-	20,780,269	-	20,780,269
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	11,884,442	20,780,269	-	32,664,711
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(3,272,884)	-	(3,272,884)
საბალანსო ღირებულება	**11,961,652**	**17,507,385**	**-**	**29,469,037**
სხვა გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	122,315	-	-	122,315
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	122,315	-	-	122,315
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	122,315	-	-	122,315

11 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2020 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	1,847,345	-	-	1,847,345
- დამაკმაყოფილებელი	-	18,615,641	-	18,615,641
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**1,847,345**	**18,615,641**	**-**	**20,462,986**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(2,924,907)	-	(2,924,907)
საბალანსო ღირებულება	**1,847,345**	**15,690,734**	**-**	**17,538,079**
სხვა გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	71,668	-	-	71,668
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**71,668**	**-**	**-**	**71,668**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**71,668**	**-**	**-**	**71,668**

ამ სესხებიდან არცერთია გირაოთი უზრუნველყოფილი.

12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
სავაჭრო მოთხოვნები	7,584,025	7,035,561
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	490,348	283,209
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(1,546,159)	(883,805)
გრძელვადიანი მოთხოვნები	1,014,737	899,808
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(499,408)	(499,408)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***7,043,543***	***6,835,365***
გადახდილი ავანსები	219,487	713,502
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(21,307)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა 31 დეკემბერს	**7,241,723**	**7,527,560**

სავაჭრო მოთხოვნა 515,329 ლარის ოდენობით (2020: 499,408 ლარი), გაუფასურების ზარალის ანარიცხების გარეშე, დენომინირებულია აშშ დოლარში.

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ს გამარტივებულ მიდგომას ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისათვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც თავის მხრივ, იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ცალ-ცალკე შეფასდა საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება კლიენტების გადახდების პროფილს 2021 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2020 წლის 31 დეკემბრამდე 18 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაშია განცდილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასასახად, რომელსაც გავლენა აქვს კლიენტის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. ჯგუფმა გამოავლინა, რომ იმ ქვეყნების მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას და მომსახურებას, ყველაზე შესაფერისი ფაქტორებია და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის განაკვეთებს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე.

მომდევნო ცხრილი განმარტავს გამარტივებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის მიხედვით სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში ცვლილებებს წლიური პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები		
ბალანსი 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**596,055**	**596,055**
ფინანსური აქტივები, რომლებსაც აღიარება შეუწყდათ პერიოდის განმავლობაში	652,342	652,342
ცვლილებები დაშვებებსა და შეფასებებში	82,829	82,829
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	735,171	735,171
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	51,987	51,987
ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,383,213**	**1,383,213**
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	662,354	662,354
ცვლილებები დაშვებებსა და შეფასებებში	-	-
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	662,354	662,354
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	-	-
ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**2,045,567**	**2,045,567**

სავაჭრო მოთხოვნები უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით (შენიშვნა 16).

13 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
ფული ხელზე	49,929	14,427
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	358,476	98,127
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	300,010	361,854
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	**708,415**	**474,408**

საბანკო ნაშთები და ვადიანი დეპოზიტები წარმოადგენს ადგილობრივ ბანკებში (BB- რეიტინგით) პროცენტიან მიმდინარე ანგარიშებს, რომლებიც არც ვადაგასულია და არც გაუფასურებული. მიმდინარე ანგარიშებზე დაგროვილი პროცენტი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 5,782 ლარი (2020: 8,900 ლარი).

14 საწესდებო კაპიტალი და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას ჯგუფის დამფუძნებელ დოკუმენტაციაში.

საწესდებო კაპიტალისა და კაპიტალში დამატებითი შენატანის მფლობელს უფლება აქვს მიიღოს გამოცხადებული დივიდენდები პერიოდულად და ჯგუფის მფლობელობის პროცენტთან შესაბამისი ხმის უფლება ჯგუფის შეხვედრებზე.

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი მთლიანად შეტანილი იქნა ნაღდი ფულით. დამატებითი შენატანი კაპიტალში წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს 8,813,699 ლარის ღირებულებით, რომელიც დამატებით საბოლოო მფლობელის მიერ არის შეტანილი კომპანიაში 2013 წელს.

15 ნასესხები სახსრები

ჯგუფის ნასესხები სახსრების წარმოადგენს ბანკებიდან აღებულ ვადიან სესხებს და დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
ნასესხები სახსრები, დენომინირებული:		
- აშშ დოლარებში;	163,395,765	175,336,782
- ევროებში.	28,371,877	36,658,723
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**191,767,642**	**211,995,505**

ბანკიდან ნასესხები სახსრების დაფარვის ვადაა 2031 წლამდე და საშუალო საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 6.65% -ს (2020: წლიური 6.22%.)

მიმდინარე ნასესხები სახსრების რეალური ღირებულება უტოლდება მათ საბალანსო ღირებულებას, რადგანაც დისკონტირების გავლენა უმნიშვნელოა. რეალური ღირებულებები დისკონტირებულ ფულად ნაკადებზეა დაფუძნებული და ექცევა რეალური ღირებულების იერარქიის მეორე დონეზე.

ჯგუფს გააჩნია სამი საკრედიტო ხაზის შეთანხმება ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან და სს საქართველოს ბანკთან, რომელიც დენომინირებულია აშშ დოლარსა და ევროში ზღვრებით 41,000,000 აშშ დოლარი, 21,500,000 აშშ დოლარი, და 9,523,600 ევრო, შესაბამისად (2020: აშშ დოლარი 41,000,000, აშშ დოლარი 21,500,000 და ევრო 9,523,600). საკრედიტო ხაზების ზღვრები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბოლომდე ათვისებული არ იყო.

ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების შეჯერება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია წმინდა ვალის და ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ჯგუფის ვალდებულებების მოძრაობის ანალიზი. აღნიშნული ვალდებულებების მუხლებია, რომლებიც ასახულია ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების ფინანსური საქმიანობის ნაწილში:

15 ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	ნასესხები სახსრები
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**186,925,396**
ფულადი ნაკადები	(16,652,124)
სავალუტო კორექტირებები	29,122,668
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	11,077,113
დაუმთავრებელ მშენებლობაზე კაპიტალიზებული საპროცენტო დანახარჯი	1,522,452
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**211,995,505**
ფულადი ნაკადები	(19,858,307)
სავალუტო კორექტირებები	(15,364,448)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	13,550,758
დაუმთავრებელ მშენებლობაზე კაპიტალიზებული საპროცენტო დანახარჯი	1,444,134
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**191,767,642**

16 მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს სახელშეკრულებო პერიოდის ბოლო თვის ქირავნობის წინასწარ გადახდილ საფასურს. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიას და გამოყენებულია მომხმარებლის დეფოლტის რისკის თავიდან ასაცილებლად.

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ქართულ ლარში	**2021**	**2020**
ვალდებულებები მიწის შეძენისათვის	61,922,000	-
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	1,538,823	2,508,347
სავაჭრო დავალიანება	737,652	87,156
ანარიცხი	509,607	216,692
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	**64,738,082**	**2,812,195**
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	564,413	369,876
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	**65,302,495**	**3,182,071**

ვალდებულებები მიწის შეძენისათვის მოიცავს მოკლევადიან ვალდებულებებს გასავითარებელი მიწის ნაკვეთის შესყიდვისათვის (იხილეთ მე-10 შენიშვნა). მიწის ნაკვეთი შეძენილია თიბისი ბანკისგან ჯამურად 25 000 000 აშშ დოლარად. ჯგუფმა შესყიდვის ფასის ნაწილი 2021 წლის განმავლობაში დაფარა, დანარჩენი კი ბანკებთან არსებული საკრედიტო ხაზების გამოყენებით დაიფარება.

18 ამონაგები

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	46,260,954	32,111,253
შემცირებული: მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაციით	(1,222,565)	(1,225,914)
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	**45,038,389**	**30,885,339**
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	15,206,295	9,127,235
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	917,638	387,510
სულ ამონაგები	**61,162,322**	**40,400,084**

მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების არა-ამორტიზირებული წილი, სულ, შემდეგია:

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების მთლიანი ოდენობა, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	19,304,190	19,304,190
დაგროვილი თანხა, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში	(2,730,098)	(1,507,533)
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ოდენობა წმინდად, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	**16,574,092**	**17,796,657**

ჯგუფი ამონაგებს აწარმოებს, მომსახურების გაწევით დროთა განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში შემდეგი ადგილმდებარეობებიდან:

18 ამონაგები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
სითი მოლ ვაჟა	10,571,896	6,154,192
სითი მოლ გლდანი	3,020,498	2,094,480
სითი მოლ ქავთარაძე	1,291,093	878,563
სითი თაუერი (ბიზნეს ცენტრი)	322,808	-
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**15,206,295**	**9,127,235**

ამონაგების აღიარების დრო შემდეგია:

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
დროთა განმავლობაში	13,351,947	8,937,953
დროის გარკვეულ მომენტში	1,854,348	189,282
სულ ამონაგები	**15,206,295**	**9,127,235**

19 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
ანარიცხები გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციებისთვის	2,406,015	-
კომუნალურები	4,257,607	3,062,538
ცვეთის ხარჯი	3,900,324	3,025,205
ქონების გადასახადები	1,523,000	1,284,334
რემონტი და მოვლა-შენახვა	1,521,036	1,019,862
დასაქმებულთა ხარჯები	1,043,296	1,189,781
სხვა	617,950	272,993
სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	**15,269,228**	**9,854,713**

20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
დასაქმებულთა ხარჯები	3,107,111	1,846,940
ცვეთის ხარჯი	797,476	505,090
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	662,354	735,171
გაუფასურების ზარალი გაცემულ სესხებზე	498,397	214,776
სარეკლამო და მარკეტინგის	460,140	532,816
დაზღვევის ხარჯები	159,768	191,240
საკონსულტაციო ხარჯები	101,589	87,952
ქირავნობის ხარჯები	18,576	61,703
საწვავი	9,966	11,230
სხვა	834,915	598,416
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	**6,650,292**	**4,785,334**

საკონსულტაციო ხარჯები მოიცავს აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურებისთვის გაწეულ აუდიტის საფასურს, როგორც ეს განსაზღვრულია საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ 65,050 ლარის ოდენობით (2020: 49,090 ლარი).

21 ფინანსური შემოსულობები/(ხარჯები), ნეტო

ქართული ლარი	**2021**	**2020**
საპროცენტო შემოსავალი	1,612,192	1,495,545
საპროცენტო ხარჯი	(13,550,758)	(12,398,987)
სავალუტო შემოსულობები შემცირებული ზარალით ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	14,260,746	(27,468,751)
ცვლილებები სესხების სამართლიან ღირებულებაში	(1,444,134)	-
ცვლილებები გაცემული სესხების ღირებულებაში	(54,898)	-
შემცირებული კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯებით	-	1,522,452
მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური შემოსულობები/(ხარჯები) სულ, ნეტო	**823,148**	**(36,849,741)**

21 ფინანსური ხარჯები, ნეტო (გაგრძელება)

2020 წლის განმავლობაში ჯგუფმა განახორციელა იმ სესხით სარგებლობის ხარჯების კაპიტალიზება, რომელიც ფინანსირებაზე წარმოიქმნება და პირდაპირ მიკუთვნებადია საინვესტიციო ქონების მშენებლობაზე.

22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, ოფიციალური განაცხადები და სასამართლო გადაწყვეტილებები, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, ურთიერთსაწინააღმდეგოა და მრავალგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება. გადასახადები სხვადასხვა ორგანოების მიერ განხილვას და გამოძიებას ექვემდებარება, რომლებსაც აქვთ მკაცრი ჯარიმების და საპროცენტო ხარჯების დაწესების ძალაუფლება. საგადასახადო წელი ღიაა საგადასახადო ორგანოების მიერ შესამოწმებლად სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია აღნიშნული პერიოდი გაიზარდოს.

ამ გარემოებებმა შესაძლოა საქართველოში შექმნას საგადასახადო რისკები, რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ადეკვატურად შეასრულა ნაკისრი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების შესაბამისი ინტერპრეტაციის საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი უწყებების ინტერპრეტაციები შესაძლებელია განსხვავდებოდეს და ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი ეფექტი იქონიოს, თუკი აღნიშნულმა უწყებებმა წარმატებით განახორციელეს საკუთარი ინტერპრეტაციები.

პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე.

აღნიშნულმა გარემოებებმა შეიძლება საქართველოში საგადასახადო რისკები წარმოქმნას, რაც მნიშვნელოვნად მაღალია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში.

აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტირებას, რომელიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე.

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური

22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები : ჯგუფს ნასესხები სახსრების უზრუნველყოფის სახით, სს საქართველოს ბანკში დაგირავებული აქვს შემდეგი აქტივები:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	8	147,629,193	144,120,040
ძირითადი საშუალებები		3,127,285	2,752,688
არამატერიალური აქტივები		9,798	18,693
სულ		**150,766,276**	**146,891,421**

კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნია სახელშეკრულებო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონებასთან ლარს (2020: 2,818,842 ლარი).

შესაბამისობა შეთანხმებულ პირობებთან. ჯგუფი ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებულ პირობებს, რომელიც უპირველესად დაკავშირებულია სს საქართველოს ბანკიდან ნასესხებს სახსრებთან. მსგავს პირობებთან შეუსაბამობამ შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფისთვის ნეგატიური შედეგები, მათ შორის სესხით სარგებლობის ხარჯის ზრდა და დეფოლტის გამოცხადება.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს დარღვეული ჰქონდა ლიკვიდურობისა და ლევერიჯის კოეფიციენტი განსაზღვრული სესხის ხელშეკრულებაში სს საქართველოს ბანკთან. თუმცა, ხელმძღვანელობამ კრედიტორებისგან წლის დასრულებამდე მოიპოვა წერილები, სადაც ისინი უარს ამბობენ ვადაგადაცილებული სესხის თანხების დაჩქარებულად დაფარვის მოთხოვნაზე.

გარემოს დაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. ჯგუფი პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

კლიმატის ცვლილება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ ყურადღება გაამახვილა გლობალურ ინფორმირებულობასა და საზრუნავზე კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე, თუმცა ხელმძღვანელობა აგრძელებს ამ სფეროში მოვლენების განვითარების მონიტორინგს.

23 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის პროდუქციის საკრედიტო პირობებით გაყიდვების და სხვა კონტრაჰენტებთან ტრანზაქციების შედეგად, რაც ზრდის ფინანსურ აქტივებს.

ჯგუფის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი, ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოცემულ ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის სამეურნეო საქმიანობის უდიდესი რისკია; ამიტომ, ხელმძღვანელობა ყურადღებით ახორციელებს საკრედიტო რისკის მართვას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება რთულია და გულისხმობს მოდელების, რადგან რისკი იცვლება საბაზრო პირობების მიხედვით, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებსა და დროის გამოყენებას. აქტივების პორტფელის საკრედიტო რისკის შეფასება მოიცავს დეფოლტების ალბათობის დამატებით შეფასებას, ისევე როგორც დაკავშირებული კოეფიციენტებისა და პარტნიორებს შორის დეფოლტის კორელაციის შეფასებას.

ზღვრები. ჯგუფი თავისი საკრედიტო რისკის სტრუქტურას ქმნის პარტნიორებთან დაკავშირებით მისაღები რისკის ზღვრის დაწესებით. საკრედიტო რისკის ზღვრების დაწესება პროდუქტისა და დარგის მიხედვით ხელმძღვანელობის მიერ რეგულარულად მტკიცდება. მსგავსი რისკების დეტალური მონიტორინგი ხორციელდება და ექვემდებარება წლიურად, ან უფრო მეტი სიხშირით გადახედვას.

საკრედიტო ზღვრები ექვემდებარება ხელმძღვანელობის მიერ ანალიზსა და დამტკიცებას. იმისათვის, რათა განხორციელდეს საკრედიტო რისკისადმი დაქვემდებარების მონიტორინგი, რეგულარულად კეთდება ანგარიშები, რომლებიც დაფუძნებულია სტრუქტურიზებულ ანალიზზე მომხმარებლის ფინანსური წარმადობის თვალსაზრისით. უარყოფითი კრედიტუნარიანობის მქონე მომხმარებელთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება მოეხსენება და განიხილება ხელმძრვანელობის მიერ. ჯგუფის ხელმძღვანელობა განიხილავს პარტნიორების წარმადობას და ყურადღებას აქცევს ვადაგადაცილებულ ბალანსებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. *ECL* არის სამომავლო ფულადი ნაკადების ნაკლებობის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (მაგ., საკრედიტო ზარალის შეწონილი საშუალო, სადაც შეწონვისთვის გამოყენებულია მოცემული დროის პერიოდში დეფოლტის რისკების ხდომილებები). ECL-ის შეფასება მიუკერძოებელია და განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის განსაზღვრით. ECL-ის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: დეფოლტის ალბათობა (“PD”), დეფოლტის რისკი (“EAD”), ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (“LGD”) და დისკონტირების განაკვეთი.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

დეფოლტის რისკი (EAD) არის სამომავლო დეფოლტის თარიღით რისკის შეფასება, რომელიც ითვალისწინებს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მოსალოდნელი რისკის ცვლილებებს, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს და დამტკიცებული საკრედიტო ხაზის მოსალოდნელ ათვისებას. დეფოლტის ალბათობა დროის მოცემულ პერიოდში დეფოლტის მოხდენის ალბათობის შეფასებაა. ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში ("LGD") არის დეფოლტის დროს წარმოქმნილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება სხვაობას მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და იმ ფულად ნაკადებს შორის, რომელსაც მოსალოდნელია, რომ გამსესხებელი მიიღებს, უზრუნველყოფიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადის ჩათვლით. როგორ წესი, ის გამოისახება, როგორც EAD-ის პროცენტი. მოსალოდნელი ზარალი დისკონტირდება ამჟამინდელ ღირებულებამდე საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისთვის ან მასთან მიახლოებული მუხლისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელირება ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება, რაც წარმოადგენს ზარალს, რომელიც ყველა შესაძლო დეფოლტის მოვლენის შედეგად დადგა ფინანსური ინსტრუმენტის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. *12-თვიანი ECL* წარმოადგენს *მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL*-ის ნაწილს, რაც განპირობებულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში, ან ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი *მომსახურების ვადის პერიოდში*, თუ ეს წელზე ნაკლებია.

ECL, რომელიც ხელმძღვანელობის მიერ ამ ფინანსური ანგარიშგებებისთვისაა შეფასებული, წარმოადგენს შეფასებას დროის მომენტში, ნაცვლად ციკლის განმავლობაში შეფასებებისა, რომლებიც საზოგადოდ გამოიყენება რეგულირების მიზნებისთვის. ამ შეფასებებში ითვალისწინებენ *პერსპექტიულ ინფორმაციას,* ანუ ECL ასახავს ძირითადი მაკროეკონომიკური ცვლადების, რომლებიც გავლენას ახდენენ საკრედიტო რისკზე, ალბათობით შეწონილ ცვლილებას.

დეფოლტის ალბათობის შეფასების მიზნებისათვის ჯგუფი დეფოლტს განსაზღვრავს, როგორც სიტუაციას, როდესაც რისკი აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილი კრიტერიუმებიდან ერთ ან მეტ კრიტერიუმს:

- მსესხებლის სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღეზე მეტი ხნით არის ვადაგადაცილებული;
- მსესხებელი აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემული გადახდის არმოსალოდნელობის კრიტერიუმებს:
  - მსესხებელი გარდაიცვალა;
  - მსესხებელი გადახდისუუნაროა;
  - მოსალოდნელი ხდება, რომ მსესხებლის გაკოტრების პროცესი დაიწყება; და

გამჟღავნების მიზნებისთვის ჯგუფის დეფოლტის განმარტება სრულად მიესადაგება გაუფასურებული კრედიტის მქონე აქტივების განმარტებას. ზემოთ მოცემული განმარტება გამოიყენება ჯგუფის ყველა სახის ფინანსური აქტივებისთვის.

იმის შეფასება, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან გაზრდას ("SICR"), ტარდება ინდივიდუალურად. SICR-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე, ქვემოთ მოცემული მაჩვენებლების მონიტორინგის გამოყენებით. ტარდება SICR-ის გამოვლენისთვის გამოყენებული კრიტერიუმების მონიტორინგი და მათი სათანადოობა პერიოდულად გადაისინჯება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. მიიჩნევა, რომ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, როდესაც ფინანსური აქტივები 30 დღეზე მეტი ხნითა ვადაგადაცილებული და ამის უარყოფას ადგილი არ ჰქონია.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფი მიიჩნევს, რომ ფინანსურმა ინსტრუმენტმა SICR განიცადა, როდესაც ქვემოთ მოცემული ხარისხობრივი, რაოდენობრივი ან შეკავების (backstop) კრიტერიუმებიდან ერთი ან მეტი დაკმაყოფილდება:

- 30 დღით ვადაგადაცილება; და
- კრედიტისადმი დაქვემდებარების რესტრუქტურიზაციის მოვლენა

წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ECL-ის დონე დამოკიდებულია იმაზე, მსესხებლის საკრედიტო რისკი გაიზარდა თუ არა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. ეს ECL-ის შეფასების სამ-ეტაპიანი მოდელია. ფინანსურ ინსტრუმენტს, რომლის კრედიტი გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ იზრდება თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, აქვს 12-თვიან ECL-ზე დაფუძნებული საკრედიტო რისკის ანარიცხი (1-ლი ეტაპი). თუ თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გამოვლინდა SICR-ის ზრდა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე, მაგრამ ის გაუფასურებული კრედიტის მქონედ არ მიიჩნევა და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. ფინანსური ინსტრუმენტის კრედიტის გაუფასურების შემთხვევაში ეს ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-3 ეტაპზე და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. აქტივის მე-3 ეტაპზე არსებობის შედეგია ის, რომ საწარმო წყვეტს მთლიანი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას და საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლისას იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გარეშე.

თუ არსებობს მტკიცებულება, რომ SICR-ის კრიტერიუმები აღარ არის დაკმაყოფილებული, მაშინ ინსტრუმენტს ისევ 1-ელ ეტაპზე აბრუნებენ. თუ რისკი მე-2 ეტაპზე გადაიტანება ხარისხობრივი მაჩვენებლის საფუძველზე, ჯგუფი ახორციელებს მონიტორინგს, ეს ინდიკატორი ისევ არსებობს თუ შეიცვალა.

ჯგუფი ECL-ის შეფასებას ინდივიდუალურ საფუძველზე ახორციელებს იმ გაცემული სესხებისა და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის, რომლის ნაშთები 100,000 ლარს აღემატება. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები, რომელიც 100,000 ლარზე ნაკლებია, ფასდება კოლექტიურად.

ECL-ის ინდივიდუალურად შეფასება ტარდება საკრედიტო ზარალის სხვადასხვა შესაძლო შედეგის შეფასების შეწონვით თითოეული შედეგის ალბათობით. ჯგუფი განსაზღვრავს სულ მცირე ორ შესაძლო შედეგს თითოეული შეფასებული სესხისთვის, საიდანაც ერთ-ერთი განაპირობებს საკრედიტო ზარალს, თუნდაც მსგავსი შედეგის ალბათობა ძალიან დაბალი იყოს.

როგორც წესი, ECL არის საკრედიტო რისკის შემდეგი პარამეტრების ნამრავლი: EAD, PD და LGD (რომლებიც განმარტებული და ახსნილია ზემოთ), რომელიც ახლანდელ ღირებულებამდე დისკონტირდება ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეშვეობით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების წინასწარი შეფასებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო [თვე / წელი]-სა და მომსახურების ვადის პერიოდისთვის, თითოეული რისკის ან კოლექტიური სეგმენტისთვის. ეს სამი კომპონენტი ერთმანეთზე მრავლდება და შესწორდება გადარჩენის ალბათობით (ანუ, რისკი დაიფარა ან დეფოლტს ჰქონდა ადგილი გასულ თვეში). ასე ეფექტურად გამოითვლება ECL თითოეული სამომავლო პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება საანგარიშგებო თარიღამდე და ჯამდება. ECL-ის გამოთვლებში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი არის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მისი მიახლოებითი მნიშვნელობა.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ECL მოდელებში ჩართული პერსპექტიული ინფორმაცია. ორივე, SICR-ის შეფასება და ECL-ის გამოთვლა გულისხმობს პერსპექტიული ინფორმაციის გამოყენებას. ჯგუფი გამოავლენს გარკვეულ ძირითად ეკონომიკურ ცვლადებს, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკსა და ECL-თან. საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“) მოწოდებულია ჯგუფის მიერ და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ერთი წლის განმავლობაში.

საკრედიტო რისკის კონცენტრაცია. ჯგუფი არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციის რისკს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან მიმართებით, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს ვალუტების მიხედვით და მთლიანობაში. მისი მონიტორინგიც ყოველთვიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკისადმი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს:

	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
ქართული ლარი	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946	9,921,180	(304,484)	9,616,696
აშშ დოლარი	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)	14,785,549	(177,845,129)	(163,059,580)
ევრო	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)	212,791	(36,658,723)	(36,445,932)
სულ	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**	**24,919,520**	**(214,808,336)**	**(189,888,816)**

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ მონეტარულ აქტივებსა და ვალდებულებებს. არა-მონეტარული აქტივები არ მოიაზრება, როგორც არსებითი სავალუტო რისკის ზრდის გამომწვევი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია მოგება-ზარალის და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულად შესაძლებელი ცვლილებებისადმი ჯგუფის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით, როდესაც დანარჩენი ცვლადები უცვლელია:

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქართული ლარი	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2020: გამყარება 20%-ით)	(40,301,554)	(32,611,916)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით) (2020: გაუფასურება 20%-ით)	40,301,554	32,611,916
ევროს გამყარება 20%-ით) (2020: გამყარება 20%-ით)	(5,560,366)	(7,289,186)
ევროს გაუფასურებ20%-ით) (2020: გაუფასურება 20%-ით)	5,560,366	7,289,186

დაქვემდებარება გამოთვლილია მხოლოდ მონეტარული ნაშთებისთვის, რომელიც დენომინირებულია ჯგუფის ფუნქციური ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტებში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს გააჩნია გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავლენის რისკი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკები. ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიანი თანხა საბალანსო ღირებულებით, რომელიც დაჯგუფებულია საპროცენტო განაკვეთის სახელშეკრულებო გადაფასების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2021 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
სულ ფინანსური ვალდებულებები	151,030,832	68,437,057	37,037,835	256,505,724
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2021 წლის 31 დეკემბერს	**164,214,788**	**72,898,006**	**59,931,914**	**297,044,708**
2020 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	9,012,641	2,780,489	16,051,297	27,844,427
სულ ფინანსური ვალდებულებები	17,557,526	103,725,305	92,986,662	214,269,493
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2020 წლის 31 დეკემბერს	**26,570,167**	**106,505,794**	**109,037,959**	**242,113,920**

2021 წლის 31 დეკემბერს საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი რომ ყოფილიყო (2020 წ. 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, წლის მოგება იქნებოდა 4,076,562 ლარით (2020: 3,989,209 ლარით) მეტი, ძირითადად ცვალებად განაკვეთიან ვალდებულებებზე შედარებით დაბალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი რომ ყოფილიყო (2020 წ. 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, წლის მოგება იქნებოდა 4,076,562 ლარით (2020: 3,989,209 ლარით) ნაკლები, ძირითადად ცვალებადგანაკვეთიან ვალდებულებებზე შედარებით მაღალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს პრობლემები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფი ყოველდღიურად იღებს მოთხოვნებს თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიური მონიტორინგით. ჯგუფი ცდილობს სტაბილური დაფინანსების ბაზის შენარჩუნებას, რაც, ძირითადად, მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები მათი დარჩენილი საკონტრაქტო დაფარვის ვადების მიხედვით. დაფარვის ვადის ცხრილში ნაჩვენები ვალდებულებების თანხები წარმოადგენენ საკონტრაქტო, არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. მსგავსი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხებისაგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხები ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

როდესაც დავალიანების თანხა არ არის დაფარული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული პირობების მიხედვით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	93,753,097	91,502,053	41,718,050	226,973,200
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	64,728,262	-	-	64,728,262
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**158,491,179**	**91,502,053**	**41,718,050**	**291,711,282**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	27,687,268	140,256,936	103,984,772	271,928,976
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	2,812,195	-	-	2,812,195
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**30,499,463**	**140,256,936**	**103,984,772**	**274,741,171**

24 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვა. კაპიტალის მართვასთან დაკავშირებით ჯგუფის მიზნებია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება აქციონერებისათვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის, ასევე, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა, რათა შეამციროს კაპიტალის ღირებულება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის ჯგუფმა შეიძლება შეცვალოს აქციონერებისათვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს მას კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. კაპიტალის ის ოდენობა, რომელიც ჯგუფის მიერ იყო მართული 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგინა 49,962,670 ლარი (2020 წლის 31 დეკემბერი: 7,946,853 ლარი).

25 რეალური ღირებულების შეფასება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი რესურსი დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ., ფასები) ან ირიბად (მაგ., წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ დაუკვირვებადი მონაცემები). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს განსჯას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება მე-3 დონეა. შეფასების მონაცემის მნიშვნელობა ფასდება, მთლიანობაში რეალური ღირებულების შეფასების საპირისპიროდ.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულება უნდა გამჟღავნდეს. აქტივებისთვის, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვითა და საბალანსო ღირებულება შემდეგია:

	2021 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	6,553,195	-	6,553,195
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	490,348	-	490,348
- გაცემული სესხები	-	29,514,142	-	29,514,142
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	49,929	658,486	-	708,415
სულ აქტივები	**49,929**	**37,216,171**	**-**	**37,266,100**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	191,767,642	-	191,767,642
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	1,538,823	-	1,538,823
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	64,000,430	-	64,000,430
სულ ვალდებულებები	**-**	**257,306,895**	**-**	**257,306,895**

25 რეალური ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	2020 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	6,552,156	-	6,552,156
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	283,209	-	283,209
- გაცემული სესხები	-	17,609,747	-	17,609,747
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14,427	459,981	-	474,408
სულ აქტივები	**14,427**	**24,905,093**	**-**	**24,919,520**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	211,995,505	-	211,995,505
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	87,156	-	87,156
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	2,725,039	-	2,725,039
სულ ვალდებულებები	**-**	**214,807,700**	**-**	**214,807,700**

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. მცოცავი განაკვეთის ინსტრუმენტების, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, რეალური ღირებულება უტოლდება მათ საბალანსო ღირებულებას. არაკოტირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტები შეფასებულია სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები.. მცოცავ-განაკვეთიანი ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღება მოსალოდნელია რომ იქნება მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით დისკონტირებული, ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაჰენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების, გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები შეფასებულ იქნა მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, დისკონტირებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკები და დარჩენილი დაფარვის ვადები აქვთ.

26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9-ით „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია შემდეგ კატეგორიებად: (a) ფინანსური აქტივები FVTPL-ით; (b) სავალო ინსტრუმენტები FVOCI-ით, (c) წილობრივი ინსტრუმენტები FVOCI-ით და (c) ფინანსური ინსტრუმენტები ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს ორი ქვე-კატეგორია აქვს: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

27 საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ობლიგაციების გამოშვება. 2022 წლის 15 იანვარს ჯგუფმა განახორციელა, არაუზრუნველყოფილი, დოლარში დენომინირებული, ობლიგაციების კერძო ემისია, განთავსება და რეგისტრაცია (ლისტინგი). შედეგად, ჯგუფმა გამოუშვა 15 მილიონი აშშ დოლარის არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები, რომელთა საპროცენტო განაკვეთი 6.75%-ია, ხანდაზმულობის ვადით 2024 წელს. ობლიგაციების მთელი ძირითადი თანხა გადასახდელია დაფარვის პერიოდში.

რუსეთის სამხედრო შეჭრა უკრაინაში. 2022 წლის 24 თებერვალს, რუსეთ-უკრაინის საზღვართან რუსული სამხედრო ძალების მნიშვნელოვანი გაძლიერების შემდეგ, რუსმა ჯარებმა გადაკვეთეს უკრაინის საზღვარი. საერთაშორისოდ მიჩნეული ომად, შეჭრა არის ყველაზე დიდი სამხედრო თავდასხმა ევროპულ სახელმწიფოზე მეორე მსოფლიო ომის შემდეგ. ამ ომის შემდეგ ევროპაში ყველაზე დიდი ლტოლვილთა კრიზისი გამოიწვია, მილიონობით უკრაინელი ტოვებს ქვეყანას და სახლებს. უკრაინაში ომის შედეგად, ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა გაერთიანებამ გამოაცხადა მკაცრი ეკონომიკური სანქციები რუსეთზე და მრავალმა კომპანიამ შეწყვიტა ბიზნესის წარმოება რუსეთსა და ბელორუსიაში. სიტუაცია ჯერ კიდევ განვითარების ფაზაშია, მაგრამ მას უკვე მოჰყვა ჰუმანიტარული კრიზისი და მატერიალური ეკონომიკური ზარალი უკრაინის, რუსეთისა და დანარჩენი მსოფლიოსთვის.

ხელმძღვანელობა უკრაინის ომს არამაკორექტირებელ ბალანსს გარე მოვლენად მიიჩნევს. ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ ამას არ ექნება შესამჩნევი გავლენა ჯგუფის საქმიანობაზე.

იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს სრული გავლენა ჯგუფზე, რადგან არსებობს გაურკვევლობა ზოგადად რა ზემოქმედებას მოახდენს ეკონომიკაზე. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება არსებულ ეკონომიკურ მდგომარეობას.

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია -მმართველობის ანგარიში

მმართველობის ანგარიში

შინაარსი:

მოკლე ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ 1
ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები 1
ჯგუფის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა 2
ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ 2
მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები 2
დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ 3
ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა 4
მთავარი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკის მართვის კუთხით 4
კორპორაციული მართვის ანგარიშგება 5
პასუხისმგებლობის განცხადება 7

მოკლე ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
იურიდიული ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404851503
ძირითადი საქმიანობა: სავაჭრო ცენტრებისა და ბიზნეს ცენტრის მართვა

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია (შემდგომში ”ჯგუფი”), არის უძრავი ქონების დეველოპერი ჯგუფი, რომელიც დარეგისტრტირდა 2010 წელს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია. ჯგუფი ფლობს სამ სავაჭრო ცენტრს, კერძოდ ქავთარაძის, ვაჟა-ფშაველას, გლდანის სითი მოლებს და ბიზნეს ცენტრს - სითი თაუერი. მისი ძირითადი საქმიანობა მოიცავს სავაჭრო ცენტრებში მის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარით გაცემას, ქონების მენეჯმენტსა და მოვლა-პატრონობას.

ცენტრები წარმოდგენილია 300-ზე მეტი მაღაზიით, მათ შორისაა როგორც საერთაშორისოდ აღიარებული ბრენდები და საცალო მოვაჭრეები, ასევე ადგილობრივი მწარმოებლები, მათ შორის სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების ობიექტები და სხვა.

ბოლო წლების მონაცემებით, ცენტრების დატვირთვის პროცენტი მწვერვალს აღწევს. ჯგუფი აქტიურად არის ჩართული ევროკავშირის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან ერთად (EBRD) პროგრამებში ქვეყნის მასშტაბით. ერთერთი პროგრამა უკავშირდებოდა ენერგო-ეფექტურობას (ენერგოკრედიტი) და ასევე EGP პროგრამას, რომელიც საშუალო ზომის კომპანიებისთვის სრული საკონსულტაციო მომსახურების გაწევას უზრუნველყოფდა. ასევე, კომპანია წარმატებით თანამშრომლობს ფინანსურ ინსტიტუტებთან.

ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიამ წარმატებით მოახერხა „ა“ კლასის ბიზნეს ცენტრის „სითი თაუერის“ მშენებლობა. ჯგუფი კონცენტრირებულია გახდეს სავაჭრო ცენტრის წამყვანი ქსელი საქართველოში და იფუნქციონიროს სრული დატვირთვით, ასევე აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ცდილობს გახადოს „სითი თაუერი“ წამყვანი ბიზნეს ცენტრი, რომელმაც სრული დატვირთვით ოპერირება უნდა დაიწყოს 2023 წლამდე და დაიწყოს ორი ახალი პროექტი: მულტი-საოჯახო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა თბილისში და სასტუმროს მშენებლობა რაჭაში.

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია არის მაღალი სოციალური პასუხისმგებლობის მქონე ჯგუფი; მისი მიზანია შექმნას ყველაზე თანამედროვე კომერციული სივრცე, რომელიც თანხვედრაშია საერთაშორისო სტანდარტებთან, სადაც საერთაშორისოდ აღიარებული და ადგილობრივ მერჩენდაიზერებს შეეძლებათ იმუშაონ სრული დატვირთვით. ჯგუფი მიზნად ისახავს წამყვანი ბრენდებისა და ქართველი მეწარმეების საერთო სივრცეში ინტეგრაციას მათი საერთო თანამშრომლობის, გამოცდილების გაცვლის, საუკეთესო გამოცდილებების მხარდასაჭერად სამეწარმეო საქმიანობებისა და მიდგომების ორგანიზების უზრუნველსაყოფად.

ჯგუფის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა

სითი თაუერსა და სავაჭრო ცენტრებში მოიჯარეების რაოდენობის ზრდა ჯგუფისათვის წარმოქმნის ახალი, საერთაშორისოდ აღიარებული Business Intelligence პროგრამული უზრუნველყოფის Qlik Sense-ის დანერგვის აუცილებლობას, რაც აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიასათვის გააადვილებს ასობით მოიჯარის კონტროლს და ყოველდღიურად გარკვეული ოდენობის ანალიტიკური ანგარიშების მომზადებას. ჯგუფმა ჩათვალა საჭიროდ ვიზიტორებისთვის ახალი ლოიალობის პროგრამის გაცნობა, რათა 2023 წლამდე ჯგუფმა შეძლოს ლოიალობის ბარათების შეთავაზება.

ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფის საკუთრებაში არსებული სამი სავაჭრო ცენტრის ადგილმდებარეობებია - საბურთალო (ქავთარაძის ქ. №1), სადაც წარმოდგენილია სითი მოლ ქავთარაძე და სითი მოლ ვაჟა, ასევე გლდანი (ხიზაბავრის ქ. №1), ხოლო ადმინისტრაციული ოფისი გადავიდა ჯგუფის მიერვე აშენებულ სითი თაუერში (ვაჟა-ფშაველას გამზირი #70) 2021 წლის თებერვალში.

მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ჯგუფის სტრუქტურიდან და საქმიანობიდან გამომდინარე, საინტერესოა რამდენიმე ფინანსური მაჩვენებელი.

ფინანსური ინდიკატორების 2020 წლისათვის

	ინდიკატორი	*თანხა ლარებში*
1.	ამონაგები	61,162,322
2.	საოპერაციო მოგების მარჟა [1]	60%
3.	წმინდა მოგების მარჟა[2]	65%
4.	ბრუნვა კაპიტალზე (ROE)[3]	83%
5.	ვალი აქტივების მიმართ[4]	61%

შემდეგი ინდიკატორები დაკავშირებულია ჯგუფის შემოსავლისა და მომგებიანობის ანალიზთან:

1. ლოქდაუნის მიუხედავად, ჯგუფის შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 50%-ზე მეტით გაიზარდა. ასეთი უზარმაზარი ზრდის მთავარი მიზეზი იყო ის, რომ სითი მოლ ვაჟა მუშაობდა მთელი წლის განმავლობაში (2019 წლის ორ თვესთან შედარებით) და ზოგიერთმა გლობალურად აღიარებულმა ბრენდმა დაიწყო ფართების ქირაობა.

2. 2020 წლის საოპერაციო მოგების მარჟა 64% იყო, რომელიც ჯგუფის ოპერაციული ხარჯების გადახდის შემდეგ დარჩენილ შემოსავლების ნაწილს აჩვენებს, ოპერაციული ხარჯები მოიცავს

[1] საოპერაციო მოგების მარჟა = საოპერაციო მოგება / შემოსავალი
[2] წმინდა მოგების მარჟა = მთლიანი მოგება /შემოსავალი
[3] ბრუნვა კაპიტალზე = წმინდა მოგება/ საშუალო კაპიტალი
[4] ვალი აქტივების მიმართ = სესხი / აქტივები

ცენტრების პირდაპირ ოპერაციულ ხარჯებთან დაკავშირებულ ხარჯებს და საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებს.

3. წმინდა მოგების მარჟაზე უზარმაზარი გავლენა იქონია სავალუტო ზარალმა, აქედან გამომდინარე, ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მიუხედავად მარჟის ნეგატიური შედეგისა, ის კვლავაც მისაღები შეიძლება იყოს პანდემიის გამო.

4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE) - ეს სპეციფიური მაჩვენებელი განსხვავებულია სხვადასხვა ინდუსტრიებისთვის. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ნეგატიური ბრუნვა კაპიტალზე შეიძლება მისაღები იყოს 2020 წლისთვის, რადგან სავალუტო ზარალმა გამოიწვია მისი ნეგატიურობა.

5. ვალის კოეფიციენტი გვაძლევს საერთო წარმოდგენას ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ლევერიჯის თანხის ოდენობაზე. მნიშვნელოვანია ჯგუფის კრედიტუნარიანობის კუთხით გათვალისწინება, რომელთაგან ერთერთიც აქტივების თვალსაზრისით ვალის (სესხის) წილია.

გარემოსდაცვითი საკითხები.

საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. ჯგუფი პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

არაფინანსური ინდიკატორები

ადამიანური რესურსების მართვის სფეროში ჯგუფის პრიორიტეტს წარმოადგენს ორგანიზაციული სტრუქტურის სრულყოფა, თანამშრომელთა შრომის და სოციალური დაცვის გაუმჯობესება და შრომის ეფექტურობის ზრდა.

დასაქმებულ პირთა სტატისტიკა

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მიერ 2021 წელს დასაქმებული პირთა რაოდენობა იყო 150. ყველა მათგანი დასაქმებულია თბილისში, საქართველოს დედაქალაქში,

თანამშრომლები შემდეგ კატეგორიებად შეიძლება დაიყოს: (1) ადმინისტრაცია და (2) სავაჭრო ცენტრები. ადმინისტრაციაში დასაქმებული ქალების რაოდენობა თითქმის ორჯერ აღემატება იმავე კატეგორიაში დასაქმებული მამაკაცების რაოდენობას, თუმცა ამის საწინააღმდეგო თანაფარდობაა სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულებთან შედარებით. ეს სავაჭრო ცენტრების სპეციფიკიდან გამომდინარეობს.

დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2021 წელს ჯგუფის არ შეუძენია საკუთარი აქციები.

ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია მოიჯარეებთან უმეტესწილად ერთიდაიმავე პირობებით მუშაობს, თუმცა არსებობს შემთხვევები, როდესაც ჯგუფი კონტრაჰენტის გადახდისუნარიანობას და სხვა ინდიკატორების ანალიზს ახორციელებს სახელშეკრულებო პირობების შესაცვლელად.

მთავარი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკის მართვის კუთხით

მთავარი რისკები და გაურკვევლობები უკავშირდება სავალუტო, საპროცენტო და ლიკვიდობის რისკებს.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა ადგენს ზღვარს რისკის დაქვემდებარებაზე ვალუტის მიხედვით და მთლიანად. ეს პოზიციები ყოველთვიურ მონიტორინგს ექვემდებარება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკისადმი დაქვემდებარება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს:

	2021 წლის 31 დეკემბერი			2020 წლის 31 დეკემბერი		
ქართულ ლარში	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946	9,921,180	(304,484)	9,616,696
აშშ დოლარი	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)	14,785,549	(177,845,129)	(163,059,580)
ევრო	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)	212,791	(36,658,723)	(36,445,932)
სულ	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**	**24,919,520**	**(214,808,336)**	**(189,888,816)**

ზემოთ მოცემული ანალიზი მხოლოდ მონეტარულ აქტივებს და ვალდებულებებს მოიცავს. გათვალისწინებული არ არის, რომ არამონეტარული აქტივები გაზრდის არსებით სავალუტო რისკს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი.. ჯგუფი ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების გავრცელებულ დონეებში რყევების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს ჯგუფის დაქვემდებარებას საპროცენტო განაკვეთის რისკისადმი. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აგრეგირებულ თანხებს მათი საბალანსო ღირებულებით, რაც კლასიფიცირებულია სახელშეკრულებო პროცენტების გადაანგარიშებას ან დაფარვის ვადებს შორის უფრო ადრინდელით.

ქართულ ლარში	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2021 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
სულ ფინანსური ვალდებულებები	151,030,832	68,437,057	37,037,835	256,505,724
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**164,214,788**	**72,898,006**	**59,931,914**	**297,044,708**
2020 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	9,012,641	2,780,489	16,051,297	27,844,427
სულ ფინანსური ვალდებულებები	17,557,526	103,725,305	92,986,662	214,269,493
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**26,570,167**	**106,505,794**	**109,037,959**	**242,113,920**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საპროცენტო განაკვეთი რომ ყოფილიყო 200 საბაზისო პუნქტით უფრო დაბალი (2019: 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, ამ პერიოდის მოგება იქნებოდა 4,076,562 ლარით (2019: 3,989,209 ლარით) მეტი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო განაკვეთებზე უფრო დაბალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

პროცენტი რომ 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი ყოფილიყო (2020: 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, მოგება იქნებოდა 4,076,562 ლარით (2020: 3,989,209 ლარით) უფრო დაბალი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო ვალდებულებებზე უფრო მაღალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი არის რისკი, რომ ჯგუფის პრობლემები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფი ყოველდღიურად იღებს მოთხოვნებს მის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიურ მონიტორინგს. ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური საფინანსო ბაზა, რომელიც უპირველესად შედგება ნასესხების სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან

კორპორაციული მართვის ანგარიშგება

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია არის უძრავი ქონების ერთ-ერთი უმსხილესი დეველოპერი. ჯგუფის კორპორატიული მმართველობა შეესაბამება ყველა მოქმედ კანონსა და რეგულაციას. გარდა ამისა, ჯგუფს აქვს ეფექტური შიდა კონტროლების სისტემა, რათა უზრუნველყოს ზუსტი და სანდო ფინანსური ანგარიშგება.

ჯგუფის აღმასრულებელი ორგანოებია - აქციონერთა საერთო კრება, სამეთვალყურეო საბჭო, დირექტორთა საბჭო.

5 წევრისაგან შემდგარი სამეთვალყურეო საბჭო განსაზღვრავს ჯგუფის პოლიტიკას და აკონტროლებს ჯგუფის საქმიანობას წესდებისა და აქციონერთა საერთო კრების გადაწყვეტილებების საფუძველზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ირჩევს აქციონერთა საერთო კრება ხუთი წლის ვადით.

სამეთვალყურეო საბჭო უზრუნველყოფს ჯგუფში ისეთ მენეჯმენტის სტრუქტურას რომელიც იძლევა ადექვატური ზედამხედველობისა და ანგარიშვალდებულების საშუალებას, ასევე

პასუხისმგებლობების მკაფიო განაწილების საშუალებას. უზუნველყოფს მმართველობის ყველა დონის ჩართვას რისკების მართვაში, უფლებამოსილების მკაფიო სეგრეგაციას და სხვადასხვა სფეროებს შორის ეფექტურ კომუნიკაციას, ხელს უწყობს გამჭვირვალობას და დასახული სტრატეგიებისა და ამოცანების მიღწევას, რომლებიც დაკავშირებულია რისკის მადასთან, რისკის ბიუჯეტთან და რისკების მართვასთან.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

1. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე/წევრი: მინდია საბანაძე (01023002458)
2. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე/წევრი: ნოდარ საბანაძე (01024036045)
3. წევრი: ლევან მესხელი (01008030756)
4. წევრი: ლაშა კახიშვილი (01024067556)
5. წევრი: გიორგი მთიბელაშვილი (01017013930)

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე მინდია საბანაძე არის ჯგუფის 100%-იანი წილის მფლობელი.

სამეთვალყურეო საბჭომ დაარსა ქვეკომიტეტი, აუდიტის კომიტეტი. ქვეკომიტეტის შემადგენლობაში შედიან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები; დამოუკიდებელი წევრი არის აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე. აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომას წარუდგენს ანგარიშს კომიტეტის საქმიანობის შესახებ, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ რეკომენდირებული საკითხების ჩათვლით.

აუდიტის კომიტეტის წევრები:

1. თავმჯდომარე: გიორგი მთიბელაშვილი (01017013930)
2. წევრი: ლაშა კახიშვილი (01024067556)

ფინანსური ანგარიშგების პროცესი - ჯგუფს გააჩნია ფინანსური ანგარიშგების მომზადების დიდი ხნის პრაქტიკა. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაში ძირითადი როლი უკავია ფინანსურ დეპარტამენტს, რომელიც დაკომპლექტებულია შესაბამისი ცოდნისა და გამოცდილების მქონე პროფესიონალებით.

ფინანსური ანგარიშგების შედგენასთან დაკავშირებული შიდა კონტროლების პროცესები მოიცავს შემდეგს:

- საინფორმაციო ტექნოლოგიები (IT): IT სისტემები, რომლებსაც ჯგუფი იყენებს ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში, არის კარგად ორგანიზებული და მართული.
- კომპეტენტური და ეთიკური პერსონალი: ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესი იმართება ფინანსური დეპარტამენტის მიერ, რომელიც დაკომპლექტებულია შესაბამისი გამოცდილებისა და განათლების მქონე თანამშრომლებით.
- ფუნქცია-მოვალეობების გამიჯვნა: თანამშრომლებზე ისეა განაწილებული ფუნქცია-მოვალეობები, რომ ერთსა და იმავე თანამშრომელს არ აქვს რომელიმე პროცესზე სრულად გავლენის მოხდენის საშუალება.

პასუხისმგებლობის განცხადება

მმართველობითი ანგარიშგება და კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა მოქმედი კანონმდებლობისა და რეგულაციების შესაბამისად.

ჩვენ ვადასტურებთ, რომ ჩვენი ცოდნის მიხედვით:

• ჯგუფის (კომპანია მის შვილობილ კომპანიასთან ერთად) ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფასს სტანდარტების შესაბამისად და იძლევა უტყუარ და სამართლიან თვალსაზრისს ჯგუფის აქტივების, ვალდებულებების, ფინანსური მდგომარეობისა და მოგება ან ზარალის შესახებ და, მთლიანობაში, კონსოლიდაციაში შემავალ ვალდებულებებს;

• მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს ჯგუფის პოზიციის, ბიზნესის განვითარების, საქმიანობის შედეგის სამართლიან მიმოხილვას, არსებული ძირითადი რისკებისა და გაურკვევლობების აღწერასთან ერთად;

• მმართველობითი ანგარიშგება და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, მთლიანობაში, არის სამართლიანი, დაბალანსებული, გასაგები და მოიცავს საჭირო ინფორმაციას ჯგუფის პოზიციის, საქმიანობის შედეგის, ბიზნესისა და სტრატეგიის შესაფასებლად,

პასუხისმგებლობის ეს განცხადება და აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას 2021 წლის მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცდა დირექტორისა და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოვალეობის შემსრულებლის მიერ 2022 წლის 16 მაისს.

2022 წლის 16 მაისი

_____	_____
მინდია საბანაძე	ლევან მესხელი
სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე	გენერალური დირექტორი

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

International Financial Reporting Standards Consolidated Financial Statements and Independent Auditor's Report

31 December 2021

Contents

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Consolidated Statement of Financial Position 1
Consolidated Statement of Profit or Loss and Comprehensive Income 2
Consolidated Statement of Changes in Equity 3
Consolidated Statement of Cash Flows 4

Notes to the Consolidated Financial Statements

1 IG Development Georgia and its Operations 5
2 Operating Environment of the Group 5
3 Significant Accounting Policies 6
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies 15
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations 16
6 New Accounting Pronouncements 17
7 Balances and Transactions with Related Parties 21
8 Investment Property 22
9 Property and Equipment 23
10 Development Land 23
11 Loans Granted 23
12 Trade and Other Receivables 26
13 Cash and Cash Equivalents 27
14 Charter and Paid-in Capital 27
15 Borrowings 27
16 Advances Received from Customers 28
17 Trade and Other Payables 28
18 Revenues 29
19 Direct Operating Expenses 29
20 General and Administrative Expenses 30
21 Finance Income/(Costs), Net 30
22 Contingencies and Commitments 30
23 Financial Risk Management 32
24 Capital Management 36
25 Fair Value Disclosure 36
26 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category 37
27 Events After the Reporting Period 37

OTHER INFORMATION – Consolidated Management Report – Business Overview 2021

pwc

Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of IG Development Georgia LLC

Our qualified opinion

In our opinion, except for the potential effect of the matter described in the Basis for qualified opinion section of our report, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of IG Development Georgia LLC (the "Company") and its subsidiary (together - the "Group") as at 31 December 2021, and the Group's consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The Group's consolidated financial statements comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 December 2021;
- the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated financial statements, which include significant accounting policies and other explanatory information.

Basis for qualified opinion

As described in Note 3 to the consolidated financial statements, the Group's investment properties are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required (the "cost model"). Contrary to the requirements of IAS 40 'Investment Property', the consolidated financial statements do not include disclosure of fair value of investment properties required in case the cost model is applied.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements section of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified opinion.

Independence

We are independent of the Group in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code). We have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code.

Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the Management Report (but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon).

pwc

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

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement in the Management Report, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

In addition, we are required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing to express an opinion whether certain parts of the Management Report comply with respective regulatory normative acts and to consider whether the Management Report includes the information required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Based on the work undertaken in the course of our audit, in our opinion:

- the information given in the Management Report for the financial year for which the consolidated financial statements are prepared is consistent with the consolidated financial statements;
- the information given in the Management Report complies with the requirements of paragraph 6 of article 7 of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Responsibilities of management and those charged with governance for the consolidated financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

pwc

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC (Reg.# SARAS-F-775813)

Lasha Janelidze (Reg.#SARAS-A-562091)

16 May 2022
Tbilisi, Georgia

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
Consolidated Statement of Financial Position

In Georgian Lari	Note	31 December 2021	31 December 2020
ASSETS			
Non-current assets			
Investment property	8	182,553,787	179,442,574
Prepayments to tenants	18	16,574,092	17,796,657
Property and equipment	9	4,659,686	2,752,688
Intangible assets		9,798	18,693
Development land	10	69,743,522	-
Loans granted	11	23,566,814	15,506,479
Trade and other receivables	12	515,330	400,401
Total non-current assets		**297,623,029**	**215,917,492**
Current assets			
Inventories		389,066	266,936
Prepaid taxes		431,378	-
Loans granted	11	5,947,328	2,103,268
Trade and other receivables	12	6,726,393	7,127,159
Cash and cash equivalents	13	708,415	474,408
Total current assets		**14,202,580**	**9,971,771**
TOTAL ASSETS		**311,825,609**	**225,889,263**
EQUITY			
Charter capital	14	200	200
Paid-in capital	14	8,813,699	8,813,699
Retained earnings/(accumulated deficit)		41,148,771	(867,046)
TOTAL EQUITY		**49,962,670**	**7,946,853**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	15	105,208,705	196,711,967
Grants related to assets		1,377,442	1,470,871
Advances received from customers	16	1,009,345	954,373
Total non-current liabilities		**107,595,492**	**199,137,211**
Current liabilities			
Borrowings	15	86,558,937	15,283,538
Trade and other payables	17	65,302,495	3,182,071
Provisions for other liabilities and charges		2,406,015	339,590
Total current liabilities		**154,267,447**	**18,805,199**
TOTAL LIABILITIES		**261,862,939**	**217,942,410**
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		**311,825,609**	**225,889,263**

Approved for issue and signed on behalf of Management on 16 May 2022 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

The accompanying notes on pages 5 to 38 are an integral part of these consolidated financial statements.

Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

In Georgian Lari	Note	2021	2020
Revenues	18	**61,162,322**	**40,400,084**
Direct operating expenses	19	(15,269,228)	(9,854,713)
General and administrative expenses	20	(6,650,292)	(4,785,334)
Foreign exchange gain/(loss), net		1,381,603	(1,045,642)
Operating profit		**40,624,405**	**24,714,395**
Finance income/(costs), net	21	823,148	(36,849,741)
Other income, net		568,264	347,805
Profit/(loss) before income tax		**42,015,817**	**(11,787,541)**
Income tax expense		-	-
PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		**42,015,817**	**(11,787,541)**
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME/(LOSS) FOR THE YEAR		**42,015,817**	**(11,787,541)**

The accompanying notes on pages 5 to 38 are an integral part of these consolidated financial statements.

Consolidated Statement of Changes in Equity

In Georgian Lari	Charter capital	Paid-in capital	Retained earnings/ (accumulated deficit)	Total equity
Balance at 1 January 2020	**200**	**8,813,699**	**10,920,495**	**19,734,394**
Loss for the year	-	-	(11,787,541)	(11,787,541)
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-
Total comprehensive loss for 2020	-	-	(11,787,541)	(11,787,541)
Balance at 31 December 2020	**200**	**8,813,699**	**(867,046)**	**7,946,853**
Loss for the year	-	-	42,015,817	42,015,817
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-
Total comprehensive income for 2021	-	-	42,015,817	42,015,817
Balance at 31 December 2021	**200**	**8,813,699**	**41,148,771**	**49,962,670**

The accompanying notes on pages 5 to 38 are an integral part of these consolidated financial statements.

Consolidated Statement of Cash Flows

In Georgian Lari	Note	2021	2020
Cash flows from operating activities			
Profit/(loss) before income tax		42,015,817	(11,787,541)
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	19,20	4,697,800	3,530,295
Impairment losses on financial assets	20	1,160,751	949,947
Amortisation of prepayments to tenants	18	1,222,565	1,225,914
Provision charge for uncertain tax positions		2,406,015	-
Finance (income)/costs, net	21	(823,148)	36,849,741
Net loss from exchange rate difference		(1,381,603)	1,045,642
Operating cash flows before working capital changes in:		**49,298,197**	**31,813,998**
Trade and other receivables		(376,517)	(4,045,325)
Inventories		(122,130)	(262,313)
Tax balances		(770,968)	9,216,814
Advances from customers		249,509	33,481
Trade and other payables		2,084,596	(919,101)
Changes in working capital		**1,064,490**	**4,023,556**
Interest income received		65,686	27,821
Interest paid		(16,281,548)	(11,390,906)
VAT return on acquisition of development land		8,698,856	-
Net cash generated from in operating activities		**42,845,681**	**24,474,469**
Cash flows from investing activities			
Purchases of property and equipment		(1,163,178)	(979,075)
Purchases of investment property		(8,637,367)	(17,686,309)
Acquisition of development land		(17,603,911)	-
Acquisition of intangible assets		-	(5,039)
Loans granted		(14,626,022)	(3,630,127)
Loan repayments received		2,761,556	2,016,926
Net cash used in investing activities		**(39,268,922)**	**(20,283,624)**
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings		42,961,523	21,046,406
Repayment of borrowings		(46,538,282)	(26,307,624)
Proceeds from grants related to assets		-	1,564,300
Net cash used in financing activities		**(3,576,759)**	**(3,696,918)**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		234,007	(101,694)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	13	**474,408**	**82,175**
Cash and cash equivalents at the end of the year	13	**708,415**	**474,408**

The accompanying notes on pages 5 to 38 are an integral part of these consolidated financial statements.

1 IG Development Georgia and its Operations

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2021 for IG Development Georgia LLC (the "Company") and its subsidiary (together - the "Group").

IG Development Georgia LLC was incorporated in January 2010 by IG International LLC and is domiciled in Tbilisi, Georgia. The Company is a limited liability company, set up in accordance with Georgian regulations and is registered by Tbilisi Tax Inspection with identification number: 404851503.

As at 31 December 2021 and 2020 the Group's 100% shares were owned by IG International LLC, registered in the United States of America and the Group was ultimately controlled by Mr. Mindia Sabanadze.

Principal activity. The Group's main activity is the property management and the leasing of commercial spaces in three trade centres: "City Mall Kavtaradze", "City Mall Vaja" and "City Mall Gldani" and a business centre - "City Tower" (completed in 2020). All malls together have more than 300 stores, including supermarkets, fast-food restaurants, apparel and other retailers.

In 2021 the Company incorporated the 100% owned local subsidiary, City Development LLC, engaged in development of residential complexes.

Registered address and place of business. The Group's registered address and principal place of business is 70 Vazha Pshavela Avenue, Tbilisi, Georgia.

Presentation currency. These consolidated financial statements are presented in Georgian Lari (GEL).

2 Operating Environment of the Group

The Group's principal business activities are within Georgia. Georgia displays certain characteristics of an emerging market, including relatively high inflation and high interest rates. Georgian tax legislation is subject to varying interpretations and frequent changes.

The future economic direction of Georgia is largely dependent upon the effectiveness of economic, financial and monetary measures undertaken by the Government, together with tax, legal, regulatory and political developments.

On 12 March 2020, the World Health Organization officially declared the Covid-19 pandemic. In order to limit the impact of the pandemic, the Georgian government took appropriate measures and imposed restrictions such as quarantine, curfew, international flight restrictions and other business restrictions. These measures have had a negative impact on the economy and local businesses, including the Group's operations.

During this period various regulations entered into force, including a full lockdown that banned all types of transportation without special permission. However, the Group's management has taken appropriate steps to minimize the impact of the pandemic on the Group's operations. The administrative department switched to remote working mode, while the operational staff continued working in compliance with all the rules. As a result, though the impact on the Group's operations was still significant due to being seized for more than three months during 2020 and more than one month during 2021. The malls were reopened on 15 February 2021 and continued operating throughout the financial year in the usual manner.

In 2021 the Georgian economy demonstrated positive dynamics in recovery from the pandemic. This trend was also supported by the global economic recovery and higher prices on global commodity markets. However, higher prices on certain markets in Georgia and globally also contribute to the inflation in Georgia.

Management is unable to predict all developments which could have an impact on the Georgian economy and consequently what effect, if any, they could have on the future financial position of the Group. Management believes it is taking all the necessary measures to support the sustainability and development of the Group's business. Refer to Note 27 for subsequent updates in recent operating environment.

3 Significant Accounting Policies

Basis of preparation. These consolidated financial statements as at and for the year ended 31 December 2021 have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") and with the requirement of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing under the historical cost convention, as modified by the initial recognition of financial instruments based on fair value. The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

The preparation of consolidated financial statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies. Areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimations are significant to the consolidated financial statements are disclosed in Note 4.

Consolidated financial statements. Subsidiaries are those investees, that the Group controls because the Group (i) has power to direct the relevant activities of the investees that significantly affect their returns, (ii) has exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investees, and (iii) has the ability to use its power over the investees to affect the amount of the investor's returns. The existence and effect of substantive rights, including substantive potential voting rights, are considered when assessing whether the Group has power over another entity. For a right to be substantive, the holder must have a practical ability to exercise that right when decisions about the direction of the relevant activities of the investee need to be made. The Group may have power over an investee even when it holds less than the majority of the voting power in an investee. In such a case, the Group assesses the size of its voting rights relative to the size and dispersion of holdings of the other vote holders to determine if it has de-facto power over the investee. Protective rights of other investors, such as those that relate to fundamental changes of the investee's activities or apply only in exceptional circumstances, do not prevent the Group from controlling an investee. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group (acquisition date) and are deconsolidated from the date on which control ceases.

The acquisition method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured at their fair values at the acquisition date, irrespective of the extent of any non-controlling interest.

The Group measures non-controlling interest that represents present ownership interest and entitles the holder to a proportionate share of net assets in the event of liquidation on a transaction-by-transaction basis, either at: (a) fair value, or (b) the non-controlling interest's proportionate share of net assets of the acquiree. Non-controlling interests that are not present ownership interests are measured at fair value.

The consideration transferred for the acquiree is measured at the fair value of the assets given up, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed, including the fair value of assets or liabilities from contingent consideration arrangements, but excludes acquisition related costs such as advisory, legal, valuation and similar professional services. Transaction costs related to the acquisition of and incurred for issuing equity instruments are deducted from equity; transaction costs incurred for issuing debt as part of the business combination are deducted from the carrying amount of the debt and all other transaction costs associated with the acquisition are expensed.

Intercompany transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated; unrealised losses are also eliminated unless the cost cannot be recovered. The Company and all of its subsidiaries use uniform accounting policies consistent with the Group's policies.

Non-controlling interest is that part of the net results and of the equity of a subsidiary attributable to interests which are not owned, directly or indirectly, by the Group. Non-controlling interest forms a separate component of the Group's equity.

Foreign currency translation. Functional currency of the Group is the currency of the primary economic environment in which the Group operates. The Group's functional currency is the national currency of Georgia, Georgian Lari ("Lari", "GEL").

Transactions and balances. Monetary assets and liabilities are translated into functional currency at the official exchange rate of the National Bank of Georgia ("NBG") at the respective end of the reporting period.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of the transactions and from the translation of monetary assets and liabilities into entity's functional currency at year-end official exchange rates of the NBG are recognised in profit or loss. Foreign exchange gains and losses that relate to loans granted and borrowings are presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income within 'finance costs, net'. All other foreign exchange gains and losses are presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income within 'Foreign exchange loss, net'. Translation at year-end rates does not apply to non-monetary items that are measured at historical cost. Non-monetary items measured at fair value in a foreign currency, including equity investments, are translated using the exchange rates at the date when the fair value was determined. Effects of exchange rate changes on non-monetary items measured at fair value in a foreign currency are recorded as part of the fair value gain or loss.

At 31 December 2021, the official rate of exchange, as determined by the National Banks of Georgia was US Dollar ("USD") 1 = GEL 3.0976 and EURO ("EUR") 1 = GEL 3.5040 (31 December 2020: USD 1 = GEL 3.2766 and EUR 1= 4.0233). At present, Georgian Lari is not a freely convertible currency outside of Georgia.

Property and equipment. Property and equipment are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. Costs of minor repairs and day-to-day maintenance are expensed when incurred. Cost of replacing major parts or components of property and equipment items are capitalised and the replaced part is retired. At the end of each reporting year management assesses whether there is any indication of impairment of property and equipment. If any such indication exists, management estimates the recoverable amount, which is determined as the higher of an asset's fair value less costs of disposal and its value in use. The carrying amount is reduced to the recoverable amount and the impairment loss is recognised in profit or loss for the year. An impairment loss recognised for an asset in prior years is reversed where appropriate if there has been a change in the estimates used to determine the asset's value in use or fair value less costs of disposal.

Gains and losses on disposals are determined by comparing the proceeds with the carrying amount and are recognised in profit or loss for the year.

Investment property. Investment property is property held by the Group to earn rental income or for capital appreciation, or both and which is not occupied by the Group. Investment property also includes assets under construction for future use as investment property.

Investment properties are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. If any indication exists that investment properties may be impaired, the Group estimates the recoverable amount as the higher of value in use and fair value less costs of disposal. The carrying amount of an investment property is written down to its recoverable amount through a charge to profit or loss for the year. An impairment loss recognised in prior years is reversed if there has been a subsequent change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount.

Subsequent expenditure is capitalised only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group, and the cost can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. If an investment property becomes owner-occupied, it is reclassified to property and equipment.

Earned rental income is recorded in profit or loss for the year within revenue. Gains or losses on disposal of investment property are calculated as proceeds less the carrying amount.

Depreciation. Land and construction in progress are not depreciated. Depreciation on other items of property and equipment and investment property is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives:

3 Significant Accounting Policies (Continued)

	Useful lives in years
Investment property:	
Buildings	50
Parking and related systems	20
Escalators, HVAC and electrical systems	10
Property and equipment:	
Buildings	50
Billboards and advertising equipment	5 to 15
Machinery	5 to 10
Vehicles	3 to 10
Fixtures and fittings	3 to 5

The residual value of an asset is the estimated amount that the Group would currently obtain from the disposal of the asset less the estimated costs of disposal, if the asset was already of the age and in the condition expected at the end of its useful life. The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at the end of each reporting period.

Development land. Development land is property held by the Group for development purposes and which is not occupied by the Group. Cost includes cost of land, planning and design costs and other direct professional costs.

Development land is stated at cost, less provision for impairment, where required. If any indication exists that development land may be impaired, the Group estimates the recoverable amount as the higher of value in use and fair value less costs of disposal. The carrying amount of a development land is written down to its recoverable amount through a charge to profit or loss for the year. An impairment loss recognised in prior years is reversed if there has been a subsequent change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount

When construction works are commenced and operational cycle for construction and sales of residential properties are determined, development land will be reclassified to investment properties, property and equipment or inventory based on its nature.

Prepayments to tenants. Prepayments to tenants represent amounts paid by the Group to certain tenants as an incentive to conclude long-term lease contract with the Group and to reimburse tenants' upfront expenses related to renovation of respective leased areas.

Prepayments to tenants are presented as non-current assets in the statement of financial position and are recognised as a reduction of respective rental revenue on a straight-line basis over the lease contract term (ranging between 21 and 34 years).

Intangible assets. The Group's intangible assets have definite useful lives and primarily include capitalised computer software and licences. Acquired computer software licences are capitalised on the basis of the costs incurred to acquire and bring them to use. Intangible assets are amortised using the straight-line method over their useful lives. Useful lives for the Group's software and licences ranges from 1 year to 10 years.

If impaired, the carrying amount of intangible assets is written down to the higher of value in use and fair value less costs of disposal.

Impairment of non-financial assets. Assets that are subject to depreciation and amortisation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are largely independent cash inflows (cash-generating units). Prior impairments of non-financial assets are reviewed for possible reversal at each reporting date.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Financial instruments – key measurement terms. Fair value is 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. The best evidence of fair value is the price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

Fair value of financial instruments traded in an active market is measured as the product of the quoted price for the individual asset or liability and the number of instruments held by the entity. This is the case even if a market's normal daily trading volume is not sufficient to absorb the quantity held and placing orders to sell the position in a single transaction might affect the quoted price.

Valuation techniques such as discounted cash flow models or models based on recent arm's length transactions or consideration of financial data of the investees are used to measure fair value of certain financial instruments for which external market pricing information is not available. Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on solely observable market data (that is, the measurement requires significant unobservable inputs).

Transaction costs are incremental costs that are directly attributable to the acquisition, issue or disposal of a financial instrument. An incremental cost is one that would not have been incurred if the transaction had not taken place. Transaction costs include fees and commissions paid to agents (including employees acting as selling agents), advisors, brokers and dealers, levies by regulatory agencies and securities exchanges, and transfer taxes and duties. Transaction costs do not include debt premiums or discounts, financing costs or internal administrative or holding costs.

Amortised cost ("AC") is the amount at which the financial instrument was recognised at initial recognition less any principal repayments, plus accrued interest, and for financial assets less any allowance for expected credit losses *("ECL")*. Accrued interest includes amortisation of transaction costs deferred at initial recognition and of any premium or discount to the maturity amount using the effective interest method. Accrued interest income and accrued interest expense, including both accrued coupon and amortised discount or premium (including fees deferred at origination, if any), are not presented separately and are included in the carrying values of the related items in the statement of financial position.

The effective interest method is a method of allocating interest income or interest expense over the relevant period, so as to achieve a constant periodic rate of interest (effective interest rate) on the carrying amount. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts (excluding future credit losses) through the expected life of the financial instrument or a shorter period, if appropriate, to the gross carrying amount of the financial instrument. The effective interest rate discounts cash flows of variable interest instruments to the next interest repricing date, except for the premium or discount which reflects the credit spread over the floating rate specified in the instrument, or other variables that are not reset to market rates. Such premiums or discounts are amortised over the whole expected life of the instrument. The present value calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate. For assets that are purchased or originated credit impaired ("POCI") at initial recognition, the effective interest rate is adjusted for credit risk, i.e. it is calculated based on the expected cash flows on initial recognition instead of contractual payments.

Financial instruments – initial recognition. Financial instruments at FVTPL are initially recorded at fair value. All other financial instruments are initially recorded at fair value adjusted for transaction costs. Fair value at initial recognition is best evidenced by the transaction price. A gain or loss on initial recognition is only recorded if there is a difference between fair value and transaction price which can be evidenced by other observable current market transactions in the same instrument or by a valuation technique whose inputs include only data from observable markets. After the initial recognition, an ECL allowance is recognised for financial assets measured at AC and investments in debt instruments measured at FVOCI, resulting in an immediate accounting loss.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Financial assets – classification and subsequent measurement – measurement categories. The Group classifies financial assets in the following measurement categories: FVTPL, FVOCI and AC.

Financial assets – classification and subsequent measurement – business model. The business model reflects how the Group manages the assets in order to generate cash flows – whether the Group's objective is: (i) solely to collect the contractual cash flows from the assets ("hold to collect contractual cash flows",) or (ii) to collect both the contractual cash flows and the cash flows arising from the sale of assets ("hold to collect contractual cash flows and sell") or, if neither of (i) and (ii) is applicable, the financial assets are classified as part of "other" business model and measured at FVTPL.

Business model is determined for a group of assets (on a portfolio level) based on all relevant evidence about the activities that the Group undertakes to achieve the objective set out for the portfolio available at the date of the assessment. Factors considered by the Group in determining the business model include the purpose and composition of a portfolio, past experience on how the cash flows for the respective assets were collected, how risks are assessed and managed, how the assets' performance is assessed and how managers are compensated.

Financial assets – classification and subsequent measurement – cash flow characteristics. Where the business model is to hold assets to collect contractual cash flows or to hold contractual cash flows and sell, the Group assesses whether the cash flows represent solely payments of principal and interest ("SPPI"). Where the contractual terms introduce exposure to risk or volatility that is inconsistent with a basic lending arrangement, the financial asset is classified and measured at FVTPL. The SPPI assessment is performed on initial recognition of an asset and it is not subsequently reassessed.

Financial assets – reclassification. Financial instruments are reclassified only when the business model for managing the portfolio as a whole changes. The reclassification has a prospective effect and takes place from the beginning of the first reporting period that follows after the change in the business model. The entity did not change its business model during the current and comparative period and did not make any reclassifications.

Financial assets impairment – credit loss allowance for ECL. The Group assesses, on a forward-looking basis, the ECL for debt instruments measured at AC and FVOCI and for the exposures arising from loan commitments and financial guarantee contracts, for contract assets. The Group measures ECL and recognises Net impairment losses on financial and contract assets at each reporting date. The measurement of ECL reflects: (i) an unbiased and probability weighted amount that is determined by evaluating a range of possible outcomes, (ii) time value of money and (iii) all reasonable and supportable information that is available without undue cost and effort at the end of each reporting period about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

The Group applies a three-stage model for loans granted impairment, based on changes in credit quality since initial recognition. A financial instrument that is not credit-impaired on initial recognition is classified in Stage 1. Financial assets in Stage 1 have their ECL measured at an amount equal to the portion of lifetime ECL that results from default events possible within the next 12 months or until contractual maturity, if shorter ("12 Months ECL"). If the Group identifies a significant increase in credit risk ("SICR") since initial recognition, the asset is transferred to Stage 2 and its ECL is measured based on ECL on a lifetime basis, that is, up until contractual maturity but considering expected prepayments, if any ("Lifetime ECL"). Refer to Note 23 for a description of how the Group determines when a SICR has occurred. If the Group determines that a financial asset is credit-impaired, the asset is transferred to Stage 3 and its ECL is measured as a Lifetime ECL. The Group's definition of credit impaired assets and definition of default is explained in Note 23.

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of last 18 months and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group analyses the macro factors of the country in which it sells its services. As far as all the receivables are from the local clients, the Group analysed Georgian macroeconomic scenarios and corresponding weights based on the NBG's publications. Based on the historical behaviour of the Group's debtors, the Group identified GDP and foreign exchange rate to be the most relevant factors having impact on recoverability of receivables, and accordingly adjusted the historical loss rates based on expected changes in this factor.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables. To measure the expected credit losses, trade receivables are grouped based on shared credit risk characteristics (receivables could be grouped by geographical region, product type, customer rating, collateral or trade credit insurance).

Financial assets – write-off. Financial assets are written-off, in whole or in part, when the Group exhausted all practical recovery efforts and has concluded that there is no reasonable expectation of recovery. The write-off represents a derecognition event. The Group may write-off financial assets that are still subject to enforcement activity when the Group seeks to recover amounts that are contractually due, however, there is no reasonable expectation of recovery.

Financial assets - derecognition. The Group derecognises financial assets when (a) the assets are redeemed or the rights to cash flows from the assets otherwise expire or (b) the Group has transferred the rights to the cash flows from the financial assets or entered into a qualifying pass-through arrangement whilst (i) also transferring substantially all the risks and rewards of ownership of the assets or (ii) neither transferring nor retaining substantially all the risks and rewards of ownership but not retaining control.

Control is retained if the counterparty does not have the practical ability to sell the asset in its entirety to an unrelated third party without needing to impose additional restrictions on the sale.

Financial liabilities – measurement categories. Financial liabilities are classified as subsequently measured at AC, except for (i) financial liabilities at FVTPL: this classification is applied to derivatives, financial liabilities held for trading (e.g. short positions in securities), contingent consideration recognised by an acquirer in a business combination and other financial liabilities designated as such at initial recognition and (ii) financial guarantee contracts and loan commitments.

Financial liabilities – derecognition. Financial liabilities are derecognised when they are extinguished (i.e. when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expires).

Modifications of liabilities that do not result in extinguishment are accounted for as a change in estimate using a cumulative catch-up method, with any gain or loss recognised in profit or loss, unless the economic substance of the difference in carrying values is attributed to a capital transaction with owners.

Offsetting financial instruments. Financial assets and liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position only when there is a legally enforceable right to offset the recognised amounts, and there is an intention to either settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously. Such a right of set off (a) must not be contingent on a future event and (b) must be legally enforceable in all of the following circumstances: (i) in the normal course of business, (ii) in the event of default and (iii) in the event of insolvency or bankruptcy.

Cash and cash equivalents. Cash and cash equivalents include cash in hand, deposits held at call with banks, and other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less.

Cash and cash equivalents are carried at AC because: (i) test, unless they are included in contractual terms such that the feature would apply even if the legislation is they are held for collection of contractual cash flows and those cash flows represent SPPI, and (ii) they are not designated at FVTPL. Features mandated solely by legislation, such as the bail-in legislation in certain countries, do not have an impact on the SPPI subsequently changed. Restricted balances are excluded from cash and cash equivalents for the purposes of the cash flow statement. Balances restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least twelve months after the reporting period are included in other non-current assets.

Trade and other receivables. Trade and other receivables are recognised initially at fair value and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

Trade and other payables. Trade payables are accrued when the counterparty performs its obligations under the contract and are recognised initially at fair value and subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Grants related to assets. Grants relating to the purchase of investment property are included in non-current liabilities as deferred income and are credited to profit or loss on a straight-line basis over the expected lives of the related assets.

Borrowings. Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

Capitalisation of borrowing costs. General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of assets that are not carried at fair value and that necessarily take a substantial time to get ready for intended use or sale (qualifying assets) are capitalised as part of the costs of those assets, if the commencement date for capitalisation is on or after 1 January 2016.

The commencement date for capitalisation is when (a) the Group incurs expenditures for the qualifying asset; (b) it incurs borrowing costs; and (c) it undertakes activities that are necessary to prepare the asset for its intended use or sale.

Capitalisation of borrowing costs continues up to the date when the assets are substantially ready for their use or sale.

The Group capitalises borrowing costs that could have been avoided if it had not made capital expenditure on qualifying assets. Borrowing costs capitalised are calculated at the Group's average funding cost (the weighted average interest cost is applied to the expenditures on the qualifying assets), except to the extent that funds are borrowed specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset. Where this occurs, actual borrowing costs incurred on the specific borrowings less any investment income on the temporary investment of these borrowings are capitalised.

Income taxes. Income taxes have been provided for in the financial statements in accordance with legislation enacted or substantively enacted by the end of the reporting period.

On 13 May 2016 the Government of Georgia enacted the changes in the Tax Code of Georgia whereby companies (other than banks, credit unions, insurance companies, microfinance organizations and pawn shops) do not have to pay income tax on their profit earned since 1 January 2017, until that profit is distributed or deemed distributed in a form of dividend. 15 % income tax is payable on gross up value (i.e. net dividends shall be grossed up by withholding tax 5%, if applicable, and divided by 0.85) at the moment of the dividend payment to individuals or to non-resident legal entities. Dividends paid to resident legal entities from the profits earned since 1 January 2017 are tax exempted.

Dividends on earnings accumulated during the period from 1 January 2008 to 1 January 2017 is subject to income tax on grossed up value, reduced by respective tax credit calculated as a share of corporate income tax declared and paid on taxable profits vs total net profits for the same period multiplied to the dividend to be distributed. However, tax credit amount should not exceed the actual income tax imposed on dividend distribution.

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

In addition to the distribution of dividends, the tax is still payable on expenses or other payments incurred not related to economic activities, free delivery of assets or services and representation costs that exceed the maximum amount determined by the Tax Code of Georgia. All advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime and other certain transactions with such entities as well as loans granted to individuals or non-residents are immediately taxable. Such taxes along with other taxes, net of tax credits claimed on assets or services received in exchange for the advances paid to entities registered in jurisdictions having preferential tax regime or recovery of loans granted to individuals or non-residents, are recorded under Taxes other than on income within operating expenses.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Uncertain tax positions. The Group's uncertain tax positions are reassessed by management at the end of each reporting period. Liabilities are recorded for income tax positions that are determined by management as more likely than not to result in additional taxes being levied if the positions were to be challenged by the tax authorities. The assessment is based on the interpretation of tax laws that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period, and any known court or other rulings on such issues. Liabilities for penalties, interest and taxes other than on income are recognised based on management's best estimate of the expenditure required to settle the obligations at the end of the reporting period. Adjustments for uncertain income tax positions are recorded within the income tax charge.

Value added tax. Output value added tax related to sales is payable to tax authorities on the earlier of (a) collection of receivables from customers or (b) delivery of goods or services to customers. Input VAT is generally recoverable against output VAT upon receipt of the VAT invoice. The tax authorities permit the settlement of VAT on a net basis. Input VAT related to acquisition of Property, Plant and Equipment items are deferred for 5 to 10 years for entities having more than 20% VAT exempted turnover.

Other taxes. On 7 December 2015, the Ministry of Finance of Georgia issued an order #407 according to which taxpayers' obligations under all taxes, including the corporate income tax, and all taxpayers' tax payments would be accounted for on a consolidated tax account. As a result, all tax liabilities and tax assets were presented on the net basis as of 1 January 2016. The resulting balances of tax assets and liabilities are reported as Other taxes receivable, net or Other taxes payable, net.

Inventories. Inventories are recorded at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventory comprises the purchase price, import duties and non-recoverable taxes and transport, handling and other costs directly attributable to the acquisition of goods. The cost of inventories is determined on the weighted average basis. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated cost of completion and selling expenses.

Prepayments. Prepayments are carried at cost less provision for impairment. A prepayment is classified as non-current when the goods or services relating to the prepayment are expected to be obtained after one year, or when the prepayment relates to an asset which will itself be classified as non-current upon initial recognition. Prepayments to acquire assets are transferred to the carrying amount of the asset once the Group has obtained control of the asset and it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group. Other prepayments are written off to profit or loss when the goods or services relating to the prepayments are received. If there is an indication that the assets, goods or services relating to a prepayment will not be received, the carrying value of the prepayment is written down accordingly and a corresponding impairment loss is recognised in profit or loss for the year.

Charter and paid-in capital. The amount of Company's stated charter capital is determined by the Company's shareholder. The changes in the Company's stated capital shall be made only based on the decision of the Company's shareholder. Excess/ (shortage) of the stated charter capital to the value of the actual contribution is recorded as paid-in/ (unpaid) capital, respectively. Also, all other cash or in-kind capital contributions, made by the Company's shareholders that were dedicated to increase the Company's capital but were not reflected in the Company's Charter as at balance sheet date, are recognised as paid-in capital.

Dividends. Dividends are recorded as a liability and deducted from equity in the year in which they are declared and approved. Any dividends declared after the reporting period and before the financial statements are authorised for issue are disclosed in the subsequent events note.

Provisions for liabilities and charges. Provisions for liabilities and charges are non-financial liabilities of uncertain timing or amount. They are accrued when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount of the obligation can be made. Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to the passage of time is recognised as an interest expense.

3 Significant Accounting Policies (Continued)

Levies and charges, such as taxes other than income tax or regulatory fees based on information related to a period before the obligation to pay arises, are recognised as liabilities when the obligating event that gives rise to pay a levy occurs, as identified by the legislation that triggers the obligation to pay the levy. If a levy is paid before the obligating event, it is recognised as a prepayment.

Where the Group expects a provision to be reimbursed, for example under an insurance contract, the reimbursement is recognised as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain.

Revenue recognition. Revenue is income arising in the course of the Group's ordinary activities. Revenue is recognised in the amount of transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring control over promised goods or services to a customer, excluding the amounts collected on behalf of third parties. Revenue is recognised net of discounts and value added taxes.

Rental and service revenue. The Group provides services under fixed-price and variable price contracts. Revenue is recognised in the accounting period in which the services are rendered. For fixed-price contracts, revenue is recognised based on the actual service provided to the end of the reporting period as a proportion of the total services to be provided because the customer receives and uses the benefits simultaneously. This is determined based on the actual days serviced relative to the total contractual days in month.

Where the contracts include multiple performance obligations, the transaction price is allocated to each separate performance obligation based on the stand-alone selling prices. Where these are not directly stated, they are estimated based on observable prices in similar contracts.

In case of fixed-price contracts, the customer pays the fixed amount based on a payment schedule. If the services rendered by the Group exceed the payment, a contract asset is recognised. If the payments exceed the services rendered, a contract liability is recognised.

If the contract includes variable consideration, revenue is recognised only to the extent that it is highly probable that there will be no significant reversal of such consideration.

Prepayments to tenants are recognised as a reduction of rental revenue on a straight-line basis over the term of the lease. The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the tenant has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, the Group is reasonably certain that the tenant will exercise that option.

Financing components. The Group does not expect to have any contracts where the period between the transfer of the promised goods or services to the customer and payment by the customer exceeds one year. As a consequence, the Group does not adjust any of the transaction prices for the time value of money.

Interest income. Interest income is recorded for all debt instruments on an accrual basis using the effective interest method. This method defers, as part of interest income, all fee received between the parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, all other premiums or discounts.

Fees integral to the effective interest rate include origination fees received or paid by the Group relating to the creation or acquisition of a financial asset, for example fees for evaluating creditworthiness, evaluating and recording guarantees or collateral, negotiating the terms of the instrument and for processing transaction documents.

For financial assets that are originated or purchased credit-impaired, the effective interest rate is the rate that discounts the expected cash flows (including the initial expected credit losses) to the fair value on initial recognition (normally represented by the purchase price). As a result, the effective interest is credit-adjusted.

Interest income is calculated by applying the effective interest rate to the gross carrying amount of financial assets, except for (i) financial assets that have become credit impaired (Stage 3), for which interest revenue is calculated by applying the effective interest rate to their AC, net of the ECL provision, and (ii) financial

3 Significant Accounting Policies (Continued)

assets that are purchased or originated credit impaired, for which the original credit-adjusted effective interest rate is applied to the AC.

Incremental costs. The Group recognises as an asset the incremental costs of obtaining a contract with a customer if the entity expects to recover those costs. The incremental costs of obtaining a contract are those costs that an entity incurs to obtain a contract with a customer that it would not have incurred if the contract had not been obtained. Costs to obtain a contract that would have been incurred regardless of whether the contract was obtained shall be recognised as an expense when incurred, unless those costs are explicitly chargeable to the customer regardless of whether the contract is obtained.

Rent expenses. Payments associated with short-term leases are recognised on a straight-line basis as an expense in profit or loss. Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less.

Employee benefits. Wages, salaries, paid annual leave and sick leave, bonuses, and non-monetary benefits (such as health services and kindergarten services) are accrued in the period in which the associated services are rendered by the employees of the Group. The Group has no legal or constructive obligation to make pension or similar benefit payments beyond the payments to the statutory defined contribution scheme.

Amendment of the financial statements after issue. Any changes to these consolidated financial statements after issue require approval of the Group's management who authorised these consolidated financial statements for issue.

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

The Group makes estimates and assumptions that affect the amounts recognised in the financial statements and the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year. Estimates and judgements are continually evaluated and are based on management's experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances. Management also makes certain judgements, apart from those involving estimations, in the process of applying the accounting policies. Judgements that have the most significant effect on the amounts recognised in these consolidated financial statements and estimates that can cause a significant adjustment to the carrying amount of assets and liabilities within the next financial year include:

Useful lives of investment property. The estimation of the useful life of an item of investment property is a matter of management judgement based upon experience with similar assets. In determining the useful life of an asset, management considers the expected usage, estimated technical obsolescence, physical wear and tear and the physical environment in which the asset is operated. Changes in any of these conditions or estimates may result in adjustments for future depreciation rates.

Were the estimated useful lives to differ by 10% from management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2021 would be to increase it by GEL 433,369 or decrease it by GEL 354,575 (2020: increase by GEL 344,479 or decrease by GEL 281,846).

ECL measurement. Measurement of ECLs is a significant estimate that involves determination methodology, models and data inputs. Details of ECL measurement methodology are disclosed in Note 23. The following components have a major impact on credit loss allowance: definition of default, SICR, probability of default ("PD"), exposure at default ("EAD"), and loss given default ("LGD"), as well as models of macro-economic scenarios. The Group regularly reviews and validates the models and inputs to the models to reduce any differences between expected credit loss estimates and actual credit loss experience. The Group used supportable forward looking information for measurement of ECL, primarily an outcome of its own macro-economic forecasting model. The most significant forward looking assumptions that correlate with ECL level and their assigned weights are foreign exchange and GDP growth rates.

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies (Continued)

Significant increase in credit risk ("SICR"). In order to determine whether there has been a significant increase in credit risk, the Group compares the risk of a default occurring over the life of a financial instrument at the end of the reporting date with the risk of default at the date of initial recognition. The assessment considers relative increase in credit risk rather than achieving a specific level of credit risk at the end of the reporting period. The Group considers all reasonable and supportable forward-looking information available without undue cost and effort, which includes a range of factors, including behavioural aspects of particular customer portfolios.

The Group identifies behavioural indicators of increases in credit risk prior to delinquency and incorporated appropriate forward-looking information into the credit risk assessment at an individual instrument. Refer to Note 23.

Going concern. Management prepared these consolidated financial statements on a going concern basis. In making this judgement management considered the Group's financial position, current intentions, profitability of operations and access to financial resources, and analysed the impact of the macro-economic developments on the operations of the Group.

As it is visible from these consolidated financial statements, the Group is highly leveraged, and the liquidity ratios are deteriorated.

Management is taking necessary measures to ensure sustainability of the Group's operations and support its customers and employees:

- In May 2021 the Group signed additional credit line agreement with JSC Bank of Georgia amounting to USD 100,000,000 and maturing before June 2041. These credit line facilities were not utilized as at 31 December 2021;
- The Group issued USD 15,000,000 of unsecured bonds in January 2022 to partially cover current debt liabilities.

Management is confident that, the Group will not have any liquidity problems in the future as the future cash receipts from tenants together with the debt financing obtained as described above, will be more than enough to cover current liabilities even if the worst-case scenarios are present.

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

COVID-19-Related Rent Concessions Amendment to IFRS 16 issued on 28 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 June 2020. The amendment provides lessees with relief in the form of an optional exemption from assessing whether a rent concession related to COVID-19 is a lease modification. Lessees can elect to account for rent concessions in the same way as if they were not lease modifications. The practical expedient only applies to rent concessions occurring as a direct consequence of the COVID-19 pandemic and only if all of the following conditions are met: the change in lease payments results in revised consideration for the lease that is substantially the same as, or less than, the consideration for the lease immediately preceding the change; any reduction in lease payments affects only payments due on or before 30 June 2021; and there is no substantive change to other terms and conditions of the lease. The application of the amendment did not have any impact on the Group.

The following amended standards became effective from 1 January 2021, but did not have any material impact on the Group:

Interest rate benchmark (IBOR) reform – phase 2 amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 (issued on 27 August 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021). The Phase 2 amendments address issues that arise from the implementation of the reforms, including the replacement of one benchmark with an alternative one. The amendments cover the following areas:

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations (Continued)

- *Accounting for changes in the basis for determining contractual cash flows as a result of IBOR reform:* For instruments to which the amortised cost measurement applies, the amendments require entities, as a practical expedient, to account for a change in the basis for determining the contractual cash flows as a result of IBOR reform by updating the effective interest rate using the guidance in paragraph B5.4.5 of IFRS 9. As a result, no immediate gain or loss is recognised. This practical expedient applies only to such a change and only to the extent it is necessary as a direct consequence of IBOR reform, and the new basis is economically equivalent to the previous basis. Insurers applying the temporary exemption from IFRS 9 are also required to apply the same practical expedient. IFRS 16 was also amended to require lessees to use a similar practical expedient when accounting for lease modifications that change the basis for determining future lease payments as a result of IBOR reform. *End date for Phase 1 relief for non contractually specified risk components in hedging relationships:* The Phase 2 amendments require an entity to prospectively cease to apply the Phase 1 reliefs to a non-contractually specified risk component at the earlier of when changes are made to the non-contractually specified risk component, or when the hedging relationship is discontinued. No end date was provided in the Phase 1 amendments for risk components.
- *Additional temporary exceptions from applying specific hedge accounting requirements:* The Phase 2 amendments provide some additional temporary reliefs from applying specific IAS 39 and IFRS 9 hedge accounting requirements to hedging relationships directly affected by IBOR reform.
- *Additional IFRS 7 disclosures related to IBOR reform:* The amendments require disclosure of: (i) how the entity is managing the transition to alternative benchmark rates, its progress and the risks arising from the transition; (ii) quantitative information about derivatives and non-derivatives that have yet to transition, disaggregated by significant interest rate benchmark; and (iii) a description of any changes to the risk management strategy as a result of IBOR reform.

6 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2022 or later, and which the Group has not early adopted.

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB). These amendments address an inconsistency between the requirements in IFRS 10 and those in IAS 28 in dealing with the sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture. The main consequence of the amendments is that a full gain or loss is recognised when a transaction involves a business. A partial gain or loss is recognised when a transaction involves assets that do not constitute a business, even if these assets are held by a subsidiary. The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

IFRS 17 "Insurance Contracts" (issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021, the effective date subsequently modified to 1 January 2023 by the Amendments to IFRS 17 as discussed below). IFRS 17 replaces IFRS 4, which has given companies dispensation to carry on accounting for insurance contracts using existing practices. As a consequence, it was difficult for investors to compare and contrast the financial performance of otherwise similar insurance companies. IFRS 17 is a single principle-based standard to account for all types of insurance contracts, including reinsurance contracts that an insurer holds. The standard requires recognition and measurement of groups of insurance contracts at: (i) a risk-adjusted present value of the future cash flows (the fulfilment cash flows) that incorporates all of the available information about the fulfilment cash flows in a way that is consistent with observable market information; plus (if this value is a liability) or minus (if this value is an asset) (ii) an amount representing the unearned profit in the group of contracts (the contractual service margin). Insurers will be recognising the profit from a group of insurance contracts over the period they provide insurance coverage, and as they are released from risk. If a group of contracts is or becomes loss-making, an entity will be recognising the loss immediately. The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

Amendments to IFRS 17 and an amendment to IFRS 4 (issued on 25 June 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendments include a number of clarifications intended to ease implementation of IFRS 17, simplify some requirements of the standard and transition. The amendments relate to eight areas of IFRS 17, and they are not intended to change the fundamental principles of the standard. The following amendments to IFRS 17 were made:

- *Effective date:* The effective date of IFRS 17 (incorporating the amendments) has been deferred by two years to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023; and the fixed expiry date of the temporary exemption from applying IFRS 9 in IFRS 4 has also been deferred to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023.
- *Expected recovery of insurance acquisition cash flows:* An entity is required to allocate part of the acquisition costs to related expected contract renewals, and to recognise those costs as an asset until the entity recognises the contract renewals. Entities are required to assess the recoverability of the asset at each reporting date, and to provide specific information about the asset in the notes to the financial statements.
- *Contractual service margin attributable to investment services*: Coverage units should be identified, considering the quantity of benefits and expected period of both insurance coverage and investment services, for contracts under the variable fee approach and for other contracts with an 'investment-return service' under the general model. Costs related to investment activities should be included as cash flows within the boundary of an insurance contract, to the extent that the entity performs such activities to enhance benefits from insurance coverage for the policyholder.
- *Reinsurance contracts held – recovery of losses:* When an entity recognises a loss on initial recognition of an onerous group of underlying insurance contracts, or on addition of onerous underlying contracts to a group, an entity should adjust the contractual service margin of a related group of reinsurance contracts held and recognise a gain on the reinsurance contracts held. The amount of the loss recovered from a reinsurance contract held is determined by multiplying the loss recognised on underlying insurance contracts and the percentage of claims on underlying insurance contracts that the entity expects to recover from the reinsurance contract held. This requirement would apply only when the reinsurance contract held is recognised before or at the same time as the loss is recognised on the underlying insurance contracts.
- *Other amendments:* Other amendments include scope exclusions for some credit card (or similar) contracts, and some loan contracts; presentation of insurance contract assets and liabilities in the statement of financial position in portfolios instead of groups; applicability of the risk mitigation option when mitigating financial risks using reinsurance contracts held and non-derivative financial instruments at fair value through profit or loss; an accounting policy choice to change the estimates made in previous interim financial statements when applying IFRS 17; inclusion of income tax payments and receipts that are specifically chargeable to the policyholder under the terms of an insurance contract in the fulfilment cash flows; and selected transition reliefs and other minor amendments.

The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (issued on 23 January 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022). These narrow scope amendments clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Liabilities are non-current if the entity has a substantive right, at the end of the reporting period, to defer settlement for at least twelve months. The guidance no longer requires such a right to be unconditional. Management's expectations whether they will subsequently exercise the right to defer settlement do not affect classification of liabilities. The right to defer only exists if the entity complies with any relevant conditions as of the end of the reporting period. A liability is classified as current if a condition is breached at or before the reporting date even if a waiver of that condition is obtained from the lender after the end of the reporting period. Conversely, a loan is classified as non-current if a loan covenant is breached only after the reporting date. In addition, the amendments include clarifying the classification requirements for debt a company might settle by converting it into equity. 'Settlement' is defined as the extinguishment of a liability with cash, other resources embodying economic benefits or an entity's own equity instruments. There is an exception for convertible instruments that might be converted into equity, but only for those instruments where the conversion option is classified as an equity instrument as a separate component of a compound financial instrument. The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

Classification of liabilities as current or non-current, deferral of effective date – Amendments to IAS 1 (issued on 15 July 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to IAS 1 on classification of liabilities as current or non-current was issued in January 2020 with an original effective date 1 January 2022. However, in response to the Covid-19 pandemic, the effective date was deferred by one year to provide companies with more time to implement classification changes resulting from the amended guidance. The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

Proceeds before intended use, Onerous contracts – cost of fulfilling a contract, Reference to the Conceptual Framework – narrow scope amendments to IAS 16, IAS 37 and IFRS 3, and Annual Improvements to IFRSs 2018-2020 – amendments to IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 and IAS 41 (issued on 14 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022). The amendment to IAS 16 prohibits an entity from deducting from the cost of an item of PPE any proceeds received from selling items produced while the entity is preparing the asset for its intended use. The proceeds from selling such items, together with the costs of producing them, are now recognised in profit or loss. An entity will use IAS 2 to measure the cost of those items. Cost will not include depreciation of the asset being tested because it is not ready for its intended use. The amendment to IAS 16 also clarifies that an entity is 'testing whether the asset is functioning properly' when it assesses the technical and physical performance of the asset.

The financial performance of the asset is not relevant to this assessment. An asset might therefore be capable of operating as intended by management and subject to depreciation before it has achieved the level of operating performance expected by management.

The amendment to IAS 37 clarifies the meaning of 'costs to fulfil a contract'. The amendment explains that the direct cost of fulfilling a contract comprises the incremental costs of fulfilling that contract; and an allocation of other costs that relate directly to fulfilling. The amendment also clarifies that, before a separate provision for an onerous contract is established, an entity recognises any impairment loss that has occurred on assets used in fulfilling the contract, rather than on assets dedicated to that contract.

IFRS 3 was amended to refer to the 2018 Conceptual Framework for Financial Reporting, in order to determine what constitutes an asset or a liability in a business combination. Prior to the amendment, IFRS 3 referred to the 2001 Conceptual Framework for Financial Reporting. In addition, a new exception in IFRS 3 was added for liabilities and contingent liabilities. The exception specifies that, for some types of liabilities and contingent liabilities, an entity applying IFRS 3 should instead refer to IAS 37 or IFRIC 21, rather than the 2018 Conceptual Framework. Without this new exception, an entity would have recognised some liabilities in a business combination that it would not recognise under IAS 37. Therefore, immediately after the acquisition, the entity would have had to derecognise such liabilities and recognise a gain that did not depict an economic gain. It was also clarified that the acquirer should not recognise contingent assets, as defined in IAS 37, at the acquisition date.

The amendment to IFRS 9 addresses which fees should be included in the 10% test for derecognition of financial liabilities. Costs or fees could be paid to either third parties or the lender. Under the amendment, costs or fees paid to third parties will not be included in the 10% test.

Illustrative Example 13 that accompanies IFRS 16 was amended to remove the illustration of payments from the lessor relating to leasehold improvements. The reason for the amendment is to remove any potential confusion about the treatment of lease incentives.

IFRS 1 allows an exemption if a subsidiary adopts IFRS at a later date than its parent. The subsidiary can measure its assets and liabilities at the carrying amounts that would be included in its parent's consolidated financial statements, based on the parent's date of transition to IFRS, if no adjustments were made for consolidation procedures and for the effects of the business combination in which the parent acquired the subsidiary. IFRS 1 was amended to allow entities that have taken this IFRS 1 exemption to also measure cumulative translation differences using the amounts reported by the parent, based on the parent's date of transition to IFRS. The amendment to IFRS 1 extends the above exemption to cumulative translation differences, in order to reduce costs for first-time adopters. This amendment will also apply to associates and joint ventures that have taken the same IFRS 1 exemption.

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

The requirement for entities to exclude cash flows for taxation when measuring fair value under IAS 41 was removed. This amendment is intended to align with the requirement in the standard to discount cash flows on a post-tax basis. The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). IAS 1 was amended to require companies to disclose their material accounting policy information rather than their significant accounting policies. The amendment provided the definition of material accounting policy information. The amendment also clarified that accounting policy information is expected to be material if, without it, the users of the financial statements would be unable to understand other material information in the financial statements. The amendment provided illustrative examples of accounting policy information that is likely to be considered material to the entity's financial statements. Further, the amendment to IAS 1 clarified that immaterial accounting policy information need not be disclosed. However, if it is disclosed, it should not obscure material accounting policy information. To support this amendment, IFRS Practice Statement 2, 'Making Materiality Judgements' was also amended to provide guidance on how to apply the concept of materiality to accounting policy disclosures. The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

Amendments to IAS 8: Definition of Accounting Estimates (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to IAS 8 clarified how companies should distinguish changes in accounting policies from changes in accounting estimates. The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

Covid-19-Related Rent Concessions – Amendments to IFRS 16 (issued on 31 March 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 April 2021). In May 2020 an amendment to IFRS 16 was issued that provided an optional practical expedient for lessees from assessing whether a rent concession related to COVID-19, resulting in a reduction in lease payments due on or before 30 June 2021, was a lease modification. An amendment issued on 31 March 2021 extended the date of the practical expedient from 30 June 2021 to 30 June 2022. The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction – Amendments to IAS 12 (issued on 7 May 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendments to IAS 12 specify how to account for deferred tax on transactions such as leases and decommissioning obligations. In specified circumstances, entities are exempt from recognising deferred tax when they recognise assets or liabilities for the first time. Previously, there had been some uncertainty about whether the exemption applied to transactions such as leases and decommissioning obligations – transactions for which both an asset and a liability are recognised. The amendments clarify that the exemption does not apply and that entities are required to recognise deferred tax on such transactions.

The amendments require companies to recognise deferred tax on transactions that, on initial recognition, give rise to equal amounts of taxable and deductible temporary differences. The Group does not expect any impact of the amendment on its consolidated financial statements.

Transition option to insurers applying IFRS 17 – Amendments to IFRS 17 (issued on 9 December 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to the transition requirements in IFRS 17 provides insurers with an option aimed at improving the usefulness of information to investors on initial application of IFRS 17. The amendment relates to insurers' transition to IFRS 17 only and does not affect any other requirements in IFRS 17. The transition requirements in IFRS 17 and IFRS 9 apply at different dates and will result in the following one-time classification differences in the comparative information presented on initial application of IFRS 17: accounting mismatches between insurance contract liabilities measured at current value and any related financial assets measured at amortised cost; and if an entity chooses to restate comparative information for IFRS 9, classification differences between financial assets derecognised in the comparative period (to which IFRS 9 will not apply) and other financial assets (to which IFRS 9 will apply). The amendment will help insurers to avoid these temporary accounting mismatches and, therefore, will improve the usefulness of comparative information for investors. It does this by providing insurers with an option for the presentation of comparative

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

information about financial assets. When initially applying IFRS 17, entities would, for the purpose of presenting comparative information, be permitted to apply a classification overlay to a financial asset for which the entity does not restate IFRS 9 comparative information. The transition option would be available, on an instrument-by-instrument basis; allow an entity to present comparative information as if the classification and measurement requirements of IFRS 9 had been applied to that financial asset, but not require an entity to apply the impairment requirements of IFRS 9; and require an entity that applies the classification overlay to a financial asset to use reasonable and supportable information available at the transition date to determine how the entity expects that financial asset to be classified applying IFRS 9.

Unless otherwise described above, the new standards and interpretations are not expected to affect significantly the Group's consolidated financial statements.

7 Balances and Transactions with Related Parties

The outstanding balances with the entities under common control were as follows:

In Georgian Lari	Note	31 December 2021	31 December 2020
Gross amount of loans granted (contractual interest rate: 8-14 %)	11	26,474,820	18,526,397
Gross amount of trade and other receivables	12	1,030,786	915,857
Credit loss allowance on loans granted	11	(3,272,884)	(2,924,907)
Credit loss allowance on financial assets	12	(499,408)	(499,408)

The income and expense items with the entities under common control were as follows:

In Georgian Lari	Note	2021	2020
Finance income		1,581,643	1,473,058
Impairment losses on loans granted	11	498,397	214,776
Impairment losses on trade and other receivables	12	-	82,829

There are no other rights and obligations connected to related parties.

Key management compensation. Key management includes 4 top management members (2020: 3 members). Key management compensation is presented below:

	2021		2020	
In Georgian Lari	Expense	Accrued liability	Expense	Accrued liability
Short-term benefits:				
- Salaries	1,281,803	-	354,726	-
- Short-term bonuses	495,244	-	674,887	-
Total key management compensation	**1,777,047**	**-**	**1,029,613**	**-**

Short-term bonuses fall due wholly within twelve months after the end of the period in which management rendered the related services.

8 Investment Property

Movements in the carrying amount of investment property were as follows:

In Georgian Lari	Land	Buildings and related equipment	Advances and construction in progress	Parking and related systems	Total
Cost at 31 December 2019	33,901,599	116,569,969	22,139,448	-	172,611,016
Accumulated depreciation	-	(5,870,333)	-	-	(5,870,333)
Carrying amount at 31 December 2019	**33,901,599**	**110,699,636**	**22,139,448**	**-**	**166,740,683**
Additions	-	2,601,035	10,510,873	1,167,839	14,279,747
Capitalised borrowing costs	-	-	1,522,452	-	1,522,452
Transfers	-	27,126,784	(27,126,784)	-	-
Depreciation charge	-	(3,082,230)	-	(18,078)	(3,100,308)
Carrying amount at 31 December 2020	**33,901,599**	**137,345,225**	**7,045,989**	**1,149,761**	**179,442,574**
Cost at 31 December 2020	33,901,599	146,297,788	7,045,989	1,167,839	188,413,215
Accumulated depreciation	-	(8,952,563)	-	(18,078)	(8,970,641)
Carrying amount at 31 December 2020	**33,901,599**	**137,345,225**	**7,045,989**	**1,149,761**	**179,442,574**
Additions	1,981,025	614,032	7,612,467	317,439	10,524,963
Transfers	-	11,743,433	(11,743,433)	-	-
Transfers to development land	(1,981,025)	-	-	-	(1,981,025)
Transfers to property and equipment (owner-occupied part of City Tower)	-	(1,532,401)	-	-	(1,532,401)
Depreciation charge	-	(3,835,545)	-	(64,779)	(3,900,324)
Carrying amount at 31 December 2021	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**
Cost at 31 December 2021	33,901,599	157,122,852	2,915,023	1,485,278	195,424,752
Accumulated depreciation	-	(12,788,108)	-	(82,857)	(12,870,965)
Carrying amount at 31 December 2021	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**

In 2021 additions to land represent purchase of land plot which have been transferred to development land based on the management's intentions (refer to Note 10).

For carrying amounts of land and buildings pledged to third parties as collateral for borrowings refer to Note 22.

Where the Group is the lessor, the future minimum lease payments receivable under non-cancellable operating leases are as follows:

In Georgian Lari	2021	2020
Not later than 1 year	33,639,491	40,574,910
Later than 1 year and not later than 5 years	93,241,496	113,835,930
Later than 5 years	19,535,930	53,211,550
Total operating lease payments receivable at 31 December	**146,416,917**	**207,622,390**

Rental income from investment properties was GEL 45,038,389 (2020: GEL 30,885,339), including GEL 21,104,908 (2020: GEL 9,184,748) of income relating to variable lease payments that do not depend on an index or a rate.

9 Property and Equipment

Movements in the carrying amount of property and equipment were as follows:

In Georgian Lari	Buildings	Fixtures and fittings	Billboards and advertising equipment	Other assets	Total
Cost at 31 December 2019	-	1,461,427	507,089	966,321	2,934,837
Accumulated depreciation	-	(177,877)	(126,076)	(378,387)	(682,340)
Carrying amount at 31 December 2019	**-**	**1,283,550**	**381,013**	**587,934**	**2,252,497**
Additions	-	937,122	58,475	3,552	999,149
Depreciation charge	-	(270,048)	(62,466)	(166,444)	(498,958)
Carrying amount at 31 December 2020	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
Cost at 31 December 2020	-	2,398,549	565,564	969,873	3,933,986
Accumulated depreciation	-	(447,925)	(188,542)	(544,831)	(1,181,298)
Carrying amount at 31 December 2020	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
Additions	1,532,401	925,827	-	259,047	2,717,275
Disposals	-	-	-	(221,196)	(221,196)
Depreciation charge	(54,148)	(545,844)	(23,278)	(174,206)	(797,476)
Depreciation eliminated on disposal	-	-	-	208,395	208,395
Carrying amount at 31 December 2021	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
Cost at 31 December 2021	1,532,401	3,324,376	565,564	1,007,724	6,430,065
Accumulated depreciation	(54,148)	(993,769)	(211,820)	(510,642)	(1,770,379)
Carrying amount at 31 December 2021	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**

Addition to buildings during 2021 year represent transfer of owner-occupied part of City Tower business centre from investment property (Note 8).

10 Development Land

In 2021 the Group acquired land plots located in Vake-Saburtalo District and intends to develop residential complex by 2025. As at 31 December 2021, architectural, design and project planning works were not yet finalised.

The construction phase is planned to commence from 2023, until then the land plots are classified as non-current assets in these consolidated financial statements.

11 Loans Granted

In Georgian Lari	31 December 2021	31 December 2020
Loans granted to related parties	32,664,711	20,462,986
Other loans granted	122,315	71,668
Less: Provision for loan impairment	(3,272,884)	(2,924,907)
Total carrying amount of loans at AC	**29,514,142**	**17,609,747**

11 Loans Granted (Continued)

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans granted to related parties carried at amortised cost between the beginning and the end of the reporting period:

	Credit loss allowance			Gross carrying amount		
In Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Total	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Total
Loans granted to related parties At 31 December 2020	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**(2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**20,462,986**
Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:						
New originated or purchased	(115,822)	(270,226)	(386,048)	11,824,133	2,702,264	14,526,397
Derecognised during the period	1,988	93,903	95,891	(1,762,172)	(921,407)	(2,683,579)
Changes in accrued interest	(3,398)	(204,843)	(208,241)	385,195	1,208,542	1,593,737
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	**(117,232)**	**(381,166)**	**(498,398)**	**10,447,156**	**2,989,399**	**13,436,555**
Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:						
Foreign exchange and other movements	1,453	148,968	150,421	(410,058)	(824,772)	(1,234,830)
At 31 December 2021	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**(3,272,884)**	**11,884,442**	**20,780,269**	**32,664,711**

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans granted to related parties carried at amortised cost between the beginning and the end of the comparative period:

	Credit loss allowance			Gross carrying amount		
In Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Total	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Total
Loans granted to related parties At 31 December 2019	**-**	**(2,403,840)**	**(2,403,840)**	**95,123**	**15,462,796**	**15,557,919**
Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:						
New originated or purchased	(31,551)	(47,500)	(79,051)	3,107,714	475,000	3,582,714
Derecognised during the period	13,537	45,000	58,537	(1,353,697)	(458,438)	(1,812,135)
Changes in accrued interest	(103)	(194,160)	(194,263)	29,968	1,278,876	1,308,844
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	**(18,117)**	**(196,660)**	**(214,777)**	**1,783,985**	**1,295,438**	**3,079,423**
Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:						
Foreign exchange and other movements	(238)	(306,052)	(306,290)	(31,764)	1,857,408	1,825,644
At 31 December 2020	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**(2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**20,462,986**

The credit loss allowance for loans recognised in the period is impacted by a variety of factors, details of ECL measurement are provided in Note 23. The main movements are described as follows:

- Additional allowances for new financial instruments recognised during the period;
- Unwinding of discount due to the passage of time because ECL is measured on a present value basis; and
- Foreign exchange translations of assets denominated in foreign currencies and other movements.

11 Loans Granted (Continued)

The following table contains an analysis of the credit risk exposure of loans measured at AC and for which an ECL allowance is recognised. The carrying amount of loans below also represents the Group's maximum exposure to credit risk on these loans.

The credit quality of loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2021:

In Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
Loans granted to related parties				
- Excellent	11,884,442	-	-	11,884,442
- Satisfactory	-	20,780,269	-	20,780,269
Gross carrying amount	**11,884,442**	**20,780,269**	**-**	**32,664,711**
Credit loss allowance	-	(3,272,884)	-	(3,272,884)
Carrying amount	**11,961,652**	**17,507,385**	**-**	**29,469,037**
Other loans granted				
- Excellent	122,315	-	-	122,315
Gross carrying amount	**122,315**	**-**	**-**	**122,315**
Credit loss allowance	-	-	-	-
Carrying amount	**122,315**	**-**	**-**	**122,315**

The credit quality of loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2020:

In Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
Loans granted to related parties				
- Excellent	1,847,345	-	-	1,847,345
- Satisfactory	-	18,615,641	-	18,615,641
Gross carrying amount	**1,847,345**	**18,615,641**	**-**	**20,462,986**
Credit loss allowance	-	(2,924,907)	-	(2,924,907)
Carrying amount	**1,847,345**	**15,690,734**	**-**	**17,538,079**
Other loans granted				
- Excellent	71,668	-	-	71,668
Gross carrying amount	**71,668**	**-**	**-**	**71,668**
Carrying amount	**71,668**	**-**	**-**	**71,668**

None of the issued loans are secured by collateral.

12 Trade and Other Receivables

In Georgian Lari	31 December 2021	31 December 2020
Trade receivables	7,584,025	7,035,561
Other financial receivables	490,348	283,209
Less credit loss allowance	(1,546,159)	(883,805)
Long-term receivables	1,014,737	899,808
Less credit loss allowance	(499,408)	(499,408)
Total financial assets within trade and other receivables	***7,043,543***	***6,835,365***
Prepayments	219,487	713,502
Less impairment provision	(21,307)	(21,307)
Total trade and other receivables at 31 December	**7,241,723**	**7,527,560**

Trade receivables and long-term receivables of GEL 515,329 (2020: GEL 499,408) net of impairment loss provisions are denominated in USD.

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade and other receivables. To measure the expected credit losses, trade and other receivables have been individually and collectively assessed based on credit risk characteristics and the days past due, respectively.

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of 18 month before 31 December 2021 or 31 December 2020, respectively and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group has identified the GDP and foreign currency rates of the country in which it sells its services to be the most relevant factors, and accordingly adjusts the historical loss rates based on expected changes in these factors.

The following table explains the changes in the credit loss allowance for trade and other receivables under simplified ECL model between the beginning and the end of the annual period:

In Georgian Lari	Credit loss allowance	Total
Trade receivables		
Balance at 31 December 2019	**596,055**	**596,055**
New originated or purchased	652,342	652,342
Changes in estimates and assumptions	82,829	82,829
Total credit loss allowance charge in profit or loss for the period	735,171	735,171
Foreign exchange movements	51,987	51,987
Balance at 31 December 2020	**1,383,213**	**1,383,213**
New originated or purchased	662,354	662,354
Changes in estimates and assumptions	-	-
Total credit loss allowance charge in profit or loss for the period	662,354	662,354
Foreign exchange movements	-	-
Balance at 31 December 2021	**2,045,567**	**2,045,567**

Trade receivables are partially backed with advances received from tenants (Note 16).

13 Cash and Cash Equivalents

In Georgian Lari	2021	2020
Cash on hand	49,929	14,427
Bank balances payable on demand	358,476	98,127
Term deposits with original maturity of less than three months	300,010	361,854
Total cash and cash equivalents at 31 December	**708,415**	**474,408**

Bank balances and term deposits represent interest bearing current accounts in local banks (BB- rated), which are neither past due nor impaired. Interest accrued on the current accounts as of 31 December 2021 was GEL 5,782 (2020: GEL 8,900).

14 Charter and Paid-in Capital

Charter capital represents the nominal amount of capital in the founding documentation of the Company.

The owner of charter and paid-in capital is entitled to receive dividends as declared from time to time and is entitled to the number of votes corresponding to the percentage of ownership in the Company at meetings of the Company.

Charter capital of the Company has been fully contributed in cash. Paid-in capital represents land plot with value of GEL 8,813,699 additionally contributed by the ultimate owner of the Company in 2013.

15 Borrowings

The Group's borrowings represent term loans from banks and are denominated in currencies as follows:

In Georgian Lari	2021	2020
Borrowings denominated in:		
- US Dollars	163,395,765	175,336,782
- Euros	28,371,877	36,658,723
Total borrowings at 31 December	**191,767,642**	**211,995,505**

Bank borrowings mature until 2031 and bear average effective interest rate of 6.65% annually (2020: 6.22% annually).

The fair value of current borrowings equals their carrying amount, as the impact of discounting is not significant. The fair values are based on discounted cash flows and are within level 2 of the fair value hierarchy.

The Group has three syndicated credit line agreements with European Bank for Reconstruction and Development and JSC Bank of Georgia denominated in US Dollars and Euros with limits of USD 41,000,000, USD 21,500,000 and EUR 9,523,600 (2020: USD 41,000,000, USD 21,500,000 and EUR 9,523,600). Credit line limits were not fully utilized as at 31 December 2021.

Reconciliation of liabilities arising from financing activities

The table below sets out an analysis of liabilities from financing activities and the movements in the Group's liabilities from financing activities for each of the periods presented. The items of these liabilities are those that are reported as financing in the statement of cash flows:

15 Borrowings (Continued)

In Georgian Lari	**Borrowings**
Liabilities from financing activities at 31 December 2019	**186,925,396**
Cash flows	(16,652,124)
Foreign exchange adjustments	29,122,668
Interest expense recognised in profit or loss	11,077,113
Interest expense capitalised on construction in progress	1,522,452
Liabilities from financing activities at 31 December 2020	**211,995,505**
Cash flows	(19,858,307)
Foreign exchange adjustments	(15,364,448)
Interest expense recognised in profit or loss	13,550,758
Fair value changes	1,444,134
Liabilities from financing activities at 31 December 2021	**191,767,642**

16 Advances Received from Customers

Advances received from customers represent prepaid rental fees for the last month of the contract period. These amounts represent guarantees and are used to mitigate risks of customer default.

17 Trade and Other Payables

In Georgian Lari	**2021**	**2020**
Liabilities for purchased land	61,922,000	-
Liabilities for purchased investment property	1,538,823	2,508,347
Trade payables	737,652	87,156
Accrued liabilities	509,607	216,692
Total financial payables within trade and other payables at AC	**64,738,082**	**2,812,195**
Received advances from customers	564,413	369,876
Trade and other payables at 31 December	**65,302,495**	**3,182,071**

Liabilities for purchased land include short-term payables for purchase of development land plot (refer to Note 10). The land plot has been purchased from TBC Bank for the total consideration of USD 25,000,000. The Group covered part of purchase price during 2021, the rest will be covered by utilising existing credit lines with banks.

18 Revenues

In Georgian Lari	2021	2020
Rental income from investment property	46,260,954	32,111,253
Less: amortisation of prepayments to tenants	(1,222,565)	(1,225,914)
Rental income from investment property	**45,038,389**	**30,885,339**
Revenue from contracts with customers	15,206,295	9,127,235
Other operating income	917,638	387,510
Total revenue	**61,162,322**	**40,400,084**

The total unamortised portion of prepayments to tenants is, as follows:

In Georgian Lari	2021	2020
Gross amount of prepayments to tenants not fully amortised	19,304,190	19,304,190
Cumulative amount recognised in profit or loss	(2,730,098)	(1,507,533)
Net amount of prepayments to tenants not fully amortised	**16,574,092**	**17,796,657**

The Group derives revenue from the transfer of services over time and at a point in time from the following locations:

In Georgian Lari	2021	2020
City Mall Vaja	10,571,896	6,154,192
City Mall Gldani	3,020,498	2,094,480
City Mall Kavtaradze	1,291,093	878,563
City Tower (business centre)	322,808	-
Total revenue from contracts with customers	**15,206,295**	**9,127,235**

Timing of revenue recognition is as follows:

In Georgian Lari	2021	2020
Over time	13,351,947	8,937,953
At a point in time	1,854,348	189,282
Total revenue	**15,206,295**	**9,127,235**

Revenue recognised at a point in time includes income from parking spaces.

19 Direct Operating Expenses

In Georgian Lari	2021	2020
Provision charge for uncertain tax positions	2,406,015	-
Utilities	4,257,607	3,062,538
Depreciation expenses	3,900,324	3,025,205
Property taxes	1,523,000	1,284,334
Staff cost	1,521,036	1,019,862
Repair and maintenance	1,043,296	1,189,781
Other	617,950	272,993
Total direct operating expenses	**15,269,228**	**9,854,713**

20 General and Administrative Expenses

In Georgian Lari	2021	2020
Staff costs	3,107,111	1,846,940
Depreciation expenses	797,476	505,090
Impairment losses on trade and other receivables	662,354	735,171
Impairment losses on loans granted	498,397	214,776
Advertising and marketing	460,140	532,816
Insurance expenses	159,768	191,240
Consultation expenses	101,589	87,952
Rent expense	18,576	61,703
Fuel	9,966	11,230
Other	834,915	598,416
Total general and administrative expenses	**6,650,292**	**4,785,334**

Consultation expenses include audit fees incurred for audit and other professional services provided by Auditor/Audit Firm as defined in the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing in the amount of GEL 65,050 (2020: GEL 49,090)

21 Finance Income/(Costs), Net

In Georgian Lari	2021	2020
Interest income	1,612,192	1,495,545
Interest expense	(13,550,758)	(12,398,987)
Foreign exchange gains/(losses) on borrowings and issued loans, net	14,260,746	(27,468,751)
Changes in fair values of borrowings	(1,444,134)	-
Changes in fair values of loans granted	(54,898)	-
Less capitalised finance costs	-	1,522,452
Total finance income/(costs), net recognised in profit or loss	**823,148**	**(36,849,741)**

During 2020 the Group capitalised borrowing costs arising on financing directly attributable to the construction of investment properties.

22 Contingencies and Commitments

Tax legislation. The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are often unclear, contradictory and subject to varying interpretation by different tax authorities. Taxes are subject to review and investigation by a number of government bodies, which have the authority to impose severe fines, penalties and interest charges. A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however, under certain circumstances a tax year may remain open longer.

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

Tax contingencies. The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are often unclear, contradictory and subject to varying interpretation by different tax authorities. Taxes are subject to review and investigation by a number of government bodies, which have the authority to impose severe fines, penalties

22 Contingencies and Commitments (Continued)

and interest charges. A tax year remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, however, under certain circumstances a tax year may remain open longer.

These circumstances may create tax risks in Georgia that are substantially more significant than in many other countries. The Group's uncertain tax positions are reassessed by the Management at the end of each reporting period. Liabilities are recorded for income tax positions that are determined by management as more likely than not to result in additional taxes being levied if the positions were to be challenged by the tax authorities.

The assessment is based on the interpretation of tax laws that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. Liabilities for penalties, interest and taxes other than on income are recognised based on management's best estimate of the expenditure required to settle the obligations at the end of the reporting period.

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 this consolidated financial information, if the authorities were successful in enforcing their own interpretations, could be significant.

Assets pledged and restricted. The Group has the following assets pledged as collateral for the borrowings from Bank of Georgia JSC:

In Georgian Lari	Note	31 December 2021	31 December 2020
Investment property	8	147,629,193	144,120,040
Property and equipment	9	3,127,285	2,752,688
Intangible assets		9,798	18,693
Total		**150,766,276**	**146,891,421**

Capital expenditure commitments. At 31 December 2021 the Group does not have contractual capital expenditure commitments in respect of investment property (2020: GEL 2,818,842).

Compliance with covenants. The Group is subject to certain covenants related primarily to its borrowings from Bank of Georgia JSC. Non-compliance with such covenants may result in negative consequences for the Group including growth in the cost of borrowings and declaration of default.

As at 31 December 2021 the Group was in breach of the liquidity and leverage ratios set by the loan agreements with Bank of Georgia JSC. However, the Group obtained the waiver from the bank before the reporting date, whereby the bank has agreed not to ask repayment of the long-term loans until contractual maturity date.

Environmental matters. The enforcement of environmental regulation in Georgia is evolving and the enforcement posture of government authorities is continually being reconsidered. The Group periodically evaluates its obligations under environmental regulations. As obligations are determined, they are recognised immediately. Potential liabilities, which might arise as a result of changes in existing regulations, civil litigation or legislation, cannot be estimated but could be material. In the current enforcement climate under existing legislation, management believes that there are no significant liabilities for environmental damage.

Consideration of climate change. The Group management has taken note of global awareness and concerns about the potential impact of climate change. Currently, this matter has had no significant impact on the consolidated financial statements, and the future effects on the Group's activities and business plans are difficult to predict. Management continues to monitor developments in this area and will respond as necessary to ensure the Group's viability and will adopt all government guidelines if and when these are issued in the markets in which the Group operates.

23 Financial Risk Management

The risk management function within the Group is carried out in respect to financial risks, operational risks and legal risks. Financial risk comprises market risk (including currency risk, interest rate risk and other price risks), credit risk and liquidity risk. The primary function of the financial risk management is to establish risk limits, and to ensure that any exposure to risk stays within these limits. The operational and legal risk management functions are intended to ensure the proper functioning of internal policies and procedures, in order to minimise operational and legal risks.

Credit risk. The Group exposes itself to credit risk, which is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to meet an obligation. Exposure to credit risk arises as a result of the Group's sales of services on credit terms and other transactions with counterparties giving rise to financial assets.

The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the statement of financial position.

Credit risk management. Credit risk is one of the largest risks for the Group's business; management therefore carefully manages its exposure to credit risk.

The estimation of credit risk for risk management purposes is complex and involves the use of models, as the risk varies depending on market conditions, expected cash flows and the passage of time. The assessment of credit risk for a portfolio of assets entails further estimations of the likelihood of defaults occurring, the associated loss ratios and default correlations between counterparties.

Limits. The Group structures the levels of credit risk it undertakes by placing limits on the amount of risk accepted in relation to counterparties. Limits on the level of credit risk are approved regularly by management. Such risks by counterparties are monitored closely and are subject to a periodic review.

Credit limit are analysed and approved by the Management. In order to monitor exposure to credit risk, regular reports are produced based on a structured analysis focusing on the customer's financial performance. Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness are reported to and reviewed by Management. The Group's management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

Expected credit loss (ECL) measurement. ECL is a probability-weighted estimate of the present value of future cash shortfalls (i.e., the weighted average of credit losses, with the respective risks of default occurring in a given time period used as weights). An ECL measurement is unbiased and is determined by evaluating a range of possible outcomes. ECL measurement is based on four components used by the Group: Probability of Default ("PD"), Exposure at Default ("EAD"), Loss Given Default ("LGD") and Discount Rate.

EAD is an estimate of exposure at a future default date, taking into account expected changes in the exposure after the reporting period, including repayments of principal and interest, and expected drawdowns on committed facilities. PD is an estimate of the likelihood of default to occur over a given time period. LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, including from any collateral. It is usually expressed as a percentage of the EAD. The expected losses are discounted to present value at the end of the reporting period. The discount rate represents the effective interest rate ("EIR") for the financial instrument or an approximation thereof.

Management models *Lifetime ECL,* that is, losses that result from all possible default events over the remaining lifetime period of the financial instrument. The *12-month ECL,* represents a portion of lifetime ECLs that result from default events on a financial instrument that are possible within 12 months after the reporting period, or remaining *lifetime period* of the financial instrument if it is less than a year.

The ECLs that are estimated by management for the purposes of these consolidated financial statements are point-in-time estimates, rather than through-the-cycle estimates that are commonly used for regulatory purposes. The estimates consider *forward looking information,* that is, ECLs reflect probability weighted development of key macroeconomic variables that have an impact on credit risk.

23 Financial Risk Management (Continued)

For purposes of measuring PD, the Group defines default as a situation when the exposure meets one or more of the following criteria:

- the borrower is more than 90 days past due on its contractual payments;
- the borrower meets the unlikeliness-to-pay criteria listed below:
  - the borrower is deceased;
  - the borrower is insolvent; and
  - it is becoming likely that the borrower will enter bankruptcy.

For purposes of disclosure, the Group fully aligned the definition of default with the definition of credit-impaired assets. The default definition stated above is applied to all types of financial assets of the Group.

The assessment whether or not there has been a significant increase in credit risk ("SICR") since initial recognition is performed on an individual basis. For loans granted, SICR is assessed on an individual basis by monitoring the triggers stated below. The criteria used to identify an SICR are monitored and reviewed periodically for appropriateness by the Group's Management. The presumption, being that there have been significant increases in credit risk since initial recognition when financial assets are more than 30 days past due, has not been rebutted.

The Group considers a financial instrument to have experienced an SICR when one or more of the following quantitative, qualitative or backstop criteria have been met:

- 30 days past due; and
- restructuring event of the credit exposure

The level of ECL that is recognised in these consolidated financial statements depends on whether the credit risk of the borrower has increased significantly since initial recognition. This is a three-stage model for ECL measurement. A financial instrument that is not credit-impaired on initial recognition and its credit risk has not increased significantly since initial recognition has a credit loss allowance based on 12-month ECLs (Stage 1). If a SICR since initial recognition is identified, the financial instrument is moved to Stage 2 but is not yet deemed to be credit-impaired and the loss allowance is based on lifetime ECLs. If a financial instrument is credit-impaired, the financial instrument is moved to Stage 3 and loss allowance is based on lifetime ECLs. The consequence of an asset being in Stage 3 is that the entity ceases to recognise interest income based on gross carrying value and applies the asset's effective interest rate to the carrying amount, net of ECL, when calculating interest income.

If there is evidence that the SICR criteria are no longer met, the instrument is transferred back to Stage 1. If an exposure has been transferred to Stage 2 based on a qualitative indicator, the Group monitors whether that indicator continues to exist or has changed.

The Group performs ECL assessment on an individual basis for issued loans and trade and other receivable with balances over GEL 100,000. Trade and other receivable balances below GEL 100,000 are assessed on a collective basis.

ECL assessment on an individual basis is performed by weighting the estimates of credit losses for different possible outcomes against the probabilities of each outcome. The Group defines at least two possible outcomes for each assessed loan, one of which leads to a credit loss even if the probability of such a scenario may be very low.

In general, ECL is the sum of the multiplications of the following credit risk parameters: EAD, PD and LGD, that are defined as explained above, and discounted to present value using the instrument's effective interest rate. The ECL is determined by predicting credit risk parameters (EAD, PD and LGD) for each future year during the lifetime period for each individual exposure or collective segment. These three components are multiplied together and adjusted for the likelihood of survival (i.e. the exposure has been repaid or defaulted in an earlier month). This effectively calculates an ECL for each future period, that is then discounted back to the reporting date and summed up. The discount rate used in the ECL calculation is the original effective interest rate or an approximation thereof.

23 Financial Risk Management (Continued)

Forward-looking information incorporated in the ECL models. The assessment of SICR and the calculation of ECLs both incorporate supportable forward-looking information. The Group identified certain key economic variables that correlate with developments in credit risk and ECLs. Forecasts of economic variables (the "base economic scenario") are provided by the Group and provide the best estimate of the expected macro-economic development over the next year.

Credit risks concentration. The Group is not exposed to concentrations of credit risk as at 31 December 2021.

Market risk. The Group takes on exposure to market risks. Market risks arise from open positions in (a) currency and (b) interest rates and liabilities, all of which are exposed to general and specific market movements. Management sets limits on the value of risk that may be accepted, which is monitored on a daily basis. However, the use of this approach does not prevent losses outside of these limits in the event of more significant market movements.

Currency risk. In respect of currency risk, management sets limit on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly.

The table below summarises the Group's exposure to foreign currency exchange rate risk at the end of the reporting period:

	31 December 2021			31 December 2020		
In Georgian Lari	**Monetary financial assets**	**Monetary financial liabilities**	**Net position**	**Monetary financial assets**	**Monetary financial liabilities**	**Net position**
Georgian Lari	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946	9,921,180	(304,484)	9,616,696
US Dollars	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)	14,785,549	(177,845,129)	(163,059,580)
Euros	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)	212,791	(36,658,723)	(36,445,932)
Total	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**	**24,919,520**	**(214,808,336)**	**(189,888,816)**

The above analysis includes only monetary assets and liabilities. Non-monetary assets are not considered to give rise to any material currency risk.

The following table presents sensitivities of profit or loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the end of the reporting period relative to the functional currency of the respective Group entities, with all other variables held constant:

In Georgian Lari	**31 December 2021**	**31 December 2020**
US Dollar strengthening by 20% (2020: strengthening by 20%)	(40,301,554)	(32,611,916)
US Dollar weakening by 20% (2020: weakening by 20%)	40,301,554	32,611,916
Euro strengthening by 20% (2020: strengthening by 20%)	(5,560,366)	(7,289,186)
Euro weakening by 20% (2020: weakening by 20%)	5,560,366	7,289,186

The exposure was calculated only for monetary balances denominated in currencies other than the functional currency of the respective entity of the Group.

Interest rate risk. The Group takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows.

The table below summarises the Group's exposure to interest rate risks. The table presents the aggregated amounts of the Group's financial assets and liabilities at carrying amounts, categorised by the earlier of contractual interest repricing or maturity dates.

23 Financial Risk Management (Continued)

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2021				
Total financial assets	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
Total financial liabilities	151,030,832	68,437,057	37,037,835	256,505,724
Net interest sensitivity gap at 31 December 2021	**164,214,788**	**72,898,006**	**59,931,914**	**297,044,708**
31 December 2020				
Total financial assets	9,012,641	2,780,489	16,051,297	27,844,427
Total financial liabilities	17,557,526	103,725,305	92,986,662	214,269,493
Net interest sensitivity gap at 31 December 2020	**26,570,167**	**106,505,794**	**109,037,959**	**242,113,920**

At 31 December 2021, if interest rates at that date had been 200 basis points lower (2020: 200 basis points lower), with all other variables held constant, profit for the period would have been GEL 4,076,562 (2020: GEL 3,989,209) higher, mainly as a result of lower interest expense on variable interest liabilities.

If interest rates had been 200 basis points higher (2020: 200 basis points higher), with all other variables held constant, profit would have been GEL 4,076,562 (2020: GEL 3,989,209) lower, mainly as a result of higher interest expense on variable interest liabilities.

Liquidity risk. Liquidity risk is the risk that an entity will encounter difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities. The Group is exposed to daily calls on its available cash resources. Management monitors monthly rolling forecasts of the Group's cash flows. The Group seeks to maintain a stable funding base primarily consisting of borrowings and trade and other payables.

The table below shows liabilities by their remaining contractual maturity. The amounts disclosed in the maturity table are the contractual undiscounted cash flows. Such undiscounted cash flows differ from the amount included in the statement of financial position because the statement of financial position amount is based on discounted cash flows.

When the amount payable is not fixed, the amount disclosed is determined by reference to the conditions existing at the end of the reporting period. Foreign currency payments are translated using the official exchange rate at the end of the reporting period.

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2021 is as follows:

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities				
Borrowings (Note 15)	93,753,097	91,502,053	41,718,050	226,973,200
Trade and other payables (Note 17)	64,728,262	-	-	64,728,262
Total future payments, including future principal and interest payments	**158,491,179**	**91,502,053**	**41,718,050**	**291,711,282**

23 Financial Risk Management (Continued)

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2020 is as follows:

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities				
Borrowings (Note 15)	27,687,268	140,256,936	103,984,772	271,928,976
Trade and other payables (Note 17)	2,812,195	-	-	2,812,195
Total future payments, including future principal and interest payments	**30,499,463**	**140,256,936**	**103,984,772**	**274,741,171**

24 Capital Management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholder, return capital to shareholder or sell assets to reduce debt. The amount of capital that the Group managed as of 31 December 2021 was GEL 49,962,670 (31 December 2020: GEL 7,946,853).

25 Fair Value Disclosure

Fair value measurements are analysed by level in the fair value hierarchy as follows: (i) level one are measurements at quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities, (ii) level two measurements are valuations techniques with all material inputs observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices), and (iii) level three measurements are valuations not based on observable market data (that is, unobservable inputs). Management applies judgement in categorising financial instruments using the fair value hierarchy. If a fair value measurement uses observable inputs that require significant adjustment, that measurement is a Level 3 measurement. The significance of a valuation input is assessed against the fair value measurement in its entirety.

Assets and liabilities not measured at fair value but for which fair value is disclosed. Fair values analysed by level in the fair value hierarchy and the carrying value of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

	31 December 2021			
In Georgian Lari	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
ASSETS				
Financial assets at AC				
- Trade receivables	-	6,553,195	-	6,553,195
- Other financial receivables	-	490,348	-	490,348
- Loan granted	-	29,514,142	-	29,514,142
- Cash and cash equivalents	49,929	658,486	-	708,415
TOTAL ASSETS	**49,929**	**37,216,171**	**-**	**37,266,100**
LIABILITIES				
Financial liabilities				
- Borrowings	-	191,767,642	-	191,767,642
- Trade payables	-	1,538,823	-	1,538,823
- Other financial liabilities	-	64,000,430	-	64,000,430
TOTAL LIABILITIES	**-**	**257,306,895**	**-**	**257,306,895**

25 Fair Value Disclosure (Continued)

In Georgian Lari	31 December 2020 Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
ASSETS				
Financial assets at AC				
- Trade receivables	-	6,552,156	-	6,552,156
- Other financial receivables	-	283,209	-	283,209
- Loan granted	-	17,609,747	-	17,609,747
- Cash and cash equivalents	14,427	459,981	-	474,408
TOTAL ASSETS	**14,427**	**24,905,093**	**-**	**24,919,520**
LIABILITIES				
Financial liabilities				
- Borrowings	-	211,995,505	-	211,995,505
- Trade payables	-	87,156	-	87,156
- Other financial liabilities	-	2,725,039	-	2,725,039
TOTAL LIABILITIES	**-**	**214,807,700**	**-**	**214,807,700**

The fair values in Level 2 and Level 3 of the fair value hierarchy were estimated using the discounted cash flows valuation technique. The fair value of floating rate instruments that are not quoted in an active market was estimated to be equal to their carrying amount. The fair value of unquoted fixed interest rate instruments was estimated based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities.

Financial assets carried at amortised cost. The estimated fair value of fixed interest rate instruments is based on estimated future cash flows expected to be received discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities. Discount rates used depend on the credit risk of the counterparty.

Liabilities carried at amortised cost. The estimated fair value of fixed interest rate instruments with stated maturities were estimated based on expected cash flows discounted at current interest rates for new instruments with similar credit risks and remaining maturities.

26 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category

For the purposes of measurement, IFRS 9 "Financial Instruments" classifies financial assets into the following categories: (a) financial assets at FVTPL; (b) debt instruments at FVOCI, (c) equity instruments at FVOCI and (c) financial assets at AC. Financial assets at FVTPL have two sub-categories: (i) assets mandatorily measured at FVTPL, and (ii) assets designated as such upon initial recognition or subsequently. In addition, finance lease receivables form a separate category. All of the financial assets of the Group fall into the financial assets at AC category.

As of 31 December 2021 and 31 December 2020, all of the Group's financial liabilities were carried at AC.

27 Events After the Reporting Period

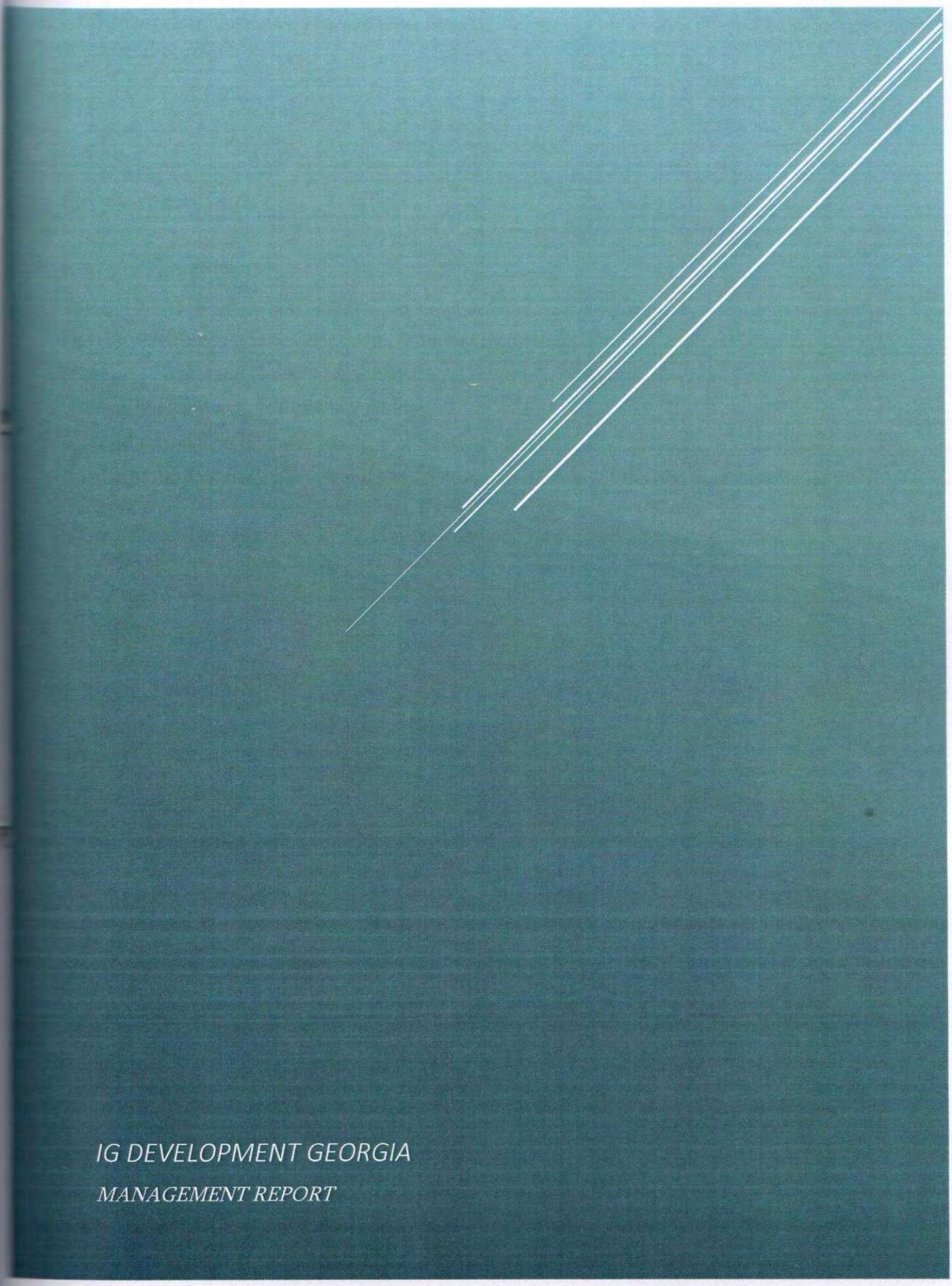
Issuance of bonds. On 15 January 2022, the Group carried out the private issuance, placement and registration (listing) of unsecured USD denominated bonds. As a result, the Group issued USD 15 million of unsecured bonds which bear an interest rate of 6.75% maturing in 2024. The whole principal amount of the bond is payable at maturity.

27 Events After the Reporting Period (Continued)

Russian military invasion of Ukraine. On 24 February 2022, following a significant Russian military build-up near the Russia-Ukraine border Russian troops crossed the Ukrainian border. Internationally considered a war, the invasion is the largest conventional military attack on a European state since World War II. It triggered Europe's largest refugee crisis since that war, with millions of Ukrainians leaving the country and fleeing their homes. As a result of the war in Ukraine, many leading countries and economic unions have announced severe economic sanctions on Russia and numerous companies withdrew their businesses from Russia and Belarus. The situation is still unfolding, but it has already resulted in a humanitarian crisis and material economic losses for Ukraine, Russia and the rest of the world.

Management considers the war in Ukraine to be a non-adjusting post balance sheet event. Management assumes that this will have no discernible impact on the Group's activities.

As the war is still waging, it is impossible to reliably assess full impact this may have on the Group as there is uncertainty over the magnitude of the impact on the economy in general. Management is closely monitoring the economic situation in the current environment.



IG DEVELOPMENT GEORGIA

MANAGEMENT REPORT

Contents:

Brief summary of the Group 2
Group's future development plans 2
Review of research and development performed by the Group 2
Information about the Group's branches 3
Key financial and non-financial indicators 3
Detailed information on the acquisition of its own shares 4
Review of the Company's credit, market, liquidity and cash flow risks and mechanisms for their management 4
Major risks and uncertainties, enterprise goal and policy with respect to financial risk management 4
Corporate Governance 6
Responsibility statement 7

Brief summary of the Group

IG Development Georgia

Legal form: Limited liability company

Identification Code: 404851503

Principal activity: Operating shopping centers and a business center

IG Development Georgia LLC ("the Group") is a real estate developer company registered in 2010 as a limited liability company. The Company owns three shopping centers, particularly City Mall Kavtaradze, City Mall Vaja-Pshavela and City Mall Gldani and a business center - City Tower. Its main activities include leasing out its existing premises in shopping centers, property management and care. Also, the group is going to start one of the biggest development project in Tbilisi, as well as investing in hospitality industry in Racha.

Centers are represented by more than 300 stores, both internationally recognized brands and retailers, and local manufacturers, including supermarkets, fast-food restaurants and others.

According to data from recent years, the percentage of loads of centers reaches a steep peak. The Group is actively involved in the country-wide programs with European Bank for Reconstruction and Development (EBRD). That program was related to energy efficiency (Energocredit), and also EGP program, which provides medium-sized companies with comprehensive advisory services. Company also successfully works with financial institutions.

Group's future development plans

IG Development Georgia successfully managed to complete construction of Class A business center - City Tower. The group is concentrated to become leading network of malls in Georgia and to operate in full capacity, as well as IG Development Georgia trying to make City Tower leading business center which should start operating in full capacity until 2023 and start two new projects: building multi-family and commercial real estate in Tbilisi and a hotel in Racha.

IG Development Georgia is a group with high social responsibility; its goal is to create the most modern, commercial space aligned with international standards, where internationally recognized and local merchandisers will be able to operate at their full capacity. The group aims to integrate the world's leading brands and Georgian entrepreneurs in common space, to support their mutual cooperation, the exchange of experiences, best practices, ensure organisation entrepreneurial activities and approaches.

Review of research and development performed by the Group

The growth in the number of tenants in the malls and the tower made it necessary for the company to implement new internationally recognized Business Intelligence software Qlik which would make it easier for IG Development Georgia to control hundreds of tenants and make some analytical reports on a daily basis. By the way, the group considered that it was necessary to introduce new loyalty program to the growing number of visitors so the group will be able to offer loyalty cards to visitors until 2023.

Information about the Group's branches

The locations of the three trading centers owned by the Company are - Saburtalo (Kavtaradze str. №1), where both City Mall Kavtaradze and City Mall Vaja are presented, and Gldani (Khizabavri str. №1), administrative office is located at City Tower.

Key financial and non-financial indicators

Depending on the structure and activities of the Company, there are some financial indicators that are interesting.

Financial indicators for 2021 year

	Indicator	Amount in GEL
1.	Revenues	61,162,322
2.	Operating profit margin[1]	60%
3.	Net profit margin[2]	65%
4.	Return on equity (ROE)[3]	83%
5.	Debt to assets[4]	61%

The following indicators are related to the Company's income and profitability analysis:

1. Despite the lockdown, revenue for the company increased more than 50% compared to previous year. The main reason of such huge increase was that City Mall Vazha was operating full year (compared to two months during 2019) and some globally recognized brands commenced their tenancy.
2. The operating profit margin for 2020 was 64%, which shows the portion of the Company's revenues after paying out the Company's operating expenses. Operating costs include expenses related to the direct operating expenses of the malls and business center and also general and administrative expenses.
3. Net Profit margin was hugely affected by foreign exchange loss, so company management thinks that despite the negative result of the margin, it can still be acceptable due to the pandemic.
4. Return on Equity (ROE) - the specific indicator is different for various industries. Management believes that negative ROE can be acceptable for 2020 as the foreign exchange loss made it negative.
5. The debt ratio provides a general idea as to the amount of leverage being used by a company. It is important to consider the company in terms of creditworthiness, one of which is the share of the debt (loans) in terms of assets.

[1] Operating profit margin = Operating profit / income
[2] Net Profit Margin = Gross profit / income
[3] Return on Equity = Net profit / average equity
[4] Debt to Assets = Loan / assets

Environmental matters.

The enforcement of environmental regulation in Georgia is evolving and the enforcement posture of government authorities is continually being reconsidered. The Group periodically evaluates its obligations under environmental regulations. As obligations are determined, they are recognised immediately. Potential liabilities, which might arise as a result of changes in existing regulations, civil litigation or legislation, cannot be estimated but could be material. In the current enforcement climate under existing legislation, management believes that there are no significant liabilities for environmental damage.

Non-financial indicator

The Group's priority in human resource management is to set up a comprehensive organizational structure, improve labor and social protection of employees and increase labor efficiency.

Employee statistics

Average number of persons employed by IG Development Georgia in 2021 was 150. All of them are employed in Tbilisi, the capital of Georgia.

Employees can be divided into following categories: (1) administration and (2) trading centers. The number of women employed in the administration is almost twice the number of men employed in the same category, but the ratio is contrary to the employees of the trading center. This is due to the specifics of trading centers.

Detailed information on the acquisition of its own shares

In 2021 no acquisition of own shares was made by the group.

Review of the Company's credit, market, liquidity and cash flow risks and mechanisms for their management

IG Development Georgia works with tenants mostly on the same terms, however there are cases when the Company analyzes counterpart's solvency and other indicators to change contact terms.

Major risks and uncertainties, enterprise goal and policy with respect to financial risk management

The major risks and uncertainties are related to currency risk, interest rate risk and liquidity risk.

Currency risk. In respect of currency risk, management sets limit on the level of exposure by currency and in total. The positions are monitored monthly.

The table below summarises the Company's exposure to foreign currency exchange rate risk at the end of the reporting period:

In Georgian Lari	31 December 2021 Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position	31 December 2020 Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position
Georgian Lari	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946	9,921,180	(304,484)	9,616,696
US Dollars	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)	14,785,549	(177,845,129)	(163,059,580)
Euros	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)	212,791	(36,658,723)	(36,445,932)
Total	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**	**24,919,520**	**(214,808,336)**	**(189,888,816)**

The above analysis includes only monetary assets and liabilities. Non-monetary assets are not considered to give rise to any material currency risk.

Interest rate risk. The Company takes on exposure to the effects of fluctuations in the prevailing levels of market interest rates on its financial position and cash flows.

The table below summarises the Company's exposure to interest rate risks. The table presents the aggregated amounts of the Company's financial assets and liabilities at carrying amounts, categorised by the earlier of contractual interest repricing or maturity dates.

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2021				
Total financial assets	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
Total financial liabilities	151,030,832	68,437,057	37,037,835	256,505,724
Net interest sensitivity gap at 31 December 2021	**164,214,788**	**72,898,006**	**59,931,914**	**297,044,708**
31 December 2020				
Total financial assets	9,012,641	2,780,489	16,051,297	27,844,427
Total financial liabilities	17,557,526	103,725,305	92,986,662	214,269,493
Net interest sensitivity gap at 31 December 2020	**26,570,167**	**106,505,794**	**109,037,959**	**242,113,920**

At 31 December 2021, if interest rates at that date had been 200 basis points lower (2020: 200 basis points lower), with all other variables held constant, profit for the period would have been GEL 4,076,562 (2020: GEL 3,989,209) higher, mainly as a result of lower interest expense on variable interest liabilities.

If interest rates had been 200 basis points higher (2020: 200 basis points higher), with all other variables held constant, profit would have been GEL 4,076,562 (2020: GEL 3,989,209) lower, mainly as a result of higher interest expense on variable interest liabilities

Liquidity risk. Liquidity risk is the risk that an entity will encounter difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities. The Company is exposed to daily calls on its available cash resources. Management monitors monthly rolling forecasts of the Company's cash flows. The Company seeks to maintain a stable funding base primarily consisting of borrowings and trade and other payables.

Corporate Governance

IG Development Georgia is one of the largest real estate developer. The group's Corporate Governance is in compliance with all applicable laws and regulations. In addition, the group has in place an effective internal control system in order to ensure accurate and reliable financial reporting.

The Group's executive bodies are the Shareholders' General Meeting, the Supervisory Board, Board of Directors.

The Shareholders' General Meeting is the Group's top governing body. The rights of the shareholders are set out in the Charter of the Group and governed by Law of Georgia on Entrepreneurs.

The Supervisory Board consisting of 5 members defines the Group's policy and supervises the Group's activity based on the Charter and the decisions of the Shareholders' General Meeting. The members of the Supervisory Board are elected by the Shareholders' General Meeting for a term of five years.

The Supervisory Board ensures that the Group's management structure allows for adequate oversight and accountability, as well as a clear distribution of responsibilities. Involving all levels of government in risk management, clear segregation of authority and effective communication between different areas, contributes to transparency and achievement of set strategies and tasks related to the developed risk appetite, risk budget and risk management.

The Supervisory board members:

1. Chair of the Supervisory Board/Member: Mindia Sabanadze (01023002458)
2. Deputy Chair of the Supervisory Board/Member: Nodar Sabanadze (01024036045)
3. Member: Levan Meskheli (01008030756)
4. Member: Lasha Kakhishvili (01024067556)
5. Member: Giorgi Mtibelashvili (01017013930)

The Chairman of the Supervisory Board Mindia Sabanadze is the 100% owner of the Group.

The Supervisory Board has established its respective sub–Committee Audit Committee. The sub-Committee is comprised by the members of Supervisory Board; the independent member is Audit Committee Chairman. The Chairman of the Audit Committee will submit a report on the activities of the Committee to the meeting of the Supervisory Board, including the issues recommended by the Supervisory Board.

Audit Committee Members:

1. Chairman: Giorgi Mtibelashvili (01017013930)
2. Member: Lasha Kakhishvili (01024067556)

Financial reporting process - The Group has a fairly long experience of preparing financial statements. Financial statements are prepared by the Finance Department staffed by professionals with relevant knowledge and experience.

Internal control processes related to the preparation of financial statements include the following:

- Information Technology (IT): The IT systems used by the Group in preparing financial statements are well organized and managed.
- Competent and ethical staff: The Group's financial reporting process is handled by a finance department staffed with relevant experienced and educated staff.

- Separation of functions and responsibilities: Functions and responsibilities are distributed to employees in such a way that the same employee does not have the opportunity to fully influence any process.

Responsibility statement

The Management Report and Financial Statements have been prepared in accordance with applicable laws and regulations. We confirm that to the best of our knowledge that:

- The Group's (the Company together with its subsidiaries) Financial Statements, which have been prepared in accordance with the IFRS standards, give a true and fair view of the assets, liabilities, financial position and profit or loss of the Group and the undertakings included in the consolidation taken as a whole;

- The Management Report includes a fair review of the development and performance of the business and of the position of the Group, together with a description of the principal risks and uncertainties they face; and

- The Management Report and Financial Statements, taken as a whole, are fair, balanced and understandable, and provide the information necessary for the shareholders to assess the Group's position, performance, business and strategy.

This responsibility statement was approved by the Supervisory Board and Management Board:

16 May 2022

Chair of the Supervisory Board
Mindia Sabanadze

General Director
Levan Meskheli

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით
მომზადებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2021 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 1
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 4

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 5
3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა 6
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას 19
5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება 21
6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები 22
7 ბალანსები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან 28
8 საინვესტიციო ქონება 29
9 ძირითადი საშუალებები 31
10 გასავითარებელი მიწა 31
11 გაცემული სესხები 32
12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 37
13 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 38
14 საწესდებო კაპიტალი და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი 39
15 ნასესხები სახსრები 39
16 მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები 40
17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 41
18 ამონაგები 41
19 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები 43
20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 43
21 ფინანსური შემოსულობები/(ხარჯები), ნეტო 43
22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები 44
23 ფინანსური რისკის მართვა 46
24 კაპიტალის მართვა 51
25 რეალური ღირებულების შეფასება 52
26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით 54
27 საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები 54

სხვა ინფორმაცია - მმართველობის ანგარიში – საქმიანობის მიმოხილვა 2021

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მესაკუთრესა და ხელმძღვანელობას

ჩვენი პირობითი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის პირობითი მოსაზრების საფუძველში აღწერილი საკითხის პოტენციური გავლენის გარდა, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას (შემდგომში „კომპანია") და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად-„ჯგუფი") კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებს, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკას და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

როგორც ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაშია აღწერილი, ჯგუფის საინვესტიციო საკუთრება წარმოდგენილია თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ (თვითღირებულების მოდელი). ბასს 40-ის „საინვესტიციო ქონება" მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ მოიცავს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების განმარტებით შენიშვნას, რომელიც მოთხოვნილია იმ შემთხვევაში თუ თვითღირებულების მოდელია გამოყენებული.

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე" - ნაწილში.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო
საქართველო, თბილისი 0171, მ. ალექსიძის 12, ბიზნეს ცენტრი King David, მე-7 სართული
ტელ: +995 (32) 250 80 50, www.pwc.com/ge

pwc

გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი პირობითი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოცემული პროფესიონალ ბუღალტერთა საერთაშორისო ეთიკის კოდექსის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების) (IESBA კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ IESBA კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებელია ხელმძღვანელობა. სხვა ინფორმაცია მოიცავს მართველობის ანგარიშგებას (მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასა და ჩვენ მიერ მასზე გაცემულ აუდიტორის დასკვნას).

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

ჩვენ მიერ ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა იმაში მდგომარეობს, რომ გავეცნოთ მმართველობის ანგარიშგებას და განვიხილოთ, სხვა ინფორმაცია არის თუ არა არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის პროცესში ჩვენ მიერ მოპოვებულ ინფორმაციასთან, ან სხვა მხრივ ხომ არ ტოვებს ისეთ შთაბეჭდილებას, რომ არსებითად მცდარია. თუ ჩვენ შესრულებულ სამუშაოზე დაყრდნობით დავასკვნით, რომ არსებითი უზუსტობა არსებობს მმართველობის ანგარიშგებაში, გვევალება ამ ფაქტის ინფორმირება. ამასთან დაკავშირებით, ჩვენ არ აღმოგვიჩენია ისეთი საკითხი, რომლის შესახებაც აუცილებელი იქნებოდა ინფორმირება.

„ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ჩვენ ასევე მოგვეთხოვება, გამოვთქვათ ჩვენი მოსაზრება შეესაბამება თუ არა მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები მათ მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და ასახულია თუ არა მმართველობის ანგარიშგებაში „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია.

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით:

- მმართველობის ანგარიშგებაში იმ ფინანსური წლის შესახებ მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც მომზადებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას;
- მმართველობის ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობასა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებისა და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნარი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში განმარტოს საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენებასთან, იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიცავს თუ არა თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას და შევადგინოთ აუდიტორის დასკვნა, რომელიც მოიცავს ჩვენს მოსაზრებას. დასაბუთებული რწმუნება მაღალი დონის რწმუნებაა, მაგრამ არ არის იმის გარანტია, რომ ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს ნებისმიერ არსებით უზუსტობას, რომელიც არსებობს. უზუსტობები შეიძლება გამოწვეული იყოს თაღლითობით ან შეცდომით და არსებითად მიიჩნევა იმ შემთხვევაში, თუ გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ისინი, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გავლენას მოახდენს იმ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც დაეყრდნობიან მოცემულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას.

ასს-ების შესაბამისად აუდიტის ჩატარება ითვალისწინებს აუდიტორის მიერ პროფესიული განსჯის გამოყენებას და პროფესიული სკეპტიციზმის შენარჩუნებას აუდიტის პროცესში. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას,

აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის - ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის, განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ბიზნეს საქმიანობის ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები მხოლოდ ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე ვართ.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს, სხვასთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით აუდიტის დაგეგმილი მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტის პროცესში წამოჭრილი მნიშვნელოვანი საკითხების, მათ შორის, შიდა კონტროლის სისტემაში გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანებების შესახებ.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-F-775813)

ლაშა ჯანელიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-562091)

2022 წლის 16 მაისი
თბილისი, საქართველო

ქართული ლარი	შენიშვნა	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	182,553,787	179,442,574
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	18	16,574,092	17,796,657
ძირითადი საშუალებები	9	4,659,686	2,752,688
არამატერიალური აქტივები		9,798	18,693
გასავითარებელი მიწა	10	69,743,522	-
გაცემული სესხები	11	23,566,814	15,506,479
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	515,330	400,401
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**297,623,029**	**215,917,492**
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		389,066	266,936
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		431,378	-
გაცემული სესხები	11	5,947,328	2,103,268
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	6,726,393	7,127,159
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	13	708,415	474,408
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**14,202,580**	**9,971,771**
სულ აქტივები		**311,825,609**	**225,889,263**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	14	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		41,148,771	(867,046)
სულ კაპიტალი		**49,962,670**	**7,946,853**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	105,208,705	196,711,967
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები		1,377,442	1,470,871
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	16	1,009,345	954,373
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**107,595,492**	**199,137,211**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	86,558,937	15,283,538
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები		2,406,015	339,590
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	65,302,495	3,182,071
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**154,267,447**	**18,805,199**
სულ ვალდებულებები		**261,862,939**	**217,942,410**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**311,825,609**	**225,889,263**

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2022 წლის 16 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

ქართული ლარი	შენიშვნა	2021	2020
ამონაგები	18	**61,162,322**	**40,400,084**
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	19	(15,269,228)	(9,854,713)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(6,650,292)	(4,785,334)
საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობა/(ზარალი), ნეტო		1,381,603	(1,045,642)
საოპერაციო მოგება		**40,624,405**	**24,714,395**
ფინანსური შემოსულობები/(ხარჯები), ნეტო	20	823,148	(36,849,741)
სხვა შემოსავალი, ნეტო		568,264	347,805
მოგება/(ზარალი) დაბეგვრამდე		**42,015,817**	**(11,787,541)**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება/(ზარალი)		**42,015,817**	**(11,787,541)**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი/(ზარალი)		**42,015,817**	**(11,787,541)**

საკუთარ კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	დამატებითი შენატანი კაპიტალში	გაუნაწილებელი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**10,920,495**	**19,734,394**
წლის ზარალი	-	-	(11,787,541)	(11,787,541)
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული ზარალი 2020 წლისთვის	-	-	(11,787,541)	(11,787,541)
ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**(867,046)**	**7,946,853**
წლის მოგება	-	-	42,015,817	42,015,817
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული მოგება 2021 წლისთვის	-	-	42,015,817	42,015,817
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**41,148,771**	**49,962,670**

ქართული ლარი	შენიშვნა	2021	2020
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
(ზარალი)/მოგება მოგების გადასახადამდე		42,015,817	(11,787,541)
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	19,20	4,697,800	3,530,295
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	20	1,160,751	949,947
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	18	1,222,565	1,225,914
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხი		2,406,015	
ფინანსური ხარჯები, ნეტო	21	(823,148)	36,849,741
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი, ნეტო		(1,381,603)	1,045,642
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:		**49,298,197**	**31,813,998**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(376,517)	(4,045,325)
მარაგებში		(122,130)	(262,313)
საგადასახადო ბალანსებში		(770,968)	9,216,814
მომხმარებლებისგან მიღებულ ავანსებში		249,509	33,481
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		2,084,596	(919,101)
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში		**1,064,490**	**4,023,556**
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		65,686	27,821
გადახდილი პროცენტი		(16,281,548)	(11,390,906)
გასავითარებელი მიწის შეძენასთან დაკავშირებული დღგ-ს დაბრუნება		8,698,856	-
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრები		**42,845,681**	**24,474,469**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,163,178)	(979,075)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(8,637,367)	(17,686,309)
გასავითარებელი მიწის შეძენა		(17,603,911)	
არამატერიალური აქტივების შეძენა		-	(5,039)
სესხების გაცემა		(14,626,022)	(3,630,127)
გაცემული სესხის დაბრუნება		2,761,556	2,016,926
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(39,268,922)**	**(20,283,624)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან		42,961,523	21,046,406
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(46,538,282)	(26,307,624)
შემოსულობები აქტივებთან დაკავშირებული გრანტებიდან		-	1,564,300
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(3,576,759)**	**(3,696,918)**
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		234,007	(101,694)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	13	**474,408**	**82,175**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	13	**708,415**	**474,408**

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა ('ფასს') და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიასათვის (შემდგომში „კომპანია") და მისი შვილობილი საწარმოებისთვის (შემდგომში „ჯგუფი").

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია დაფუძნდა 2010 წელს და მდებარეობს საქართველოში. ჯგუფი წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის ჯგუფს, რომელიც დაარსდა საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ საიდენტიფიკაციო ნომრით 404851503.

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის 100% წილის მფლობელი იყო შპს აი ჯი ინთერნეშენალ, რომელიც რეგისტრირებულია ამერიკის შეერთებულ შტატებში და ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი იყო მინდია საბანაძე.

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის მთავარი საქმიანობა ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაცემაა სამ სავაჭრო ცენტრში: „სითი მოლ ქავთარაძე", „სითი მოლ ვაჟა" (დასრულდა 2019 წელს), „სითი მოლ გლდანი" და ბიზნეს ცენტრი „სითი თაუერ" (დასრულდა 2020 წელს). ყველა მოლს ერთდროულად 300-ზე მეტი მაღაზია აქვს, მათ შორის სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების რესტორნები, ტანსაცმლისა და სხვა მაღაზიები.

2021 წელს ჯგუფმა დააარსა 100%-ით საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი შვილობილი კომპანია, შპს „სითი დეველოპმენტი", რომელიც დაკავებულია საცხოვრებელი კომპლექსების განვითარებით.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. კომპანიის რეგისტრირებული მისამართი და ძირითადი საქმიანობის ადგილია ვაჟა ფშაველას გამზირი, 70, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა . წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"),

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს.

საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციამ 2020 წლის 12 მარტს ოფიციალურად გამოაცხადა COVID -19 პანდემია. პანდემიის გავლენის შემცირების მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო შესაბამისი ზომები და დააწესა ისეთი შეზღუდვები, როგორიცაა კარანტინი, კომენდანტის საათი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნეს შეზღუდვები. ამ ღონისძიებებმა უარყოფითი გავლენა იქონია ეკონომიკასა და ადგილობრივ ბიზნესზე, მათ შორის ჯგუფის ოპერაციებზეც.

ჯგუფის ხელმძღვანელობამ მიიღო შესაბამისი ზომები ჯგუფის საქმიანობაზე პანდემიის გავლენის შესამცირებლად. ადმინისტრაციული დეპარტამენტი გადავიდა დისტანციურად მუშაობის რეჟიმში, ხოლო სამუშაო პროცესი საწარმოში შენარჩუნებული იყო ყველა წესის დაცვით.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

შედეგად, ჯგუფის საქმიანობაზე გავლენა მაინც მნიშვნელოვანი იყო, რადგან მკაცრი რეგულაციების გამო 2020 წელს სამ თვეზე მეტი ხნის განმავლობაში ხოლო 2021 წელს ერთ თვეზე მეტი ხნის განმავლობაში ჯგუფი გაჩერებული იყო. სავაჭრო ცენტრები გაიხსნა 2021 წლის 15 თებერვალს და ჯგუფმა მოახერხა დაბრუნებოდა მუშაობის ნორმალურ დონეს ფინანსური წლის განმავლობაში.

2021 წელს, საქართველოს ეკონომიკამ პანდემიისგან გაუმჯობესების დადებითი დინამიკა აჩვენა. ამ ტენდენციას ასევე დაეხმარა გლობალური ეკონომიკის აღორძინება და ფასების ზრდა. თუმცა, საქართველოში და გლობალურ ბაზრებზე ფასების ზრდა ხელს უწყობს საქართველოში ინფლაციას.

ხელმძღვანელობას არ აქვს საშუალება ზუსტად იწინასწარმეტყველოს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება, რომელსაც შეიძლება გავლენა ჰქონდეს საქართველოს ეკონომიკაზე და შესაბამისად, ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ის ყველა საჭირო ზომებს იღებს, რათა მხარი დაუჭიროს ჯგუფის საქმიანობის მდგრადობასა და განვითარებას. იხილეთ შენიშვნა 27 ბოლოდროინდელი ოპერაციული გარემოს შემდგომი განახლებისთვის.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის მეთოდით. კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკა წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

ფასს-ის შესაბამისად კონსოლიდრებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისათვის მოითხოვება გარკვეული მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო დაშვებების გამოყენება. ასევე, მოითხოვება ხელმძღვანელობის მიერ განსჯის გამოყენება ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გათვალისწინებისას. საკითხები, რომლებიც მოიცავს უფრო მაღალი დონის ან სირთულის განსჯას, ან, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, გამჟღავნებულია მე-4 შენიშვნაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი საწარმოებია ინვესტიციის მიმღები ის საწარმოები (სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით), რომლებსაც ჯგუფი აკონტროლებს, რადგან ჯგუფს: (i) გააჩნია ინვესტიციის მიმღების იმ შესაფერისი საქმიანობების წარმართვის უფლებამოსილება, რომლებიც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ინვესტიციის მიმღების უკუგებაზე; (ii) ინვესტიციის მიმღებ საწარმოში მონაწილეობის გამო, გააჩნია მისგან ცვალებადი უკუგების მიღების უფლება; და (iii) შესწევს უნარი, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის უკუგებაზე. არსებითი უფლებების არსებობის და გავლენის (მათ შორის არსებითი პოტენციური ხმის უფლების) გათვალისწინება ხდება იმის შეფასებისას, გააჩნია თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოზე. უფლება რომ არსებითი იყოს, მის მფლობელს უნდა გააჩნდეს პრაქტიკული უნარი, გამოიყენოს ეს უფლება ინვესტიციის მიმღების შესაბამისი საქმიანობის წარმართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას. ჯგუფს შეიძლება გავლენა ჰქონდეს ინვესტიციის მიმღებზე მაშინაც კი, როდესაც მას ინვესტიციის მიმღების ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმის უფლება გააჩნია. მსგავს შემთხვევაში, ჯგუფი შეაფასებს თავისი ხმის უფლების ზომას, ხმის უფლების სხვა მფლობელების ზომასა და ხმის უფლებების განაწილებასთან მიმართებით, რათა დაადგინოს, გააჩნია თუ არა მას დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტიციის მიმღებზე. სხვა ინვესტორების დამცავი უფლებები, როგორიცაა, მაგალითად უფლებები, რომლებიც დაკავშირებულია ინვესტიციის მიმღების საქმიანობების ფუნდამენტურ ცვლილებებთან, ან, რომლებიც ვრცელდება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, ვერ უზრუნველყოფს ჯგუფის მიერ ინვესტიციის მიმღების გაკონტროლების თავიდან

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

აცილებას. შვილობილი საწარმოები კონსოლიდირებულია ჯგუფისთვის კონტროლის უფლებამოსილების გადაცემიდან (შეძენის თარიღიდან), ხოლო კონსოლიდირება წყდება კონტროლის გაუქმების თარიღიდან.

შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი საწარმოების შეძენის აღრიცხვისათვის. შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივები და ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, რომლებიც მიიღება საწარმოთა გაერთიანებისას, ფასდება მათი რეალური ღირებულებით შეძენის თარიღისათვის, ნებისმიერი არამაკონტროლებელი წილის ოდენობის მიუხედავად.

შეძენილ საწარმოში გადახდილი ანაზღაურება ფასდება დათმობილი აქტივების, გამოშვებული სავალო ინსტრუმენტების და მიღებული ვალდებულებების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების აქტივების ან ვალდებულებების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ არ შეიცავს შეძენასთან დაკავშირებულ ისეთ დანახარჯებს, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიულ, შეფასების და მსგავსი პროფესიული მომსახურების დანახარჯებს.

სავალო ინსტრუმენტების გამოშვებისათვის გაწეული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში ვალის აღებასთან დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება მისი საბალანსო ღირებულებიდან და შეძენასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანარჩენი დანახარჯი აისახება ხარჯებში.

საწარმოთაშორისი ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის შემადგენელ კომპანიებს შორის ოპერაციებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსულობები ანულირდება; არარეალიზებული ზარალიც ანულირდება, თუ შეუძლებელია დანახარჯების ამოღება. ჯგუფი და ყველა მისი შვილობილი საწარმო იყენებს ერთგვაროვან სააღრიცხვო პოლიტიკას, რომელიც ჯგუფის პოლიტიკის თანმიმდევრულია.

არამაკონტროლებელი წილი წარმოადგენს შვილობილი საწარმოს წმინდა შედეგების იმ ნაწილს, რომელიც მიკუთვნებადია იმ წილზე, რომელსაც ჯგუფი არ ფლობს არც უშუალოდ და არც არაპირდაპირ. არამაკონტროლებელი წილი წარმოადგენს ჯგუფის კაპიტალის ცალკე კომპონენტს.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებებში შესული მუხლები შეფასებულია იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტით, სადაც ის ოპერირებს (ფუნქციური ვალუტა). ფინანსური ანგარიშგებები წარდგენილია ქართულ ლარში ("GEL") რომელიც ჯგუფის სამუშაო და წარსადგენი ვალუტაა.

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) სავალუტო კურსით. უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი, წარმოქმნილი ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის სავალუტო კურსით გადაყვანიდან, ნასესხები სახსრების გარდა, აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალის „ფინანსური მოგების ან ხარჯი"-ს მუხლში/სხვა საოპერაციო მოგება/(ხარჯები), ნეტო". ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „ფინანსური შემოსავალი ან დანახარჯები, ნეტო". ყველა სხვა უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „სხვა საოპერაციო შემოსავლები/(ხარჯები), ნეტო".

წლის ბოლოს არსებული კურსით კონვერტაცია არ ვრცელდება არაფულად მუხლებზე, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებითაა შეფასებული. უცხოურ ვალუტაში შეფასებული არაფულადი მუხლები, გადაანგარიშდება რეალური ღირებულების განსაზღვრის თარიღით არსებული სავალუტო კურსით. სავალუტო კურსის ცვლილებების გავლენა უცხოურ ვალუტაში რეალური ღირებულებით შეფასებულ

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

არაფულად მუხლებზე აღირიცხება, როგორც რეალური ღირებულების შემოსულობის ან ზარალის ნაწილი.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის სებ-ის მიერ დადგენილი ძირითადი სავალუტო გაცვლითი კურსები იყო შემდეგი: აშშ დოლარი 1 = 3.976 ლარს და 1 ევრო = 3.5040 ლარს (2020 წლის 31 დეკემბერი: 1 აშშ დოლარი = 3.2766 ლარს და 1 ევრო = 4.0233 ლარს). ამაჟამად, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად გაცვლადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ.

ძირითადი საშუალებები. ძირითადი საშუალებები აღირიცხება ისტორიული ღირებულებით, შემცირებული ცვეთის და გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. შემდგომი ხარჯები შესულია აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება როგორც ცალკე აქტივი, საჭიროებისამებრ, მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს იმის ალბათობა, რომ ამ მუხლთან ასოცირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი შემოედინება კომპანიაში და ამ მუხლის ღირებულების სანდოდ შეფასება იქნება შესაძლებელი. უმნიშვნელო სარემონტო და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების შეცვლის დანახარჯები კაპიტალიზდება და შეცვლილი ნაწილი ამოიღება ბალანსიდან. ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე ინდიკატორი. თუ მსგავსი ინდიკატორი არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში. აქტივისთვის გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანულირდება, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის გამოყენების ღირებულების ან რეალური ღირებულების, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, განსაზღვრისას გამოყენებული შეფასებების ცვლილებებს.

გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში სხვა საოპერაციო შემოსავალში ან ხარჯებში.

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონება არის ჯგუფის მიერ ფლობილი ქონება საიჯარო შემოსავლის ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდისთვის ან ორივე მიზნისათვის და რომელიც არ არის ჯგუფის მიერ დაკავებული. საინვესტიციო ქონება ასევე მოიცავს დაუმთავრებელ აქტივებს, მომავალში საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენებისთვის.

საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთით და გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. თუ არსებობს რაიმე მინიშნება იმაზე, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა დაექვემდებაროს გაუფასურებას, ჯგუფი შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე წლის მოგება-ზარალზე დარიცხვის მეშვეობით. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანულირდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსასაზღვრად გამოყენებული დაშვებების შემდგომ ცვლილებებს.

შემდგომი დანახარჯების კაპიტალიზდება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია ამ დანახარჯებთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოდინება და თუ შესაძლებელია დანახარჯის სარწმუნოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტის და მოვლა-შენახვის ყველა სხვა დანახარჯი გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დაიწყებს საინვესტიციო ქონების გამოყენებას საკუთარ საოპერაციო საქმიანობაში, ასეთი ქონება საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში რეკლასიფიცირდება.

გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ამონაგებში წლის მოგება-ზარალში. შემოსულობები ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას გამოიანგარიშება, როგორც შემოსულობები შემცირებული საბალანსო ღირებულებით.

ცვეთა. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, მათი ღირებულების ნარჩენი ღირებულების გადასანაწილებლად მათ დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
საინვესტიციო ქონება:	50
შენობა-ნაგებობები	20
პარკინგი და მასთან დაკავშირებული სისტემები	10
ესკალატორები, HVAC და ელექტრო სისტემები	
ძირითადი საშუალებები:	5 - 15
ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	5 - 10
მანქანა-დანადგარები	3 - 10
ავტომობილები	3 - 5
ავეჯი და მოწყობილობები	

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის შეფასებული ღირებულება, რომელსაც ჯგუფი ამჟამად მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, შემცირებული გასვლის დანახარჯებით, იმ დაშვებით რომ აქტივი უკვე იმ ხნის არის და იმ მდგომარეობაში, როდესაც მოსალოდნელია, რომ ადგილი ექნებოდა მისი სასარგებლო მომსახურების ვადის დასასრულს. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაისინჯება და კორექტირდება, საჭიროების შემთხვევაში, ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

გასავითარებელი მიწა. გასავითარებელი მიწა არის ჯგუფის საკუთრებაში არსებული საკუთრება განვითარების მიზნით და რომელიც არ არის ჯგუფის მიერ ოკუპირებული. ღირებულება მოიცავს მიწის ღირებულებას, დაგეგმვისა და დიზაინის ხარჯებს და სხვა პირდაპირ პროფესიულ ხარჯებს.

გასავითარებელი მიწა თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი გაუფასურების ანარიცხით, საჭიროებისამებრ. თუ არსებობს რაიმე მინიშნება იმაზე, რომ საინვესტიციო ქონება შესაძლოა დაექვემდებაროს გაუფასურებას, ჯგუფი შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებასა, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მისი გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე წლის მოგება-ზარალზე დარიცხვის მეშვეობით. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ანულირდება თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსასაზღვრად გამოყენებული დაშვებების შემდგომ ცვლილებებს.

სამშენებლო სამუშაოების დაწყებისას, გასავითარებელი მიწა გადარეკლასიფიცირდება საინვესტიციო ქონებაში, ძირითად საშუალებებში ან მარაგებში მისი შინაარსიდან გამომდინარე.

მოიჯარეებისათვის გადახდილი ავანსები. მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები წარმოადგენს იმ თანხებს, რომლებიც ჯგუფმა გადაუხადა გარკვეულ მოიჯარეებს მათთან გრძელვადიანი იჯარის გაფორმების წასახალისებლად და მოიჯარეებისთვის შესაბამისი იჯარით გაცემული ფართობების რემონტთან დაკავშირებული წინასწარი ხარჯების ასანაზღაურებლად.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები წარმოდგენილია, როგორც გრძელვადიანი აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და აღიარებულია, როგორც შესაბამისი საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში (21-დან 34 წლამდე).

არამატერიალური აქტივები. ჯგუფის ყველა არამატერიალურ აქტივს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა გააჩნია და ძირითადად მოიცავს კაპიტალიზებულ ბუღალტრულ პროგრამულ უზრუნველყოფას. შეძენილი ბუღალტრული პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიები კაპიტალიზდება მათი შეძენისა და გამოსაყენებლად მომზადებისთვის გაწეული დანახარჯების საფუძველზე. არამატერიალური აქტივები წრფივი მეთოდით ამორტიზდება 1-დან 10 წლამდე პერიოდის განმავლობაში. ჯგუფის პროგრამული უზრუნველყოფისა და ლიცენზიბის სასარგებლო მომსახურების ვადები 1-დან 10 წლამდეა.

გაუფასურების შემთხვევაში არამატერიალური აქტივის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება მის გაყიდვის ღირებულებასა და რეალურ ღირებულებას შორის, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, უმაღლეს ღირებულებამდე.

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. აქტივებს, რომლებსაც ცვეთა ერიცხებათ, მიმოიხილავენ გაუფასურების თვალსაზრისით, როდესაც მოვლენების ან ვითარების ცვლილება მიუთითებს რომ შეიძლება საბალანსო ღირებულება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხით, რომლითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი თანხა არის აქტივის რეალურ ღირებულებას, შემცირებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის აქტივებს აჯგუფებენ რაც შეიძლება უმცირეს დონეზე, რომელზეც არსებობს დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადები (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). არაფინანსური აქტივების ადრინდელი გაუფასურება ყოველი საანგარიშგებო თარიღით გადაისინჯება გაუფასურების შესაძლო ანულირების თვალსაზრისით.

ფინანსური ინსტრუმენტები - შეფასების ძირითადი პირობები. რეალური ღირებულება წარმოადგენს ფასს, რომელიც მიიღებოდა აქტივის გაყიდვისას ან გადაიხდებოდა ვალდებულების გადასაცემად შეფასების თარიღით ბაზრის მონაწილეებს შორის გარიგებისას. რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა აქტიური ბაზარი. აქტიური ბაზარი გახლავთ ბაზარი, სადაც აქტივთან ან ვალდებულებასთან დაკავშირებული ოპერაციები საკმარისად ხშირად და ინტენსიურად ხორციელდება იმისათვის, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მიმდინარე ინფორმაცია ფასის შესახებ.

იმ ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებითაც ვაჭრობენ აქტიურ ბაზარზე, ფასდება ინდივიდუალური აქტივის ან ვალდებულების კოტირებული ფასის გამრავლებით საწარმოს მიერ ფლობილ რაოდენობაზე. ეს ასეა მაშინაც კი, როდესაც ბაზრის ჩვეულებრივი დღიური ვაჭრობის მოცულობა არ არის საკმარისი ფლობილი რაოდენობის ასათვისებლად და ერთი გარიგებით პოზიციის გაყიდვის დაკვეთამ შეიძლება გავლენა იქონიოს კოტირებულ ფასზე.

შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელები ან თავისუფალ, მხოლოდ საკუთარი ინტერესის მქონე პირებს შორის გარიგებები ან ინვესტიციის მიმღების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება, გამოიყენება იმ კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური

ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე გახლავთ იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია, პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები გახლავთ შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია).

გარიგების დანახარჯები გახლავთ დამატებით დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიეკუთვნება ფინანსური ინსტრუმენტის შეძენას, გამოშვებას ან გასვლას. დამატებითი დანახარჯი არის დანახარჯი, რომელიც არ გაიწეოდა, მოცემული ოპერაცია რომ არ განხორციელებულიყო. გარიგების დანახარჯები მოიცავენ სააგენტოებისა და ფასიანი ქაღალდების ბირჟისთვის (მათ შორის თანამშრომლებისთვის, რომლებიც მოქმედებენ, როგორც გაყიდვების აგენტები) გადახდილ საფასურს და საკომისიოს, და აგრეთვე სატრანსფერო გადასახადებს და მოსაკრებლებს. გარიგების დანახარჯები არ მოიცავენ სავალო პრემიას ან ფასდაკლებებს, ფინანსურ დანახარჯებს ან შიდა ადმინისტრაციულ ან მფლობელობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.

ამორტიზებული ღირებულება ("AC") არის თანხა, რომელიც მოიცავს ფინანსური ინსტრუმენტის საწყისი აღიარების თანხას გამოკლებული ძირითადი თანხის გადახდა, დამატებული დაგროვილი პროცენტი და ფინანსური აქტივების შემთხვევაში, შემცირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალით *("ECL")*. დაგროვილი პროცენტი მოიცავს საწყისი აღიარებისას გადავადებული გარიგების დანახარჯების ამორტიზაციას და ნებისმიერ პრემიას ან დისკონტს ვადის დაფარვამდე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დაგროვილი საპროცენტო შემოსავალი და დაგროვილი საპროცენტო ხარჯი, მათ შორის როგორც დაგროვილი კუპონი და ამორტიზებული დისკონტი, ან პრემია (წარმოშობისას გადავადებული საფასურის ჩათვლით, თუ ასეთი არსებობს) ცალკე არ აისახება და შედის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების შესაბამისი მუხლების საბალანსო ღირებულებაში.

ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდი არის საპროცენტო შემოსავლის ან საპროცენტო ხარჯის შესაბამის პერიოდზე გადანაწილების მეთოდი ისე, რომ მიღწეულ იქნეს მუდმივი პერიოდული საპროცენტო განაკვეთი (ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი) საბალანსო ღირებულებაზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლის მეშვეობით ზუსტად დისკონტირდება სავარაუდო მომავალი ფულადი გადახდები ან შემოსავლები (მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გარეშე) ფინანსური ინსტრუმენტის წმინდა საბალანსო ღირებულებამდე, ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მომსახურების ვადაზე ან საჭიროების შემთხვევაში, უფრო ხანმოკლე პერიოდზე. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით დისკონტირდება ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტების ფულადი ნაკადები პროცენტის შემდეგი ფასწარმოქმნის თარიღამდე, გარდა პრემიისა ან ფასდაკლებისა, რაც ასახავს საკრედიტო სპრედს ინსტრუმენტის მითითებულ მცოცავ განაკვეთზე, ან სხვა ცვლადებზე, რომელთა მნიშვნელობის საბაზრო განაკვეთების მიხედვით განსაზღვრა არ ხდება. მსგავსი პრემიები ან ფასდაკლებები ამორტიზდება ინსტრუმენტის მთლიანი მომსახურების ვადის განმავლობაში. დისკონტირებული ღირებულების გაანგარიშება მოიცავს ხელშეკრულების მხარეების მიერ ყველა გადახდილ ან მიღებულ საფასურს, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია. შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივების ("POCI") შემთხვევაში თავდაპირველი აღიარებისას უნდა განისაზღვროს საკრედიტო რისკით კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი, მაგალითისთვის, სახელშეკრულებო გადახდების ნაცვლად, ის თავდაპირველი აღიარებისას მოსალოდნელი ფულადი სახსრების საფუძველზე გამოითვლება.

ფინანსური ინსტრუმენტები – თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით, მოგება ზარალში ასახვით (FVTPL), თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, კორექტირებული ტრანზაქციების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ტრანზაქციების ფასი. საწყის აღიარებაზე შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აისახება, როდესაც რეალური ღირებულება და ტრანზაქციის ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იმავე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები, ან შეფასების ხერხი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით (AC) რაც გამოიწვევს მყისიერ საბუღალტრო ზარალს.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი ფინანსურ აქტივებს შემდეგი შეფასების კატეგორიებად აჯგუფებს: „რეალური ღირებულებით, „მოგება-ზარალში ასახვით" ("FVTPL"), "რეალური ღირებულებით, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით ("FVOCI") და ამორტიზებული ღირებულებით ("AC").

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნეს მოდელი. ბიზნეს მოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების წარმოსაქმნელად - ჯგუფის მიზანია (i) ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით ('სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად ფლობილი'), თუ (ii) როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება, ისე აქტივების გაყიდვიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადების მიღება ('სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად და გასაყიდად ფლობილი') ან, თუ არც (i) და არც (ii) შესაფერისი არ არის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება „სხვა" ბიზნეს მოდელში და შეფასდება რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით ('FVTPL').

ჯგუფის აქტივებისთვის (პორტფელის დონეზე) ბიზნეს მოდელი განისაზღვრება ჯგუფის მიერ შეფასების თარიღით ხელმისაწვდომი პორტფელისთვის დადგენილი მიზნების მისაღწევად განხორციელებული საქმიანობის შესახებ შესაფერისი მტკიცებულების საფუძველზე. ჯგუფის მიერ ბიზნეს მოდელის განსაზღვრისთვის გათვალისწინებული ფაქტორები მოიცავს: პორტფელის დანიშნულებას და შემადგენლობას, წარსულ გამოცდილებას იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ მიიღებოდა ფულადი ნაკადები შესაბამისი აქტივებიდან, როგორ ხდება რისკების შეფასება და მართვა, როგორ ხდება აქტივების შედეგების შეფასება და როგორ ხდება ხელმძღვანელების ანაზღაურება.

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ფულადი ნაკადების მახასიათებლები. როდესაც ბიზნეს-მოდელი გულისხმობს აქტივების ფლობას სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად ან სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ამოსაღებად და გასაყიდად, მაშინ ჯგუფი შეაფასებს ფულადი ნაკადები წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებულ პროცენტის გადახდას ("SPPI"). როდესაც სახელშეკრულებო პირობები მოიცავს რისკს ან ცვალებადობას, რომელიც საბაზისო სასესხო ხელშეკრულების თანმიმდევრულია, მაშინ ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება და შეფასდება, როგორც რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება-ზარალში ასახვით. SPPI-ს შეფასება ხდება აქტივის თავდაპირველი აღიარებისას და შემდეგ მისი ხელახლა შეფასება არ ხდება.

ფინანსური აქტივები – რეკლასიფიკაცია. ფინანსური აქტივები მხოლოდ მაშინ რეკლასიფიცირდება, როდესაც პორტფელის მართვის ბიზნეს-მოდელი მთლიანად იცვლება. რეკლასიფიკაციას პერსპექტიული გავლენა აქვს და ტარდება ბიზნეს-მოდელის შეცვლიდან პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან. ჯგუფს არ მოუხდენია მისი ბიზნეს მოდელის ცვლილება მიმდინარე და შესადარისი პერიოდის განმავლობაში და რეკლასიფიკაცია არ განუხორციელებია.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება – საკრედიტო ზარალის ანარიცხი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის. ჯგუფი პერსპექტიულ საფუძველზე აფასებს მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს ამორტიზებული ღირებულებით და FVOCI-ით შეფასებული სავალო ინსტრუმენტებისთვის, ისევე როგორც სავალო ვალდებულებებისა და ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებიდან წარმოქმნილი რისკებისთვის, სახელშეკრულებო აქტივების შემთხვევაში. ჯგუფი ყოველი საანგარიშგებო თარიღით აფასებს ფინანსური და სახელშეკრულებო აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს და აღიარებს წმინდა გაუფასურების ზარალს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებაში აისახება: (i) მიუკერძოებელი და ალბათობით შეწონილი თანხა, რომელიც განისაზღვრება შესაძლო შედეგების სპექტრის შეფასებით, (ii) ფულის დროითი ღირებულება და (iii) ყველა მიზანშეწონილი და დასაბუთებადი ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია მეტისმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე თითოეული საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს წარსული მოვლენების, არსებული

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

მდგომარეობისა და სამომავლო ვითარების პროგნოზის შესახებ.

ჯგუფი გაუფასურების სამეტაპიან მოდელს იყენებს, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საკრედიტო ხარისხის ცვლილების საფუძველზე. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას, კლასიფიცირდება 1-ელ ეტაპზე. 1-ლი ეტაპის ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება თანხით, რომელიც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის იმ ნაწილს, რომელიც წარმოიქმნება მომდევნო 12 თვეში ან სახელშეკრულებო ვადის განმავლობაში, რომელიც უფრო ხანმოკლეა, დეფოლტის შემთხვევაში („12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი"). თუ ჯგუფი გამოავლენს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მაშინ აქტივი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე, ანუ სახელშეკრულებო ვადის ამოწურვამდე, მაგრამ მოსალოდნელი ავანსის გადახდების გათვალისწინებით, თუ ასეთი არსებობს (სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი"). თუ ჯგუფი განსაზღვრავს, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტ-გაუფასურებულია, მაშინ ეს აქტივი მე-3 ეტაპზე გადააქვთ და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება, როგორც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. აქტივების გაუფასურებისა და დეფოლტის განმარტებები ახსნილია 23-ე შენიშვნაში.

მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთები ეფუძნება ბოლო 18 თვის განმავლობაში რეალიზებული საქონლის გადახდების პროფილს და ამ პერიოდში გამოცდილ შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება მიმდინარე საპროგნოზო ინფორმაციის მიხედვით იმ მაკროეკონომიკურ ფაქტორებზე, რომელიც გავლენას ახდენს კლიენტის მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. კომპანია აანალიზებს იმ ქვეყნების მაკრო ფაქტორებს, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას ან მომსახურებას. ჯგუფის მევალეების ისტორიულ ქცევაზე დაფუძნებით, ჯგუფმა გამოავლინა, რომ მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი არის ყველაზე რელევანტური ფაქტორი, რომელიც გავლენას ახდენს მოთხოვნების ანაზღაურებადობაზე და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

ფინანსური აქტივები – ჩამოწერა. ფინანსური აქტივები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს თანხის ამოღების ყველა პრაქტიკულ შესაძლებლობას და დაასკვნის, რომ აღარ არსებობს თანხის ამოღების გონივრული მოლოდინი. ჩამოწერა წარმოადგენს აღიარების შეწყვეტას. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ფინანსური აქტივები, რომელთა მიმართ აღსრულების ღონისძიებები ჯერ კიდევ ხორციელდება, როდესაც ჯგუფი ცდილობს იმ თანხების ამოღებას, რომელთა გადახდის სახელშეკრულებო ვადა დადგა, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღება სხვაგვარად შეწყდება ან (ბ) ჯგუფს გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან დადებული აქვს საკვალიფიკაციო გამტარი გარიგება, რომლითაც (i) გადაცემულია აგრეთვე აქტივების საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად მთელი რისკი და უკუგება ან (ii) საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არც გადაცემულია და არც შენარჩუნებულია, მაგრამ კონტროლი არ არის შენარჩუნებული.

კონტროლი შენარჩუნებულია, როდესაც პარტნიორს არ გააჩნია აქტივის მთლიანობაში დაუკავშირებელ მესამე მხარეზე მიყიდვის პრაქტიკული შესაძლებლობა გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები – შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია, როგორც „შემდგომი ამორტიზებული ღირებულებით" შეფასებული („AC"), გარდა (i) "რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებებისა" ("FVTPL"): ეს კლასიფიკაცია მოიცავს წარმოებულებს, სავაჭროდ ფლობილ

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

ფინანსურ ვალდებულებებს (მაგ., ფასიანი ქაღალდების მოკლე პოზიცია), პირობით ანაზღაურებას, რომელიც შემძენის მიერ არის აღიარებული საწარმოთა გაერთიანებისას და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებს, რომლებსაც ეს კატეგორია აქვთ მინიჭებული თავდაპირველი აღიარებისას და (ii) ფინანსური საგარანტიო ხელშეკრულებებისა და სასესხო ვალდებულებებისა.

ფინანსური ვალდებულებები – აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება შეწყდება, როდესაც ისინი დაიფარება (ანუ როდესაც ხელშეკრულებაში მითითებული ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ვადა ამოეწურება).

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, კუმულაციური ამოქაჩვის მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება-ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება მფლობელებთან კაპიტალ-ოპერაციას.

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგადაფარვა. ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების ურთიერთგადაფარვა ხდება და ნეტო თანხა აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებობს აღიარებული თანხების იურიდიულად აღსრულებადი უფლება და არსებობს ნეტო საფუძველზე ანგარიშსწორების ან ერთდროულად აქტივის რეალიზების და ვალდებულების ანგარიშსწორების განზრახვა. ურთიერთგადაფარვის მსგავსი უფლება (ა) არ უნდა იყოს დამოკიდებული რაიმე სამომავლო მოვლენაზე და (ბ) იურიდიულად აღსრულებადი უნდა იყოს ყველა ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოებებში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) დეფოლტი და (iii) გადახდისუუნარობა ან გაკოტრება.

ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში, მოთხოვნამდე დეპოზიტებს ბანკებში და სხვა მოკლევადიან, მაღალი ლიკვიდობის მქონე ინვესტიციებს, რომელთა თავდაპირველი დაფარვის ვადა სამ თვემდეა. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, რადგან: (i) ისინი არსებობს სახელშეკრულებო და იმ ფულადი ნაკადის მიღებისთვის, რომელიც მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას ("SPPI") წარმოადგენს, და (ii) მათ მინიჭებული არა აქვთ რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებულის კატეგორია. მახასიათებლებს, რომლებიც მხოლოდ კანონმდებლობით განისაზღვრება, როგორიცაა მაგალითად სავალო ვალდებულებების რესტრუქტურიზაციის კანონმდებლობა გარკვეულ ქვეყნებში, გავლენა არა აქვს მხოლოდ ძირითადი და პროცენტის თანხების გადახდის ტესტზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ის სახელშეკრულებო პირობებში აისახება ისე, რომ ის მაინც ძალაში იქნება, კანონმდებლობა რომც შეიცვალოს. შეზღუდული ნაშთები გამოირიცხება ფულადი სახსრების და მათი ეკვივალენტებისაგან ფულადი ნაკადების ანგარიშგების მიზნებისათვის. ნაშთები, რომელთა გადაცვლაზე ან რომელთა მეშვეობით ვალდებულების ანგარიშსწორებაზე მინიმუმ თორმეტ თვიანი შეზღუდვა მაინც არსებობს, საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ, აისახება სხვა გრძელვადიან აქტივებში.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით, ხოლო შემდგომში აღირიცხება ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც კონტრაჰენტი ხელშეკრულების ფარგლებში ასრულებს თავის მოვალეობებს. იგი თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემდგომში კი აღირიცხება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები. საინვესტიციო ქონების შეძენასთან დაკავშირებული გრანტები შეყვანილია გრძელვადიან ვალდებულებებში, როგორ გადავადებული შემოსავალი და

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დარიცხულია მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის საფუძველზე, დაკავშირებული აქტივები მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

ნასესხები სახსრები. ნასესხები სახსრები თავდაპირველად რეალური ღირებულებით აღიარდება, შემცირებული გარიგების დანახარჯებით, შემდგომ კი ამორტიზებული ღირებულებით აღირიცხება, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზება. სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული საერთო და სპეციფიკური დანახარჯები, რომლებიც პირდაპირ მიკუთვნებადია აქტივის შეძენაზე, მშენებლობაზე ან შექმნაზე რასაც მნიშვნელოვანი დრო სჭირდება განზრახული მიზნით მოხმარებისათვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივი), შეადგენს ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილს, თუ კაპიტალიზების დაწყების თარიღია 2016 წლის 1 იანვარი ან შემდეგი თარიღი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია, როდესაც: (ა) ჯგუფი ეწევა დანახარჯებს განსაკუთრებული აქტივისათვის; (ბ) იგი ეწევა სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს; და (გ) იგი ახორციელებს ღონისძიებებს, რაც აუცილებელია აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მოსამზადებლად.

ნასესხები სახსრების ხარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება, სანამ აქტივის გამიზნული მოხმარებისთვის ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭირო ყველა ღონისძიება დასრულდება.

ჯგუფი ახორციელებს სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული იმ დანახარჯების კაპიტალიზებას, რომელთა თავიდან აცილება შესაძლებელი იქნებოდა კაპიტალ-დანახარჯები რომ არ გაწეულიყო კვალიფიციურ აქტივებზე. კაპიტალიზებული სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის საშუალო დაფინანსების დანახარჯის (შეწონილი საშუალო საპროცენტო განაკვეთი მრავლდება კვალიფიციურ აქტივებზე დანახარჯებზე), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც თანხები ნასესხებია კონკრეტულად კვალიფიციური აქტივის შეძენისათვის. ასეთ შემთხვევაში, კაპიტალიზდება კონკრეტულ ნასესხებ თანხასთან დაკავშირებით, სესხით სარგებლობასთან მიმართებით, ფაქტობრივად გაწეული დანახარჯები, შემცირებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლით ამ ნასესხები თანხების დროებითი ინვესტირებიდან.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულია ძალაში შესული ან საანგარიშგებო პერიოდისთვის ფაქტობრივად ძალაში შესული კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ მიიღო ცვლილებები საქართველოს საგადასახადო კოდექსში, რომლის მიხედვითაც კომპანიებს (ბანკების, საკრედიტო დაწესებულებების, სადაზღვეო კომპანიების და ლომბარდების გარდა) 2017 წლის 1 იანვრიდან არ უწევთ მოგების გადასახადის გადახდა მანამ, სანამ არ მოხდება აღნიშნული მოგების განაწილება დივიდენდის სახით ან არ ჩაითვლება განაწილებულად. ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემის მომენტში ხდება 15% მოგების გადასახადის დარიცხვა 'აგროსილ' ღირებულებაზე (მაგ. წმინდა დივიდენდები 'აიგროსება' შემადგენელი 5%-იანი გადასახადით, საჭიროებისამებრ, და გაიყოფა 0.85-ზე). მიღებული მოგებიდან რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე დივიდენდის გაცემა 2017 წლის 1 იანვრიდან თავისუფლდება მოგების გადასახადისგან.

2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე დაგროვილი გაუნაწილებელი მოგებიდან გაცემული დივიდენდები იბეგრება მოგების გადასახადით გამოანგარიშებამდე მთლიანი მოგების დადგენილ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო ჩათვლით, რომელიც ითვლება როგორც დასაბეგრ მოგებაზე გამოცხადებული და გადახდილი მოგების გადასახადის წილი იმავე წლის მთლიან წმინდა მოგებაში, გამრავლებული გასაცემ დივიდენდებზე. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ჩათვლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდების განაწილებიდან წარმოქმნილ რეალურ მოგების გადასახადს.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება, როგორც მოგების გადასახადის ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც გამოცხადდა დივიდენდები, მიუხედავად ფაქტიურად გადახდის თარიღისა, ან იმ პერიოდში, როდესაც განხორციელდა დივიდენდების გადახდა.

დივიდენდების განაწილების გარდა გადასახადი გადასახდელია იმ ხარჯებსა და სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არიან დაკავშირებულნი ეკონომიკურ საქმიანობასთან - აქტივების ან მომსახურების უფასო მიწოდება და წარმომადგენლობითი დანახარჯები, რაც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მაქსიმალურ თანხას. ყველა გადახდილი ავანსი საწარმოებზე, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში და სხვა გარკვეული ოპერაციები მსგავს საწარმოებთან, ისევე როგორც ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტ პირებზე გაცემული სესხები, მაშინვე დაბეგვრადია. მსგავსი გადასახადები, სხვა გადასახადებთან ერთად, პრივილეგირებული საგადასახადო რეჟიმის მქონე იურისდიქციებში დარეგისტრირებული საწარმოებისაგან აღნიშნული გადახდილი ავანსის სანაცვლოდ მიღებულ აქტივებზე ან მომსახურებებზე მოთხოვნილი საგადასახადო კრედიტის გამოკლებით, ან ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე გაცემული სესხების ამოღების გამოკლებით, აღირიცხება საოპერაციო ხარჯებში ასახულ მუხლში - „გადასახადი, მოგების გადასახადის გარდა“.

გაურკვეველი საგადასახადო პოზიცია. ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციას ხელახლა აფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, რაც განისაზღვრება ხელმძღვანელობის მიერ, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან კითხვები რომ დაისვას. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტირებას, რომლებიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი საგადსახადო პოზიციის კორექტირება აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯში.

დამატებითი ღირებულების გადასახადი. წარმოებულ ღირებულებაზე დამატებითი გადასახადი, დაკავშირებული გაყიდვებთან, საგადასახადო ორგანოებისათვის გადახდილ უნდა იქნეს შემდეგი მოვლენებისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება: (ა) მოთხოვნების ამოღება კლიენტებისაგან, ან (ბ) საქონლის ან მომსახურების მიწოდება კლიენტებისათვის. საზოგადოდ, გადასახდელი დღგ ამოღებადია ჩასათვლელი დღგ-ის საპირისპიროდ, დღგ-ის ანგარიშ-ფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ის ჩათვლა ნეტო საფუძველზე. შემავალი დღგ, რომელიც უკავშირდება ძირითადი საშუალებების საგნების შეძენას, გადავადებულია 5-დან 10 წლამდე იმ საწარმოებისთვის, რომლებსაც 20%-ზე მეტი დღგ-სგან გათავისუფლებული ბრუნვა აქვთ.

სხვა გადასახადები. 2015 წლის 7 დეკემბერს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ გამოსცა ბრძანება #407, რის მიხედვითაც გადასახადის გადამხდელთა ვალდებულებები ყველა გადასახადში, კორპორაციული მოგების გადასახადის ჩათვლით და ყველა გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო გადახდა აღირიცხებოდა კონსოლიდირებულ საგადასახადო ანგარიშზე. შედეგად, ყველა საგადასახადო ვალდებულება და საგადასახადო აქტივები წარდგენილი იყო წმინდა საფუძველზე. საგადასახადო აქტივებისა და ვალდებულებების შედეგობრივი ნაშთები მოხსენებულია სხვა საგადასახადო მოთხოვნაში, წმინდად და სხვა საგადასახადო დავალიანებაში, წმინდად.

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, იმპორტის ვალდებულებებს , არა ანაზღაურებად გადასახადებსა და ტრანსპორტს, საქონლის შესყიდვასთან და შენახვასთან პირდაპირ მიკუთვნებად ხარჯებთან. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

საფუძველზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობისას, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

გადახდილი ავანსი. გადახდილი ავანსი აღირიცხება თვითღირებულებით, შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით. გადახდილი ავანსი კლასიფიცირდება, როგორც გრძელვადიანი, როდესაც მოსალოდნელია, რომ გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონელი ან მომსახურება მიღებული იქნება ერთი წლის შემდეგ, ან, როდესაც გადახდილი ავანსი დაკავშირებულია აქტივთან, რომელიც საწყისი აღიარებისას კლასიფიცირებული იქნება როგორც გრძელვადიანი. აქტივის შესაძენად გადახდილი ავანსები გადადის ამ აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ჯგუფის მიერ აქტივზე კონტროლის მოპოვების შემდეგ და როდესაც მოსალოდნელია, რომ ამ აქტივთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი კომპანიაში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება-ზარალში ჩამოიწერება გადახდილ ავანსთან დაკავშირებული საქონლის ან მომსახურების მიღებისას. როდესაც არსებობს მინიშნება, რომ აქტივები, საქონელი ან მომსახურება, დაკავშირებული გადახდილ ავანსთან, არ იქნება მიღებული, მაშინ გადახდილი ავანსის საბალანსო ღირებულება შესაბამისად ჩამოიწერება და შესაბამისი გაუფასურების ზარალი აღიარდება წლის მოგებაში ან ზარალში.

საწესდებო კაპიტალი და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი. ჯგუფის გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი განისაზღვრება ჯგუფის აქციონერის მიერ. ჯგუფის გაცხადებულ საწესდებო კაპიტალში ცვლილებები უნდა განხორციელდეს მხოლოდ ჯგუფის აქციონერის გადაწყვეტილების საფუძველზე. გაცხადებული საწესდებო კაპიტალი სიჭარბე/ (ნაკლებობა) ფაქტობრივი შენატანის ღირებულებამდე აღირიცხება, როგორც მთლიანად ანაზღაურებული (აუნაზღაურებელი) კაპიტალი, შესაბამისად. ამას გარდა, ჯგუფის აქციონერების მიერ განხორციელებული ფულადი თუ არაფულადი კაპიტალ შენატანები, რომლებიც მიმართული იყო ჯგუფის კაპიტალის გაზრდაზე, თუმცა არ იყო ასახული ჯგუფის წესდებაში საბალანსო უწყისის თარიღით, აღიარდება, როგორც დამატებითი შენატანი კაპიტალში.

დივიდენდები. დივიდენდები აღირიცხება როგორც ვალდებულება იმ პერიოდში, როდესაც მოხდა მათი გამოცხადება და დამტკიცება. საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ და ანგარიშგების გამოცემის დამტკიცებამდე გამოცხადებული დივიდენდები აისახება შემდგომი მოვლენების შესახებ განმარტებით შენიშვნაში.

ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები. ვალდებულებისა და ხარჯების ანარიცხები არის გაურკვეველი ვადის და ოდენობის არაფინანსური ვალდებულებები. მათი დარიცხვა ხდება მაშინ, როდესაც ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა წარსული მოვლენების შედეგად და მოსალოდნელია, რომ ამ მოვალეობის დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკური სარგებლის შემცველი რესურსების გადინება, და შესაძლებელია ამ მოვალეობის თანხის საიმედოდ შეფასება. ანარიცხების შეფასება ხდება ვალდებულების ანგარიშსწორებისათვის საჭირო მოსალოდნელი დანახარჯების დისკონტირებული ღირებულებით, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ფულის დროითი ღირებულების საბაზრო შეფასებებს და ამ მოვალეობისათვის სპეციფიკურ რისკებს. დროის გასვლის გამო ანარიცხების ზრდა აღიარდება საპროცენტო ხარჯის სახით.

გადასახადები და ხარჯები, როგორიცაა, მაგალითად მოგების გადასახადის გარდა სხვა გადასახადები ან მარეგულირებლის საფასური, დაფუძნებული იმ პერიოდთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე, რომელიც წინ უსწრებს გადახდის მოვალეობის წარმოქმნას, ვალდებულებების სახით აღიარდება მაშინ, როდესაც მოხდება დამავალდებულებელი მოვლენა, რომელიც გადასახადის გადახდის ვალდებულებას წარმოქმნის; თუ გადასახადი დამავალდებულებელი მოვლენის მოხდენამდე გადაიხდება, იგი აღიარდება გადახდილი ავანსების სახით.

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

როდესაც ჯგუფი მოელის ანარიცხების ანაზღაურებას, მაგალითად სადაზღვევო კონტრაქტის ფარგლებში, ეს ანაზღაურება აღიარდება ცალკე აქტივის სახით, მაგრამ მხოლოდ მაშინ, როდესაც ანაზღაურება ფაქტობრივად გარდუვალია.

ამონაგების აღიარება. ამონაგები არის შემოსავალი, რომელიც წარმოიქმნება ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობისას. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურება, რომლის მიღებასაც ჯგუფი მოელის დაპირებულ საქონელზე ან მომსახურებაზე მომხმარებლისთვის კონტროლის გადაცემის შედეგად, მესამე მხარის სახელით ამოღებული თანხების გარეშე. ამონაგები აღიარდება ფასდათმობების, საქონლის დაბრუნების და დღგ-ის გარეშე.

საიჯარო და მომსახურების ამონაგები. ჯგუფი მომსახურებას ფიქსირებულფასიანი და ცვალებადფასიანი ხელშეკრულებების საფუძველზე ეწევა. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები იმ სააღრიცხვო პერიოდში აღიარდება, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში ამონაგები ეფუძნება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების წილს მთლიანად გასაწევ მომსახურებაში, რადგან მომხმარებელი სარგებელს მყისეულად იღებს და მოიხმარს.

ეს განისაზღვრება ფაქტობრივად დასახული სამუშაო დღეების ფარდობით მთლიანად თვეში არსებულ სახელშეკრულებო სამუშაო დღეებზე როდესაც ხელშეკრულება სამუშაოს შესრულების რამდენიმე მოვალეობას შეიცავს, ოპერაციის ფასი თითოეულ სამუშაოს შესრულების მოვალეობაზე გადანაწილდება მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის საფუძველზე. თუ ეს ფასები პირდაპირ გაცხადებული არ არის, მაშინ ისინი შეფასდება მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების მიხედვით.

ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი ფიქსირებულ თანხას იხდის გადახდის განრიგის საფუძველზე. თუ ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება გადააჭარბებს გადახდას, მაშინ სახელშეკრულებო აქტივი აღიარდება. თუ გადახდები გადააჭარბებს გაწეულ მომსახურებას, მაშინ სახელშეკრულებო ვალდებულება აღიარდება.

თუ ხელშეკრულება ცვალებად ანაზღაურებას შეიცავს, ამონაგები აღიარდება იმდენად, რამდენადაც არსებობს მაღალი ალბათობა იმისა, რომ ადგილი არ ექნება მსგავსი ამონაგების მნიშვნელოვანი ნაწილის ანულირებას.

მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები აღიარებულია, როგორც საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში. იჯარის ვადა არის იჯარის შეუქცევადი პერიოდი ნებისმიერ შემდგომ პერიოდთან ერთად, როდესაც მოიჯარეს აქვს იჯარის გაგრძელების შესაძლებლობა და როდესაც იჯარის დაწყებისას, ჯგუფს გააჩნია გონივრული რწმუნება იმისა, რომ მოიჯარე გამოიყენებს ამ შესაძლებლობას.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფი არ მოელის ისეთი ხელშეკრულებების გაფორმებას, სადაც დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლისათვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. ამიტომ, ჯგუფი ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად არ აკორექტირებს ოპერაციის ფასებს.

საპროცენტო შემოსავალი. საპროცენტო შემოსავალი აღირიცხება ყველა სავალო დარიცხვის საფუძველზე, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. ამ მეთოდით საპროცენტო შემოსავლის სახით გადავადდება მხარეებს შორის ხელშეკრულების ყველა საკომისიო, რაც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია, ასევე ყველა პრემია ან ფასდათმობა.

საკომისიო, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია, მოიცავს ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივის შექმნასთან ან შეძენასთან დაკავშირებულ საკომისიოს, მაგალითად, საკომისიო კრედიტუნარიანობის შეფასებისთვის, გარანტიების ან გირაოს შეფასებისა და

3 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა (გაგრძელება)

აღრიცხვისთვის, ინსტრუმენტის პირობებზე მოლაპარაკებისთვის და ოპერაციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეძენილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივებისთვის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არის განაკვეთი, რომლითაც მოსალოდნელი ფულადი ნაკადები (მათ შორის თავდაპირველი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი) დისკონტირდება თავდაპირველი აღიარებისას რეალურ ღირებულებამდე (როგორც წესი შესყიდვის ფასი). შედეგად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი კორექტირებულია კრედიტის გათვალისწინებით.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ფინანსური აქტივის ბრუტო საბალანსო ღირებულების მიმართ გამოყენებით, გარდა (i) ფინანსური აქტივებისა, რომლებიც გაუფასურდა (მე-3 ეტაპი), რომელთა საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზებული ღირებულების, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის გარეშე, მიმართ გამოყენებით, და (ii) ფინანსური აქტივებისა, რომლებიც ილი ან შექმნილი გაუფასურებული ფინანსური აქტივებია, რომლებისთვისაც კრედიტით კორექტირებული საპროცენტო განაკვეთის ამორტიზებული ღირებულების მიმართ გამოყენებით.

დამატებითი დანახარჯები. ჯგუფი მომხმარებელთან გაფორმებული ხელშეკრულებების მოპოვების დამატებით ხარჯებს აქტივად აღიარებს თუ საწარმო ამ ხარჯების ანაზღაურებას მოელის. ხელშეკრულების გაფორმების დამატებითი ხარჯები წარმოადგენს იმ ხარჯებს, რომელსაც საწარმო გასწევს მომხმარებელთან ხელშეკრულების მოსაპოვებლად, რომელიც არ გაიწეოდა თუ ხელშეკრულება არ გაფორმდებოდა. ხელშეკრულების მოპოვების ის ხარჯები, რომლებიც გაწეულია მიუხედავად იმისა, ხელშეკრულება გაფორმდა თუ არა, აღიარდება როგორც ხარჯი, მისი გაწევისას, თუ ეს ხარჯები აშკარად არ ერიცხება მოხმარებელს, მიუხედავად იმისა, ხელშეკრულება მოპოვებული თუ არა.

ქირავნობის ხარჯები. მოკლევადიან იჯარასთან დაკავშირებული გადასახადები აღიარებულია წრფივი მეთოდის საფუძველზე, როგორც ხარჯი, მოგებაში ან ზარალში. მოკლევადიანი იჯარების წარმოადგენს იჯარებს, საიჯარო ვადით 12 თვე ან ნაკლები.

თანამშრომელთა ანაზღაურება. ხელფასის, სარგოს, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებელის დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ. ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ან კონსტრუქციული მოვალეობა, რომ განახორციელოს საპენსიო ან მსგავსი სარგებლის გადახდები.

ცვლილებები ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ. წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში გამოცემის შემდეგ ნებისმიერი ცვლილების განხორციელებისთვის საჭიროა ჯგუფის ხელმძღვანელობის დასტური, ვინც ამ ფინანსურ ანგარიშგებას გამოსაცემად ამტკიცებს.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებს და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენენ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებების და განსჯის მუდმივი შეფასება ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრული იქნება არსებულ გარემოებებში. სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად ხელმძღვანელობა იყენებს აგრეთვე განსჯას. განსჯა, რომელსაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას (გაგრძელება)

საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადები. საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრა ხელმძღვანელობის განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის განსაზღვრისას, ხელმძღვანელობა ითვალისწინებს აქტივების მოსალოდნელ გამოყენებას, ფიზიკურ ცვეთას, ტექნიკურ მოძველებას და აქტივის ოპერირების ფიზიკურ გარემოს. ამ პირობებსა და დაშვებებში ცვლილებებმა შესაძლოა სამომავლო ცვეთის განაკვეთების დაკორექტირება გამოიწვიოს.

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ იყოს განსხვავებული ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან, 2021 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ცვეთაზე გავლენა იქნებოდა მისი გაზრდა 433,369 ლარით ან მისი შემცირება 354,575 ლარით. (2020 წ. ზრდა 344,479 ლარით ან შემცირება 281,846 ლარით).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მნიშვნელოვანი შეფასებაა და გულისხმობს მეთოდოლოგიის, მოდელებისა და მონაცემების გამოყენებას. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მეთოდოლოგიის შესახებ ინფორმაცია გამჟღავნებულია 23-ე შენიშვნაში. საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვს შემდეგ კომპონენტებს: დეფოლტის განსაზღვრება, მნიშვნელოვნად გაზრდილი საკრედიტო რისკი (SICR), დეფოლტის ალბათობა ("PD"), დეფოლტის რისკი ("EAD") და ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში ("LGD"), ისევე როგორც მაკროეკონომიკური სცენარების მოდელები. ჯგუფი რეგულარულად მიმოიხილავს და ამტკიცებს მოდელებსა და მონაცემებს, რათა შეამციროს სხვაობები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებებსა და ფაქტობრივ საკრედიტო ზარალს შორის. ჯგუფმა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებისთვის გამოიყენა დასაბუთებადი პერსპექტიული ინფომრაცია, ძირითადად საკუთარი მაკროეკონომიკური პროგნოზირების მოდელის შედეგი. ყველა მნიშვნელოვანი პერსპექტიული დაშვებები, რომლებიც კორელაციაშია მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალთან, ასევე მათზე დაკისრებული შეწონვა არის უცხოური ვალუტის გაცვლისა და მშპ-ს ზრდის განაკვეთები.

საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა ("SICR"). იმისათვის, რომ განისაზღვროს ადგილი ჰქონდა თუ არა რისკის მნიშვნელოვან გაზრდას, ჯგუფი ფინანსური ინსტრუმენტის მომსახურების ვადის განმავლობაში დეფოლტის დადგომის რისკს საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ადარებს თავდაპირველი აღიარებისას დეფოლტის რისკს. შეფასება მოიცავს საკრედიტო რისკის ფარდობით ზრდას და არა საკრედიტო რისკის კონკრეტული დონის მიღწევას საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ჯგუფი ითვალისწინებს ყველა გონივრულ და დასაბუთებად პერსპექტიულ ინფომრაციას, რომელიც ხელმისაწვდომია მეტისმეტი დანახარჯებისა და ძალისხმევის გარეშე, რაც მოიცავს ფაქტორების სპექტრს, მათ შორის კონკრეტული მომხმარებლის პორტფელის ქცევის ასპექტებს.

ჯგუფი საკრედიტო რისკის გაზრდის ქცევით ნიშნებს გამოავლენს გადახდისუუნარობის დადგომამდე და შესაფერის პერსპექტიულ ინფორმაციას ითვალისწინებს საკრედიტო რისკის შეფასებაში, ინდივიდუალური ინსტრუმენტის ან პორტფელის დონეზე. იხილეთ 23-ე შენიშვნა.

ფუნქციონირებადი საწარმო .. ხელმძღვანელობამ წინამდებარე ანგარიშგება ფუნქციონირებადობის პრინციპის საფუძველზე მოამზადა. ამ განსჯის განხორციელებისას, ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობა, მიმდინარე განზრახვები, ოპერაციების მომგებიანობა და ფინანსურ რესურსებზე წვდომა და გააანალიზა ჯგუფის საქმიანობაზე მაკროეკონომიკური მოვლენების განვითარების გავლენა.

როგორც ეს წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებებიდან ჩანს, ჯგუფს გააჩნია სესხის საშუალებები მაღალი წილი, ხოლო ლიკვიდურობის კოეფიციენტები გაუარესდა.

მენეჯმენტი იღებს აუცილებელ ზომებს ჯგუფის ოპერაციების მდგრადობის უზრუნველსაყოფად და მისი მომხმარებლებისა და თანამშრომლების მხარდასაჭერად:

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას (გაგრძელება)

- 2021 წლის მაისში ჯგუფმა გააფორმა დამატებითი საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკთან" 100,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით, ხანდაზმულობის ვადით 2041 წლის ივნისამდე. ეს საკრედიტო ხაზი არ იყო გამოყენებული 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის;
- ჯგუფმა გამოუშვა 15,000,000 აშშ დოლარის არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები 2022 წლის იანვარში, მიმდინარე სავალო ვალდებულებების ნაწილობრივ დასაფარად.

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ჯგუფს, სამომავლოდ, ლიკვიდურობის პრობლემები არ შეექმნება, ვინაიდან მოიჯარეებისგან სამომავლოდ მისაღები ფულადი სახსრები საკმარისზე ეტი იქნება მოკლევადიანი ვალდებულებების დასაფარად, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადგილი ექნება ყველაზე უარესი სცენარის განვითარებას.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

საორიენტაციო საბაზისო საპროცენტო განაკვეთის (IBOR) რეფორმა – შესწორებების მეორე ფაზა ფასს 9, ბასს 39, ფასს 7, ფასს 4 და ფასს 16 -სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 27 აგვისტოს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). მეორე ფაზის შესწორებები იმ საკითხებს ეხება, რომელიც რეფორმების გატარების შედეგად წარმოიქმნება, მათ შორის ერთი საბაზისო ათვლის წერტილის ალტერნატიული ვარიანტით შეცვლას. შესწორებები ფარავს შემდეგ სფეროებს:

- *IBOR– ის რეფორმის შედეგად სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების განსაზღვრის საფუძვლის ცვლილების აღრიცხვა:* ინსტრუმენტებისთვის, რომლებზეც ვრცელდება ამორტიზებული ღირებულების შეფასება, შესწორებები მოითხოვს, რომ საწარმოებმა გაითვალისწინონ ცვლილების საფუძველი, როგორც პრაქტიკული მიზანშეწონილობა, აღრიცხონ IBOR- ის რეფორმის შედეგად მიღებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განახლებით, ფასს 9-ის B5.4.5 პუნქტის სახელმძღვანელო მითითების გამოყენებით. შედეგად, არ აღიარდება მყისიერი შემოსულობა ან ზარალი. ეს პრაქტიკული მიზანშეწონილობა მხოლოდ ისეთი ცვლილებისთვის და იმ დონემდე გამოიყენება, სანამ ის აუცილებელია, როგორც IBOR-ის რეფორმის შემდგომი შედეგი, ხოლო ახალი საფუძველი, ეკონომიკურად უტოლდება მანამდე არსებულ საფუძველს. მზღვეველებს, რომლებიც იყენებენ ფასს-9-დან დროებით გათავისუფლებას, ასევე მოეთხოვებათ იგივე პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გამოყენება. შესწორებები განხორციელდა ფასს 16-შიც, რათა IBOR-ის რეფორმის შედეგად, სამომავლო საიჯარო გადახდების განსაზღვრის საფუძველის ცვლილების გამომწვევი იჯარის მოდიფიცირების აღრიცხვისას, მოიჯარეებსაც იგივე პრაქტიკული მიზანშეწონილობის გამოყენება მოეთხოვოთ. *ჰეჯირების ურთიერთობებში რისკის კომპონენტებისთვის, რომლებიც განსაზღვრულია, როგორც არასახელშეკრულებო, 1-ლი ფაზის საშეღავათო პერიოდის დასრულების თარიღი:* მე -2 ფაზის შესწორებების თანახმად, საწარმომ, პერსპექტიულ საფუძველზე, უნდა შეაჩეროს 1-ლი ეტაპის საშეღავათო პერიოდი რისკების იმ კომპონენტებისთვის, რომლებიც განსაზღვრულია, როგორც არასახელშეკრულებო, ან არასახელშეკრულებო რისკის კომპონენტებში შეტანილი ცვლილებების განხორციელების, ან ჰეჯირების ურთიერთობის შეწყვეტისას, რომელიც უფრო ადრე მოხდება . რისკის კომპონენტებისთვის შესწორებების პირველი ფაზის დასრულების თარიღი არ არის მითითებული.
- *დამატებითი დროებითი გამონაკლისები კონკრეტული ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნების გამოყენებისგან:* მე -2 ფაზა გვთავაზობს ჰეჯირების აღრიცხვის სპეციფიკური მოთხოვნების გამოყენებისგან დამატებით დროებით შეღავათს ბასს-ს 39 და ფასს 9-ის ჰეჯირების ურთიერთობებისგან, რომლებზეც პირდაპირ გავლენას ახდენს IBOR- ის რეფორმა.

IBOR-ის რეფორმასთან დაკავშირებული ფასს 7-ის დამატებითი განმარტებები: შესწორებები მოითხოვს შემდეგ განმარტებებს: (i) როგორ მართავს საწარმო ალტერნატიული ათვლის წერტილის განაკვეთებზე გადასვლას, ამის პროგრესი და გადასვლისგან გამოწვეული რისკები (ii) იმ წარმოებულების და

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

არაწარმოებულების შესახებ რაოდენობრივი ინფორმაცია, რომლებსაც გადასვლის პროცესი ჯერ წინ აქვთ, და რომელიც გადანაწილებულია მნიშვნელოვანი საპროცენტო განაკვეთის ათვლის წერტილის მიხედვით, და (iii) რისკების მართვის სტრატეგიის ნებისმიერი ცვლილების IBOR-ის რეფორმის შედეგად აღწერა.

IBOR-ის რეფორმის გავლენა. სხვადასხვა ბანკთაშორის შეთავაზებული განაკვეთების („IBOR“) რეფორმა და ჩანაცვლება მარეგულირებელთა პრიორიტეტად იქცა. IBOR ტარიფების უმეტესობის გამოქვეყნება შეწყდება 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხოლო გარკვეული აშშ დოლარის LIBOR ტარიფების გამოქვეყნება შეწყდება 2023 წლის 30 ივნისისთვის. ზემოაღნიშნულ ცვლილებას არანაირი გავლენა არ მოუხდენია კომპანიაზე.

Covid-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობები– შესწორებები ფასს 16-სთვის (გამოცემულია 2021 წლის 31 მარტს და ძალაშია 2021 წლის 1 აპრილს, ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). 2020 წლის მაისში გამოიცა შესწორება ფასს 16-სთვის, რომელმაც მოიჯარეებს მისცა იმის შეფასებისგან არასავალდებულო პრაქტიკული მიზანშეწონილობით სარგებლობის საშუალება, COVID-19-თან დაკავშირებული საიჯარო ქირის დათმობა, რომელიც აისახა იმ იჯარის გადასახდელების შემცირებაში, რომელიც უნდა შესრულებულიყო 2021 წლის 30 ივნისს ან მანამდე, წარმოადგენს თუ არა იჯარის მოდიფიკაციას. 2021 წლის 31 მარტს გამოქვეყნებულმა შესწორებამ პრაქტიკული მიზანშეწონილობის ვადა 2021 წლის 30 ივნისიდან 2022 წლის 30 ივნისამდე გაახანგრძლივა. კომპანია ამჟამად ახორციელებს მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე ამ შესწორებების გავლენის შეფასებას.

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2019 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ პერიოდებში და რომლებიც ჯგუფს მანამდე არ გამოუყენებია, არის შემდეგი:

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვა ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს, ძალაში შედის ბასსს-ის მიერ დადგენილი თარიღით ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ეს ცვლილებები ეხება ფასს 10-ისა და ბასს 28-ის მოთხოვნებს შორის შეუსაბამობას ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს ან ერთობლივ საქმიანობას შორის აქტივების გაყიდვასთან ან შეტანასთან დაკავშირებით. ამ ცვლილებების ძირითადი შედეგია სრული შემოსავლის ან ზარალის აღიარება, როდესაც ოპერაცია ბიზნესს ეხება. შემოსულობა ან ზარალი ნაწილობრივ აღიარდება, როდესაც ოპერაცია ეხება აქტივებს, რომელიც ბიზნესს არ წარმოადგენს, თუნდაც ამ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობდეს. ჯგუფი არ მოელის, რომ ახალ შესწორებას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე რაიმე გავლენა ექნება.

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“-(გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას, სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან თანმიმდევრული გზით; მიმატებული (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებული (თუ ეს

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

ღირებულება აქტივია); (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ჯგუფს ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჯა). მზღვეველები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი უზრუნველყოფენ დაზღვევას, აღებული რისკისგან გათავისუფლებამდე. თუ ხელშეკრულებების მოცემული ჯგუფი ზარალიანი გახდება, საწარმო ზარალს მაშინვე აღიარებს. ჯგუფი არ მოელის, რომ ახალ სტანდარტს მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე რაიმე გავლენა ექნება.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია – შესწორებები ბასს 1-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის 2022 წლის 1 იანვრიდან). ეს ვიწრო მასშტაბის ვალდებულებები კლასიფიცირდება ან როგორც გრძელვადიანი, ან როგორც მოკლევადიანი, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება, რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მოკლევადიანად თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშო პერიოდის მსვლელობისას ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან არის მიღებული მხოლოდ საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის შეთანხმება ირღვევა მხოლოდ საანგარიშო თარიღის შემდეგ.

დამატებით, შესწორებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის ანგარიშსწორებასაც ჯგუფი მისი კაპიტალში გადაანგარიშებით შეძლებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებით. არსებობს გამონაკლისი იმ გადაანგარიშებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება გადაანგარიშებული იყოს კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც გადაანგარიშების შესაძლებლობა კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალის ინსტრუმენტი-როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ვალდებულებების კლასიფიკაცია გრძელვადიანად და მოკლევადიანად, ძალაში შესვლის თარიღის გადავადება- შესწორებები ასს1-თვის (გამოცემულია 2020 წლის 15 ივლისს და ძალაშია წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის იანვრიდან ან მის შემდეგ). ეს ბასს 1-ის შესწორება ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიცირებაზე, გამოცემულია 2020 წლის იანვარში, თავდაპირველი ძალაში შესვლის თარიღით - 2022 წლის 1 იანვარი. თუმცა, COVID -19 პანდემიის საპასუხოდ, ძალაში შესვლის თარიღი გადავადდა ერთი წლით, რათა კომპანიებს მიეცეთ მეტი დრო, განახორციელონ კლასიფიკაციის ცვლილებები, შესწორებული სახელმძღვანელო მითითებების მიხედვით. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

შემოსულობები სავარაუდო მოხმარებამდე, წამგებიანი ხელშეკრულებები- ხელშეკრულების შესრულების ხარჯი, მითითება კონცეპტუალურ სტრუქტურულ საფუძვლებზე- ბასს 16, ბასს 37 და ფასს 3 -ის ვიწრო მოქმედების სფეროს შესწორებები და ფასს 2018-2020 წლის წლიური გაუმჯობესებები- ფასს 1, ფასს 9, ფასს 16 და ბასს 41 -ის შესწორებები (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს და ძალაშია 2022 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის) ბასს 16-ის შესწორება უკრძალავს საწარმოს ძირითადი საშუალებების მუხლის ხარჯიდან საწარმოს მიერ აქტივის სავარაუდო მოხმარებისთვის მომზადებისას წარმოებული მუხლის გაყიდვიდან მიღებული

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

შემოსულობის გამოქვითვას. მსგავსი მუხლების გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები, მათი წარმოების ხარჯებთან ერთად, ახლა აღიარდება მოგება-ზარალში. საწარმო გამოიყენებს ბასს 2-ს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ მოიცავს შემოწმების პროცესში მყოფი აქტივის ცვეთას, იმიტომ, რომ ის ჯერ მზად არ არის მისი სავარაუდო მოხმარებისთვის. ბასს 16-ის შესწორება ასევე განმარტავს, რომ საწარმო ახორციელებს იმის შემოწმებას „ფუნქციონირებს თუ არა აქტივი სათანადოდ“ მაშინ, როდესაც ის აფასებს აქტივის ტექნიკურ თუ ფიზიკურ წარმადობას. აქტივის ფინანსური წარმადობა ამ შეფასების რელევანტური არ არის. ამგვარად, აქტივს შეუძლია ხელმძღვანელობის განზრახვის შესაბამისად ფუნქციონირება და ექვემდებარება ცვეთას სანამ არ მიაღწევს ხელმძღვანელობის მიერ განზრახულ საოპერაციო წარმადობას.

ბასს 37-ის შესწორებები განმარტავს „ხელშეკრულების შესრულების ხარჯების“ მნიშვნელობას. შესწორება განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი ხარჯები შედგება ამ ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯებისაგან და იმ ხარჯების განაწილებისგან, რომელიც პირდაპირ კავშირშია შესრულებასთან. შესწორება ასევე განმარტავს, რომ სანამ წამგებიანი ხელშეკრულების ცალკე ანარიცხი შეიქმნება, საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების შესრულებისთვის გამოყენებული იმ აქტივების ნებისმიერი გაუფასურების ზარალს, რომელსაც ადგილი ჰქონდა, მეტად, ვიდრე იმ აქტივების, რომლებიც ხელშეკრულებისთვის არის განკუთვნილი.

ფასს 3-ში შევიდა შესწორებები, რომლებიც მიუთითებს 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ სტრუქტურულ საფუძვლებზე იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რას წარმოადგენს აქტივი საწარმოთა გაერთიანებისას.

შესწორების შეტანამდე, ფასს 3 მიუთითებდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ სტრუქტურულ საფუძვლებზე. დამატებით, ფასს 3-ის ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებს და პირობით ვალდებულებებს. გამონაკლისი მიუთითებს, რომ გარკვეული ტიპის ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებებისთვის, საწარმომ, ფასს 3 -ის გამოყენების ნაცვლად ბასს 37 ან ფასიკ 21 უნდა გამოიყენოს, ვიდრე 2018 წლის კონცეპტუალური სტრუქტურული საფუძვლები. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე, საწარმოს გარკვეული ვალდებულებები საწარმოთა გაერთიანებისას უნდა ეღიარებინა, რასაც ბასს 37-ის მიხედვით, არ აღიარებდა. ამგვარად, დაუყოვნებლივ, შესყიდვის შემდეგ, საწარმოს მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და ისეთი შემოსულობის აღიარება, რომელმაც არ გამოკვეთა ეკონომიკური სარგებელი. ასევე განმარტებულია, რომ შემსყიდველმა არ უნდა აღიაროს პირობითი აქტივი შესყიდვის თარიღით, როგორც ეს განსაზღვრულია ბასს 37-ით.

ფასს 9-ს შესწორება განმარტავს, თუ რომელი საზღაური უნდა იყოს შეყვანილი ფინანსური ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტის 10%-იან ტესტში. ღირებულებებადა საზღაური შესაძლებელია გადახდილი იყოს ან მესამე მხარეებისთვის ან გამსესხებლისთვის. შესწორების მიხედვით, ის ღირებულება და საზღაური, რომელიც გადახდილია მესამე მხარეებისთვის არ შევა 10%-იან ტესტში.

ილუსტრაციული მაგალითი 13, რომელიც მოყვება ფასს 16-ს, შესწორდა, რათა მეიჯარის მიერ გადახდების ილუსტრაცია, რომელიც უკავშირდება საიჯარო გაუმჯობესებებს, იყოს ამოღებული. შესწორების მიზეზი საიჯარო წამახალისებლებთან დაკავშირებული ნებისმიერი პოტენციური გაუგებრობის აღმოფხვრაა.

ფასს 1 იძლევა საშეღავათო უფლებას შვილობილმა საწარმომ ფასს-ები მიიღოს უფრო გვიანი თარიღით, ვიდრე მშობელმა საწარმომ. შვილობილ საწარმოს შეუძლია მისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებით შეფასება, რაც შესული იქნებოდა მისი მშობელი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ კონსოლიდაციის პროცედურებისთვის და საწარმოთა გაერთიანების იმ შედეგებისთვის, რომელშიც მშობელმა შეიძინა შვილობილი საწარმო, არ შესულა შესწორებები. ფასს 1-ში შევიდა შესწორებები, რათა მიეცეს ფასს 1-ის შეღავათით მოსარგებლე საწარმოებს იმის უფლება, რომ დაგროვილი საკურსო სხვაობებიც შეაფასოს მშობელი საწარმოს მიერ ანგარიშგებული თანხების

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

გამოყენებით, მშობელი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის შესწორებები აფართოებს ზემოთ აღნიშნულ შეღავათს დაგროვილ საკურსო სხვაობებზე პირველად სტანდარტების მიმღები საწარმოებისთვის ხარჯების შესამცირებლად. ეს შესწორება ასევე ეხება იმ მეკავშირე და ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებულს საწარმოებს, რომლებმაც ისარგებლეს იმავე ფასს 1-ის შეღავათით.

მოთხოვნა, რომ საწარმოებმა ბასს 41-ის მიხედვით რეალური ღირებულების შეფასებისას ამოიღონ დაბეგვრისთვის განსაზღვრული ფულადი ნაკადები, გაუქმებულია. ეს შესწორება მიზნად ისახავს დაბეგვრის შემდგომ საფუძველზე ფულადი ნაკადების დისკონტირების სტანდარტში არსებულ მოთხოვნასთან შესაბამისობაში ყოფნას. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

შესწორებები ფასს 17-სთვის და შესწორება ფასს 4-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდეგ წლიური პერიოდებისთვის). შესწორებები მოიცავს მთელ რიგ განმარტებებს ფასს 17-ის დანერგვის გასაადვილებლად , ამარტივებს სტანდარტისა და გადასვლის მოთხოვნების ნაწილს. შესწორებები ეხება ფასს 17-ის 8 სფეროს და ისინი არაა გამიზნული სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შესაცვლელად. განხორციელებულია მომდევნო შესწორებები ფასს 17-სვის:

- *ძალაში შესვლის თარიღი:* ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების ჩათვლით) გადავადებულია ორი წლით, იმ ყოველწლიური საანგარიშო პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ; და ფასს 4-ში ფასს 9-ის გამოყენების დროებითი გათავისუფლების ვადის გასვლის თარიღი ასევე გადავადებულია წლიური საანგარიშო პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ.
- *დაზღვევის შეძენისთვის ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი ანაზღაურება:* საწარმოს მოეთხოვება შესყიდვის ხარჯების ნაწილის გამოყოფა ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებასთან დაკავშირებით და ამ ხარჯების, როგორც აქტივის, აღიარება, სანამ საწარმო არ აღიარებს ხელშეკრულების განახლებას. საწარმოებს მოეთხოვებათ შეაფასონ აქტივის ამოღებადობა ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის და ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში წარადგინონ აქტივის შესახებ კონკრეტული ინფორმაცია.
- *სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა, რომელიც მიკუთვნებადია საინვესტიციო მომსახურებებზე:* დაფარვის ერთეულები უნდა განისაზღვროს, როგორც სარგებლის რაოდენობის გათვალისწინებით, ასევე დაზღვევის დაფარვისა და საინვესტიციო მომსახურების სავარაუდო პერიოდის გათვალისწინებით, ცვალებადი საზღაურის მიდგომის საფუძველზე სხვა ხელშეკრულებებისა და „ინვესტიციის დაბრუნების მომსახურების" ზოგადი მოდელის მიხედვით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა შედიოდეს სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში იქამდე, სანამ საწარმო ახორციელებს ისეთ საქმიანობას, რომელიც პოლისის მფლობელისთვის, დაზღვევის დაფარვიდან გამომდინარე, გაზრდის მის სარგებელს.
- *ხელახალი დაზღვევის გაფორმებული ხელშეკრულებები - ზარალის ანაზღაურება:* როდესაც საწარმო აღიარებს ზარალს ძირითადი სადაზღვევო ხელშეკრულებების პირველად აღიარების ან ჯგუფისთვის წამგებიანი საბაზისო სადაზღვევო ხელშეკრულებების დამატების შედეგად, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს დაკავშირებული ჯგუფის სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა. ანაზღაურებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებებისა და აღიარებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებების შემოსულობა. ჩატარებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებიდან მიღებული ზარალის ოდენობა განისაზღვრება ძირითად სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე აღიარებული ზარალის და სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე მოთხოვნების პროცენტული მაჩვენებლის გამრავლებით, რომელთა ანაზღაურებას საწარმო მოელის ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებიდან.

ეს მოთხოვნა ვრცელდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც არსებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია ძირითად სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე ზარალის აღიარებამდე ან ამავე დროს.

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

სხვა შესწორებები: სხვა შესწორებები მოიცავს ზოგიერთი საკრედიტო ბარათის (ან მსგავსის) ხელშეკრულებების და ზოგიერთი სასესხო ხელშეკრულებების სფეროს გამორიცხვას; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენას ჯგუფების ნაცვლად პორტფელში; ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. რისკის შემცირების შესაძლებლობის გამოყენებას იმ ფინანსური რისკების შერბილებისას, რომელიც იყენებს არსებულ ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით; ბუღალტრული პოლიტიკის არჩევანს წინა შუალედურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ფასს 17-ის გამოყენებისას გაკეთებული შეფასებების შესაცვლელად; საშემოსავლო გადასახადის გადახდებისა და ქვითრების ჩართვას, რომლებიც დაზღვევის მფლობელს კონკრეტულად ეკისრება სადაზღვევო ხელშეკრულების პირობებით, დაკვეთის შესრულების ფულად ნაკადებში, შერჩეული გარდამავალი შეღავათები და სხვა მცირე შესწორებები.

ჯგუფი არ მოელის, რომ ეს ცვლილებები არსებით გავლენას მოახდენენ მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ბასს 1-ში და ფასს-ის პრაქტიკულ დებულება 2-ში შეტანილი ცვლილებები: სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებულ წლიურ პერიოდებზე). ბასს 1-ში შეტანილია ცვლილებები, რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ განმარტონ თავიანთი არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცია და არა მათი მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა. შესწორებით გათვალისწინებული იქნა არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის განსაზღვრება. შესწორებით ასევე განმარტეს, რომ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია, სავარაუდოდ, არსებითი იქნება, თუ მის გარეშე, ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაეცნონ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ სხვა არსებით ინფორმაციას. შესწორებამ წარმოადგინა სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები, რომლებიც, სავარაუდოდ, არსებითად ჩაითვლება საწარმოს ფინანსური ანგარიშგებისათვის. გარდა ამისა, ბასს 1-ში შესწორებით დაზუსტდა, რომ არაარსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ ინფორმაცის გამჟღავნება საჭირო არ არის. ამასთან, თუ იგი გამჟღავნდა, ეს არ უნდა ფარავდეს არსებით ინფორმაციას სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ. ამ შესწორების მხარდასაჭერად, ფასს - ის პრაქტიკული დებულება 2, „არსებითობის განსჯის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა, რათა უზრუნველყოფილი ყოფილიყო სახელმძღვანელო მითითებები, თუ როგორ უნდა გამოყენებულიყო არსებითობის კონცეფცია სააღრიცხვო პოლიტიკის გამჟღავნებისას. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ბასს 8-ში შესწორებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და მოქმედებს წლიური პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ). ბასს 8-ის დამატებითმა შესწორებამ განმარტა, თუ როგორ უნდა განასხვაონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებებისაგან. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ერთი გარიგებიდან წარმოქმნილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან- შესწორებები ბასს 12-სთვის (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან ან მის შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 12-ში შეტანილი ცვლილებები განსაზღვრავს, თუ როგორ უნდა მოხდეს გადავადებული გადასახადის აღრიცხვა ისეთ ოპერაციებზე, როგორიცაა საიჯარო და ექსპლუატაციიდან ამოღების ვალდებულებები. განსაზღვრულ გარემოებებში, საწარმოები თავისუფლდებიან გადავადებული გადასახადის აღიარებისგან, როდესაც ისინი პირველად აღიარებენ აქტივებს ან ვალდებულებებს. მანამდე არსებობდა გაურკვევლობა იმის თაობაზე, ეხებოდა თუ არა შეღავათი ისეთ გარიგებებს, როგორიცაა საიჯარო მოვალეობები და ექსპლუატაციის გაუქმების ვალდებულებები - ოპერაციები, რომელთათვისაც აღიარებულია როგორც აქტივი, ისე ვალდებულება. ცვლილებების თანახმად, შეღავათი არ მოქმედებს და საწარმოები ვალდებულნი არიან აღიარონ გადავადებული გადასახადი ამ ოპერაციებზე. ცვლილებების თანახმად, კომპანიები ვალდებულნი არიან აღიარონ გადავადებული გადასახადი ოპერაციებზე, რომლებიც

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

თავდაპირველი აღიარებისას წარმოშობს დასაბეგრი და გამოქვითვადი დროებითი სხვაობების თანაბარ რაოდენობას. კომპანია ამჟამად აფასებს ას შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გადასვლის ოფციონი მზღვეველებისთვის, რომლებიც იყენებენ ფასს 17-ს – ცვლილებები ფასს 17-ში (გამოცემულია 2021 წლის 9 დეკემბერს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 17-ის გადასვლის მოთხოვნებში შესწორება მზღვეველებს აძლევს ოფციონს, რომელიც მიზნად ისახავს გაუმჯობესოს ინვესტორებისთვის ინფორმაციის სარგებლიანობა ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენების შესახებ. ცვლილება ეხება მზღვეველების გადასვლას მხოლოდ ფასს 17-ზე და არ მოქმედებს ფასს 17-ის სხვა მოთხოვნებზე. ფასს 17-ისა და ფასს 9-ის გადასვლის მოთხოვნები გამოიყენება სხვადასხვა თარიღზე და გამოიწვევს შემდეგ ერთჯერად კლასიფიკაციის განსხვავებებს ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას წარმოდგენილ შედარებით ინფორმაციაში: მიმდინარე ღირებულებით შეფასებულ სადაზღვევო ხელშეკრულების ვალდებულებებსა და ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ნებისმიერ ფინანსურ აქტივს შორის აღრიცხვის შეუსაბამობას; და თუ საწარმო ირჩევს ფასს 9-ისთვის შედარებითი ინფორმაციის გადაანგარიშებას, კლასიფიკაციის განსხვავებები შესადარის პერიოდში აღიარებაშეწყვეტილ ფინანსურ აქტივებს (რომელზეც ფასს 9 არ გამოიყენება) და სხვა ფინანსურ აქტივებს შორის (რომლებზეც ფასს 9 გამოიყენება). ცვლილება დაეხმარება მზღვეველებს თავიდან აიცილონ ეს დროებითი ბუღალტრული შეუსაბამობები და, შესაბამისად, გაუმჯობესონ შესადარისი ინფორმაციის სარგებლიანობა ინვესტორებისთვის. ის ამას ახორციელებს მზღვეველებისთვის ფინანსური აქტივების შესახებ შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის შესაძლებლობის მინიჭებით. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, ერთეულებს, შეადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლის შესახებაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შედარებით ინფორმაციას. ფასს 17-ის თავდაპირველი გამოყენებისას, საწარმოებს, შესადარისი ინფორმაციის წარმოდგენის მიზნით, მიეცემათ უფლება, გამოიყენონ კლასიფიკაციის გადაფარვა ფინანსურ აქტივზე, რომლისთვისაც საწარმო არ განაახლებს ფასს 9-ის შესადარის ინფორმაციას. გადასვლის ოფციონი ხელმისაწვდომი იქნება ყოველი ინსტრუმენტისთვის ცალცალკე; სწარამოს მიეცემა უფლება, წარმოადგინოს შესადარისი ინფორმაცია, თითქოს ფასს 9-ის კლასიფიკაციისა და შეფასების მოთხოვნები ამ ფინანსურ აქტივზე გამოყენებული იყო, მაგრამ არ საწარმოს მოეთხოვება, გამოიყენოს ფასს 9-ის გაუფასურების მოთხოვნები; და საწარმოს, რომელიც იყენებს ფინანსურ აქტივზე კლასიფიკაციის გადაფარვას, მოეთხოვება გამოიყენოს გონივრული და დასაბუთებული ინფორმაცია, რომელიც ხელმისაწვდომია გადასვლის თარიღისთვის, რათა დადგინდეს, თუ როგორ მოელის საწარმო, ამ ფინანსური აქტივის კლასიფიკაციას, ფასს 9-ის გამოყენებით. კომპანია არ მოელის, რომ ეს შესწორებები რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ჯგუფი არ მოელის, რომ ეს შესწორებები რაიმე გავლენას მოახდენს მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ბალანსები და ტრანზაქციები დაკავშირებულ მხარეებთან

2021 წლის 31 დეკემბერს საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
გაცემული სესხების მთლიანი თანხა (სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთი: 8-14 %)	11	18,526,397	18,526,397
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	12	915,857	915,857
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი გაცემულ სესხებზე	11	(2,924,907)	(2,924,907)
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ფინანსურ აქტივებზე	12	(499,408)	(499,408)

შემოსავლებისა და დანახარჯები მუხლები საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებთან იყო შემდეგი:

ქარული ლარი	შენიშვნა	2021	2020
ფინანსური შემოსავალი		1,473,058	1,473,058
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	11	214,776	214,776
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	12	82,829	82,829

დაკავშირებულ მხარეებთან სხვა უფლებები და მოვალეობები არ არსებობს.

ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება. ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის ხელმძღვანელ პირებს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2021		2020	
ქართული ლარი	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები	1,281,803	-	354,726	-
- მოკლევადიანი ბონუსები	495,244	-	674,887	-
სულ მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება	**1,777,047**	**-**	**1,029,613**	**-**

მოკლევადიანი ბონუსები გადასახდელია იმ პერიოდის დასრულების შემდეგ 12 თვის განმავლობაში, როდესაც ხელძღვანელობამ აღნიშნული მომსახურება გაწია.

8 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობები შემდეგია:

ქართული ლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	ავანსები და დაუმთავრებელი მშენებლობა	პარკინგი და ასთან დაკავშირებული სისტემები	სულ
ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	33,901,599	116,569,969	22,139,448	-	172,611,016
დაგროვილი ცვეთა	-	(5,870,333)	-	-	(5,870,333)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**110,699,636**	**22,139,448**	**-**	**166,740,683**
დამატებები	-	2,601,035	10,510,873	1,167,839	14,279,747
კაპიტალიზებული სასესხო ხარჯები	-	-	1,522,452	-	1,522,452
ტრანსფერები	-	27,126,784	(27,126,784)	-	-
ცვეთის საფასური	-	(3,082,230)	-	(18,078)	(3,100,308)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**137,345,225**	**7,045,989**	**1,149,761**	**179,442,574**
ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	146,297,788	7,045,989	1,167,839	188,413,215
დაგროვილი ცვეთა	-	(8,952,563)	-	(18,078)	(8,970,641)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**137,345,225**	**7,045,989**	**1,149,761**	**179,442,574**
დამატებები	1,981,025	614,032	7,612,467	317,439	10,524,963
ტრანსფერები	-	11,743,433	(11,743,433)	-	-
ტრანსფერი გასავითარებელ მიწაზე	(1,981,025)	-	-	-	(1,981,025)
ტრანსფერი ძირითად საშუალებებზე („სითი თაუერის“ საკუთარი გამოყენების ნაწილი)	-	(1,532,401)	-	-	(1,532,401)
ცვეთის ხარჯი	-	(3,835,545)	-	(64,779)	(3,900,324)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**
ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	157,122,852	2,915,023	1,485,278	195,424,752
დაგროვილი ცვეთა	-	(12,788,108)	-	(82,857)	(12,870,965)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**

8 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2021 წელს მიწის დამატება წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის შესყიდვას, რომელიც მენეჯმენტის განზრახვის საფუძველზე გადატანილ იქნა გასავითარებელ მიწაზე (იხ. შენიშვნა 10).

დაუმთავრებელი მშენებლობის დამატებები ძირითადად მოიცავს ახალი ბიზნეს ცენტრისთვის „სითი თაუერისთვის“ გაწეულ ხარჯებს. მშენებლობის დასრულებისას 2020 წლის ოქტომბერში, აქტივები გადავიდა შენობა-ნაგებობებში. კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები მშენებლობისთვის დამახასიათებელი სესხებისგან გამომდინარეობს.

მიწა და შენობა-ნაგებობების საბალანსო ღირებულებისთვის, რომლებიც დაგირავდა მესამე მხარეებზე, როგორც უზრუნველყოფა ნასესხები სახსრებისთვის იხილეთ 22-ე შენიშვნა.

მაშინ, როდესაც ჯგუფი მეიჯარეა, სამომავლო მინიმალური საიჯარო გადახდები შეუქცევადი იჯარების მიხედვით არის შემდეგი:

ქართული ლარი	2021	2020
არაუგვიანეს 1 წლისა	33,639,491	40,574,910
1 წლის შემდეგ და არაუგვიანეს 5 წლისა	93,241,496	113,835,930
5 წლის შემდეგ	19,535,930	53,211,550
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდის მოთხოვნა 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**146,416,917**	**207,622,390**

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან იყო 45,038,389 ლარი (2020: 30,885,339 ლარი), მათ შორის 21,104,908 ლარი (2020: 9,184,748 ლარი) ცვლად საიჯარო გადახდასთან დაკავშირებული შემოსავალი, რომელიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა ან განაკვეთზე.

9 ძირითადი საშუალებები

ქართული ლარი	შენობა-ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	სულ
ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	-	1,461,427	507,089	966,321	2,934,837
დაგროვილი ცვეთა	-	(177,877)	(126,076)	(378,387)	(682,340)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**-**	**1,283,550**	**381,013**	**587,934**	**2,252,497**
დამატებები	-	937,122	58,475	3,552	999,149
ცვეთის ხარჯი	-	(270,048)	(62,466)	(166,444)	(498,958)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბერს	-	2,398,549	565,564	969,873	3,933,986
დაგროვილი ცვეთა	-	(447,925)	(188,542)	(544,831)	(1,181,298)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
დამატებები	1,532,401	925,827	-	259,047	2,717,275
გასვლები	-	-	-	(221,196)	(221,196)
ცვეთის ხარჯი	(54,148)	(545,844)	(23,278)	(174,206)	(797,476)
გასვლისას ელიმინირებული ცვეთა	-	-	-	208,395	208,395
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	1,532,401	3,324,376	565,564	1,007,724	6,430,065
დაგროვილი ცვეთა	(54,148)	(993,769)	(211,820)	(510,642)	(1,770,379)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**

წლის განმავლობაში შენობება-ნაგებობზე დამატება წარმოადგენს „სითი თაუერის" ბიზნეს ცენტრის მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების საინვესტიციო ქონებიდან გადაცემას (შენიშვნა 8).

10 გასავითარებელი მიწა

2021 წელს ჯგუფმა შეიძინა ვაკე-საბურთალოს რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთები და 2025 წლისთვის აპირებს საცხოვრებელი კომპლექსის განვითარებას. 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის არქიტექტურული, საპროექტო და საპროექტო დაგეგმარების სამუშაოები ჯერ არ დასრულებულა.

მშენებლობის ეტაპის დაწყება იგეგმება 2023 წლიდან, მანამდე კი მიწის ნაკვეთები ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კლასიფიცირდება როგორც გრძელვადიანი აქტივები.

11 გაცემული სესხები

ქართული ლარი	2021	2020
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	32,664,711	20,462,986
სხვა გაცემული სესხები	122,315	71,668
შემცირებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხით	(3,272,884)	(2,924,907)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	**29,514,142**	**17,609,747**

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხის და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის პერიოდში:

11 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**-**	**2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**-**	**20,462,986**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(115,822)	(270,226)	-	(386,048)	11,824,133	2,702,264	-	14,526,397
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	1,988	93,903	-	95,891	(1,762,172)	(921,407)	-	(2,683,579)
ცვლილებები დაგროვილ პროცენტში	(3,398)	(204,843)	-	(208,241)	385,195	1,208,542	-	1,593,737
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**(117,232)**	**(381,166)**	**-**	**(498,398)**	**10,447,156**	**2,989,399**	**-**	**13,436,555**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	1,453	148,968	-	150,421	(410,058)	(824,772)	-	(1,234,830)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**-**	**(3,272,884)**	**11,884,442**	**20,780,269**	**-**	**32,664,711**

11 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხის და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები შესადარის პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის პერიოდში:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**(2,403,840)**	**-**	**(2,403,840)**	**95,123**	**15,462,796**	**-**	**15,557,919**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(31,551)	(47,500)	-	(79,051)	3,107,714	475,000	-	3,582,714
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	13,537	45,000	-	58,537	(1,353,697)	(458,438)	-	(1,812,135)
ცვლილებები დაგროვილ პროცენტში	(103)	(194,160)	-	(194,263)	29,968	1,278,876	-	1,308,844
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**(18,117)**	**(196,660)**	**-**	**(214,777)**	**1,783,985**	**1,295,438**	**-**	**3,079,423**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	(238)	(306,052)	-	(306,290)	(31,764)	1,857,408	-	1,825,644
2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**-**	**(2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**-**	**20,462,986**

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე გავლენას მრავალი ფაქტორი ახდენს, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია 23-ე შენიშვნაში. ქვემოთ მოცემულია ცხრილში ასახული ძირითადი ცვლილებების ახსნა:

11 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

- დამატებითი ანარიცხი პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის,
- დისკონტის ჩათვლის თანხა დროის გასვლის გამო, რადგან ECL შეფასებულია ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე;
- უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივების სავალუტო გადაანგარიშება და სხვა ცვლილებები;.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ასახულია იმ ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო რისკის ანალიზი, რომელთა მიმართ ECL-ის ანარიცხი აღიარებულია. ქვემოთ მოცემული სესხების საბალანსო ღირებულება ასევე წარმოადგენს ჯგუფის მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს ამ სესხებთან მიმართებით.

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	**ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)**	**ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)**	**ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)**	**სულ**
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	11,884,442	-	-	11,884,442
- დამაკმაყოფილებელი	-	20,780,269	-	20,780,269
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	11,884,442	20,780,269	-	32,664,711
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(3,272,884)	-	(3,272,884)
საბალანსო ღირებულება	**11,961,652**	**17,507,385**	**-**	**29,469,037**
სხვა გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	122,315	-	-	122,315
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	122,315	-	-	122,315
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	122,315	-	-	122,315

11 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2020 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	1,847,345	-	-	1,847,345
- დამაკმაყოფილებელი	-	18,615,641	-	18,615,641
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**1,847,345**	**18,615,641**	**-**	**20,462,986**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(2,924,907)	-	(2,924,907)
საბალანსო ღირებულება	**1,847,345**	**15,690,734**	**-**	**17,538,079**
სხვა გაცემული სესხები				
- საუკეთესო	71,668	-	-	71,668
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**71,668**	**-**	**-**	**71,668**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**71,668**	**-**	**-**	**71,668**

ამ სესხებიდან არცერთია გირაოთი უზრუნველყოფილი.

12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ქართული ლარი	2021	2020
სავაჭრო მოთხოვნები	7,584,025	7,035,561
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	490,348	283,209
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(1,546,159)	(883,805)
გრძელვადიანი მოთხოვნები	1,014,737	899,808
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(499,408)	(499,408)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***7,043,543***	***6,835,365***
გადახდილი ავანსები	219,487	713,502
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(21,307)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა 31 დეკემბერს	**7,241,723**	**7,527,560**

სავაჭრო მოთხოვნა 515,329 ლარის ოდენობით (2020: 499,408 ლარი), გაუფასურების ზარალის ანარიცხების გარეშე, დენომინირებულია აშშ დოლარში.

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ს გამარტივებულ მიდგომას ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისათვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც თავის მხრივ, იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები ცალ-ცალკე შეფასდა საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება კლიენტების გადახდების პროფილს 2021 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2020 წლის 31 დეკემბრამდე 18 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაშია განცდილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასასახად, რომელსაც გავლენა აქვს კლიენტის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. ჯგუფმა გამოავლინა, რომ იმ ქვეყნების მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას და მომსახურებას, ყველაზე შესაფერისი ფაქტორებია და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის განაკვეთებს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე.

მომდევნო ცხრილი განმარტავს გამარტივებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის მიხედვით სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში ცვლილებებს წლიური პერიოდის დასაწყისსა და დასასრულს შორის:

12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები		
ბალანსი 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**596,055**	**596,055**
ფინანსური აქტივები, რომლებსაც აღიარება შეუწყდათ პერიოდის განმავლობაში	652,342	652,342
ცვლილებები დაშვებებსა და შეფასებებში	82,829	82,829
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	735,171	735,171
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	51,987	51,987
ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,383,213**	**1,383,213**
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	662,354	662,354
ცვლილებები დაშვებებსა და შეფასებებში	-	-
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	662,354	662,354
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	-	-
ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**2,045,567**	**2,045,567**

სავაჭრო მოთხოვნები უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით (შენიშვნა 16).

13 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ქართული ლარი	2021	2020
ფული ხელზე	49,929	14,427
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	358,476	98,127
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	300,010	361,854
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	**708,415**	**474,408**

საბანკო ნაშთები და ვადიანი დეპოზიტები წარმოადგენს ადგილობრივ ბანკებში (BB- რეიტინგით) პროცენტიან მიმდინარე ანგარიშებს, რომლებიც არც ვადაგასულია და არც გაუფასურებული. მიმდინარე ანგარიშებზე დაგროვილი პროცენტი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 5,782 ლარი (2020: 8,900 ლარი).

14 საწესდებო კაპიტალი და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას ჯგუფის დამფუძნებელ დოკუმენტაციაში.

საწესდებო კაპიტალისა და კაპიტალში დამატებითი შენატანის მფლობელს უფლება აქვს მიიღოს გამოცხადებული დივიდენდები პერიოდულად და ჯგუფის მფლობელობის პროცენტთან შესაბამისი ხმის უფლება ჯგუფის შეხვედრებზე.

ჯგუფის საწესდებო კაპიტალი მთლიანად შეტანილი იქნა ნაღდი ფულით. დამატებითი შენატანი კაპიტალში წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს 8,813,699 ლარის ღირებულებით, რომელიც დამატებით საბოლოო მფლობელის მიერ არის შეტანილი კომპანიაში 2013 წელს.

15 ნასესხები სახსრები

ჯგუფის ნასესხები სახსრების წარმოადგენს ბანკებიდან აღებულ ვადიან სესხებს და დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ქართული ლარი	2021	2020
ნასესხები სახსრები, დენომინირებული:		
- აშშ დოლარებში;	163,395,765	175,336,782
- ევროებში.	28,371,877	36,658,723
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**191,767,642**	**211,995,505**

ბანკიდან ნასესხები სახსრების დაფარვის ვადაა 2031 წლამდე და საშუალო საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 6.65% -ს (2020: წლიური 6.22%.)

მიმდინარე ნასესხები სახსრების რეალური ღირებულება უტოლდება მათ საბალანსო ღირებულებას, რადგანაც დისკონტირების გავლენა უმნიშვნელოა. რეალური ღირებულებები დისკონტირებულ ფულად ნაკადებზეა დაფუძნებული და ექცევა რეალური ღირებულების იერარქიის მეორე დონეზე.

ჯგუფს გააჩნია სამი საკრედიტო ხაზის შეთანხმება ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან და სს საქართველოს ბანკთან, რომელიც დენომინირებულია აშშ დოლარსა და ევროში ზღვრებით 41,000,000 აშშ დოლარი, 21,500,000 აშშ დოლარი, და 9,523,600 ევრო, შესაბამისად (2020: აშშ დოლარი 41,000,000, აშშ დოლარი 21,500,000 და ევრო 9,523,600). საკრედიტო ხაზების ზღვრები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ბოლომდე ათვისებული არ იყო.

ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების შეჯერება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია წმინდა ვალის და ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ჯგუფის ვალდებულებების მოძრაობის ანალიზი. აღნიშნული ვალდებულებების მუხლებია, რომლებიც ასახულია ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგების ფინანსური საქმიანობის ნაწილში:

15 ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	ნასესხები სახსრები
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2019 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**186,925,396**
ფულადი ნაკადები	(16,652,124)
სავალუტო კორექტირებები	29,122,668
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	11,077,113
დაუმთავრებელ მშენებლობაზე კაპიტალიზებული საპროცენტო დანახარჯი	1,522,452
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**211,995,505**
ფულადი ნაკადები	(19,858,307)
სავალუტო კორექტირებები	(15,364,448)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	13,550,758
დაუმთავრებელ მშენებლობაზე კაპიტალიზებული საპროცენტო დანახარჯი	1,444,134
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**191,767,642**

16 მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები

მომხმარებლისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს სახელშეკრულებო პერიოდის ბოლო თვის ქირავნობის წინასწარ გადახდილ საფასურს. ეს თანხები წარმოადგენს გარანტიას და გამოყენებულია მომხმარებლის დეფოლტის რისკის თავიდან ასაცილებლად.

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ქართულ ლარში	2021	2020
ვალდებულებები მიწის შეძენისათვის	61,922,000	-
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	1,538,823	2,508,347
სავაჭრო დავალიანება	737,652	87,156
ანარიცხი	509,607	216,692
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	**64,738,082**	**2,812,195**
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	564,413	369,876
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	**65,302,495**	**3,182,071**

ვალდებულებები მიწის შეძენისათვის მოიცავს მოკლევადიან ვალდებულებებს გასავითარებელი მიწის ნაკვეთის შესყიდვისათვის (იხილეთ მე-10 შენიშვნა). მიწის ნაკვეთი შეძენილია თიბისი ბანკისგან ჯამურად 25 000 000 აშშ დოლარად. ჯგუფმა შესყიდვის ფასის ნაწილი 2021 წლის განმავლობაში დაფარა, დანარჩენი კი ბანკებთან არსებული საკრედიტო ხაზების გამოყენებით დაიფარება.

18 ამონაგები

ქართული ლარი	2021	2020
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	46,260,954	32,111,253
შემცირებული: მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაციით	(1,222,565)	(1,225,914)
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	**45,038,389**	**30,885,339**
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	15,206,295	9,127,235
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	917,638	387,510
სულ ამონაგები	**61,162,322**	**40,400,084**

მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების არა-ამორტიზირებული წილი, სულ, შემდეგია:

ქართული ლარი	2021	2020
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების მთლიანი ოდენობა, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	19,304,190	19,304,190
დაგროვილი თანხა, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში	(2,730,098)	(1,507,533)
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ოდენობა წმინდად, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	**16,574,092**	**17,796,657**

ჯგუფი ამონაგებს აწარმოებს, მომსახურების გაწევით დროთა განმავლობაში და დროის გარკვეულ მომენტში შემდეგი ადგილმდებარეობებიდან:

18 ამონაგები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	2021	2020
სითი მოლ ვაჟა	10,571,896	6,154,192
სითი მოლ გლდანი	3,020,498	2,094,480
სითი მოლ ქავთარაძე	1,291,093	878,563
სითი თაუერი (ბიზნეს ცენტრი)	322,808	-
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**15,206,295**	**9,127,235**

ამონაგების აღიარების დრო შემდეგია:

ქართული ლარი	2021	2020
დროთა განმავლობაში	13,351,947	8,937,953
დროის გარკვეულ მომენტში	1,854,348	189,282
სულ ამონაგები	**15,206,295**	**9,127,235**

19 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები

ქართული ლარი	2021	2020
ანარიცხები გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციებისთვის	2,406,015	-
კომუნალურები	4,257,607	3,062,538
ცვეთის ხარჯი	3,900,324	3,025,205
ქონების გადასახადები	1,523,000	1,284,334
რემონტი და მოვლა-შენახვა	1,521,036	1,019,862
დასაქმებულთა ხარჯები	1,043,296	1,189,781
სხვა	617,950	272,993
სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	**15,269,228**	**9,854,713**

20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ქართული ლარი	2021	2020
დასაქმებულთა ხარჯები	3,107,111	1,846,940
ცვეთის ხარჯი	797,476	505,090
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	662,354	735,171
გაუფასურების ზარალი გაცემულ სესხებზე	498,397	214,776
სარეკლამო და მარკეტინგის	460,140	532,816
დაზღვევის ხარჯები	159,768	191,240
საკონსულტაციო ხარჯები	101,589	87,952
ქირავნობის ხარჯები	18,576	61,703
საწვავი	9,966	11,230
სხვა	834,915	598,416
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	**6,650,292**	**4,785,334**

საკონსულტაციო ხარჯები მოიცავს აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურებისთვის გაწეულ აუდიტის საფასურს, როგორც ეს განსაზღვრულია საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ 65,050 ლარის ოდენობით (2020: 49,090 ლარი).

21 ფინანსური შემოსულობები/(ხარჯები), ნეტო

ქართული ლარი	2021	2020
საპროცენტო შემოსავალი	1,612,192	1,495,545
საპროცენტო ხარჯი	(13,550,758)	(12,398,987)
სავალუტო შემოსულობები შემცირებული ზარალით ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	14,260,746	(27,468,751)
ცვლილებები სესხების სამართლიან ღირებულებაში	(1,444,134)	-
ცვლილებები გაცემული სესხების ღირებულებაში	(54,898)	-
შემცირებული კაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯებით	-	1,522,452
მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური შემოსულობები/(ხარჯები) სულ, ნეტო	**823,148**	**(36,849,741)**

21 ფინანსური ხარჯები, ნეტო (გაგრძელება)

2020 წლის განმავლობაში ჯგუფმა განახორციელა იმ სესხით სარგებლობის ხარჯების კაპიტალიზება, რომელიც ფინანსირებაზე წარმოიქმნება და პირდაპირ მიკუთვნებადია საინვესტიციო ქონების მშენებლობაზე.

22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და მას ახასიათებს ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებები, ოფიციალური განაცხადები და სასამართლო გადაწყვეტილებები, რომლებიც ხშირად გაურკვეველია, ურთიერთსაწინააღმდეგოა და მრავალგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება. გადასახადები სხვადასხვა ორგანოების მიერ განხილვას და გამოძიებას ექვემდებარება, რომლებსაც აქვთ მკაცრი ჯარიმების და საპროცენტო ხარჯების დაწესების ძალაუფლება. საგადასახადო წელი ღიაა საგადასახადო ორგანოების მიერ შესამოწმებლად სამი კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, გარკვეულ შემთხვევებში, შესაძლებელია აღნიშნული პერიოდი გაიზარდოს.

ამ გარემოებებმა შესაძლოა საქართველოში შექმნას საგადასახადო რისკები, რაც არსებითად უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე ბევრ სხვა ქვეყანაში. ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ ადეკვატურად შეასრულა ნაკისრი საგადასახადო ვალდებულებები საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის, ოფიციალური განცხადებებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების შესაბამისი ინტერპრეტაციის საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი უწყებების ინტერპრეტაციები შესაძლებელია განსხვავდებოდეს და ფინანსურ ანგარიშგებაზე მნიშვნელოვანი ეფექტი იქონიოს, თუკი აღნიშნულმა უწყებებმა წარმატებით განახორციელეს საკუთარი ინტერპრეტაციები.

პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე.

აღნიშნულმა გარემოებებმა შეიძლება საქართველოში საგადასახადო რისკები წარმოქმნას, რაც მნიშვნელოვნად მაღალია, ვიდრე სხვა ქვეყნებში. ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში.

აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტირებას, რომელიც ძალაშია ამჟამად ან ძალაში იქნება საანგარიშგებო პერიოდის დასასრულისთვის. საურავებთან, პროცენტთან და მოგების გარდა სხვა გადასახადებთან დაკავშირებული ვალდებულებები აღიარდება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ვალდებულებების დასაფარად საჭირო ხარჯების ხელმძღვანელების მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე.

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური

22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

დაგირავებული და შეზღუდული აქტივები : ჯგუფს ნასესხები სახსრების უზრუნველყოფის სახით, სს საქართველოს ბანკში დაგირავებული აქვს შემდეგი აქტივები:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	8	147,629,193	144,120,040
ძირითადი საშუალებები		3,127,285	2,752,688
არამატერიალური აქტივები		9,798	18,693
სულ		**150,766,276**	**146,891,421**

კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნია სახელშეკრულებო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონებასთან ლარს (2020: 2,818,842 ლარი).

შესაბამისობა შეთანხმებულ პირობებთან. ჯგუფი ექვემდებარება გარკვეულ შეთანხმებულ პირობებს, რომელიც უპირველესად დაკავშირებულია სს საქართველოს ბანკიდან ნასესხებს სახსრებთან. მსგავს პირობებთან შეუსაბამობამ შეიძლება გამოიწვიოს ჯგუფისთვის ნეგატიური შედეგები, მათ შორის სესხით სარგებლობის ხარჯის ზრდა და დეფოლტის გამოცხადება.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს დარღვეული ჰქონდა ლიკვიდურობისა და ლევერიჯის კოეფიციენტი განსაზღვრული სესხის ხელშეკრულებაში სს საქართველოს ბანკთან. თუმცა, ხელმძღვანელობამ კრედიტორებისგან წლის დასრულებამდე მოიპოვა წერილები, სადაც ისინი უარს ამბობენ ვადაგადაცილებული სესხის თანხების დაჩქარებულად დაფარვის მოთხოვნაზე.

გარემოს დაცვითი საკითხები. საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. ჯგუფი პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

კლიმატის ცვლილება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ ყურადღება გაამახვილა გლობალურ ინფორმირებულობასა და საზრუნავზე კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე, თუმცა ხელმძღვანელობა აგრძელებს ამ სფეროში მოვლენების განვითარების მონიტორინგს.

23 ფინანსური რისკის მართვა

კომპანიაში რისკის მართვის ფუნქციის შესრულება ხორციელდება ფინანსურ რისკებთან, საოპერაციო რისკებთან და იურიდიულ რისკებთან მიმართებით. ფინანსური რისკი მოიცავს საბაზრო რისკს (სავალუტო რისკის, საპროცენტო რისკის და სხვა ფასის რისკის ჩათვლით), ფინანსური რისკის მართვის ფუნქციის ძირითადი მიზნებია რისკის ზღვრების დადგენა და შემდეგ იმის უზრუნველყოფა, რომ რისკები აღნიშნულ ზღვრებში დარჩეს. საოპერაციო და იურიდიული რისკების მართვის ფუნქციები გამიზნულია იმის უზრუნველყოფისათვის, რომ სათანადოდ ფუნქციონირებდეს შიდა პოლიტიკა და პროცედურები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს საოპერაციო და იურიდიული რისკები.

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საკრედიტო რისკი, რომელიც წარმოადგენს რისკს, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთი მხარე გამოიწვევს ფინანსურ ზარალს მეორე მხარისათვის თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით. საკრედიტო რისკი წარმოიქმნება ჯგუფის პროდუქციის საკრედიტო პირობებით გაყიდვების და სხვა კონტრაჰენტებთან ტრანზაქციების შედეგად, რაც ზრდის ფინანსურ აქტივებს.

ჯგუფის მაქსიმალური საკრედიტო რისკი, ასახულია ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში მოცემულ ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის სამეურნეო საქმიანობის უდიდესი რისკია; ამიტომ, ხელმძღვანელობა ყურადღებით ახორციელებს საკრედიტო რისკის მართვას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება რთულია და გულისხმობს მოდელების, რადგან რისკი იცვლება საბაზრო პირობების მიხედვით, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებსა და დროის გამოყენებას. აქტივების პორტფელის საკრედიტო რისკის შეფასება მოიცავს დეფოლტების ალბათობის დამატებით შეფასებას, ისევე როგორც დაკავშირებული კოეფიციენტებისა და პარტნიორებს შორის დეფოლტის კორელაციის შეფასებას.

ზღვრები. ჯგუფი თავისი საკრედიტო რისკის სტრუქტურას ქმნის პარტნიორებთან დაკავშირებით მისაღები რისკის ზღვრის დაწესებით. საკრედიტო რისკის ზღვრების დაწესება პროდუქტისა და დარგის მიხედვით ხელმძღვანელობის მიერ რეგულარულად მტკიცდება. მსგავსი რისკების დეტალური მონიტორინგი ხორციელდება და ექვემდებარება წლიურად, ან უფრო მეტი სიხშირით გადახედვას.

საკრედიტო ზღვრები ექვემდებარება ხელმძღვანელობის მიერ ანალიზსა და დამტკიცებას. იმისათვის, რათა განხორციელდეს საკრედიტო რისკისადმი დაქვემდებარების მონიტორინგი, რეგულარულად კეთდება ანგარიშები, რომლებიც დაფუძნებულია სტრუქტურიზებულ ანალიზზე მომხმარებლის ფინანსური წარმადობის თვალსაზრისით. უარყოფითი კრედიტუნარიანობის მქონე მომხმარებელთან ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ურთიერთქმედება მოეხსენება და განიხილება ხელმძრვანელობის მიერ. ჯგუფის ხელმძღვანელობა განიხილავს პარტნიორების წარმადობას და ყურადღებას აქცევს ვადაგადაცილებულ ბალანსებს.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. *ECL* არის სამომავლო ფულადი ნაკადების ნაკლებობის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (მაგ., საკრედიტო ზარალის შეწონილი საშუალო, სადაც შეწონვისთვის გამოყენებულია მოცემული დროის პერიოდში დეფოლტის რისკების ხდომილებები). ECL-ის შეფასება მიუკერძოებელია და განისაზღვრება შესაძლო შედეგების დიაპაზონის განსაზღვრით. ECL-ის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: დეფოლტის ალბათობა ("PD"), დეფოლტის რისკი ("EAD"), ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში ("LGD") და დისკონტირების განაკვეთი.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

დეფოლტის რისკი (EAD) არის სამომავლო დეფოლტის თარიღით რისკის შეფასება, რომელიც ითვალისწინებს საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ მოსალოდნელი რისკის ცვლილებებს, მათ შორის ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს და დამტკიცებული საკრედიტო ხაზის მოსალოდნელ ათვისებას. დეფოლტის ალბათობა დროის მოცემულ პერიოდში დეფოლტის მოხდენის ალბათობის შეფასებაა. ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში ("LGD") არის დეფოლტის დროს წარმოქმნილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება სხვაობას მისაღებ სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებსა და იმ ფულად ნაკადებს შორის, რომელსაც მოსალოდნელია, რომ გამსესხებელი მიიღებს, უზრუნველყოფიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადის ჩათვლით. როგორ წესი, ის გამოისახება, როგორც EAD-ის პროცენტი. მოსალოდნელი ზარალი დისკონტირდება ამჟამინდელ ღირებულებამდე საანგარიშო პერიოდის ბოლოს. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისთვის ან მასთან მიახლოებული მუხლისთვის.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელირება ხელმძღვანელობის მიერ ხორციელდება, რაც წარმოადგენს ზარალს, რომელიც ყველა შესაძლო დეფოლტის მოვლენის შედეგად დადგა ფინანსური ინსტრუმენტის სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. *12-თვიანი ECL* წარმოადგენს *მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL*-ის ნაწილს, რაც განპირობებულია საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში, ან ფინანსური ინსტრუმენტის დარჩენილი *მომსახურების ვადის პერიოდში*, თუ ეს წელზე ნაკლებია.

ECL, რომელიც ხელმძღვანელობის მიერ ამ ფინანსური ანგარიშგებებისთვისაა შეფასებული, წარმოადგენს შეფასებას დროის მომენტში, ნაცვლად ციკლის განმავლობაში შეფასებებისა, რომლებიც საზოგადოდ გამოიყენება რეგულირების მიზნებისთვის. ამ შეფასებებში ითვალისწინებენ *პერსპექტიულ ინფორმაციას*, ანუ ECL ასახავს ძირითადი მაკროეკონომიკური ცვლადების, რომლებიც გავლენას ახდენენ საკრედიტო რისკზე, ალბათობით შეწონილ ცვლილებას.

დეფოლტის ალბათობის შეფასების მიზნებისათვის ჯგუფი დეფოლტს განსაზღვრავს, როგორც სიტუაციას, როდესაც რისკი აკმაყოფილებს ქვემოთ ჩამოთვლილი კრიტერიუმებიდან ერთ ან მეტ კრიტერიუმს:

- მსესხებლის სახელშეკრულებო გადახდები 90 დღეზე მეტი ხნით არის ვადაგადაცილებული;
- მსესხებელი აკმაყოფილებს ქვემოთ მოცემული გადახდის არმოსალოდნელობის კრიტერიუმებს:
  - მსესხებელი გარდაიცვალა;
  - მსესხებელი გადახდისუუნაროა;
  - მოსალოდნელი ხდება, რომ მსესხებლის გაკოტრების პროცესი დაიწყება; და

გამჟღავნების მიზნებისთვის ჯგუფის დეფოლტის განმარტება სრულად მიესადაგება გაუფასურებული კრედიტის მქონე აქტივების განმარტებას. ზემოთ მოცემული განმარტება გამოიყენება ჯგუფის ყველა სახის ფინანსური აქტივებისთვის.

იმის შეფასება, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ ადგილი ჰქონდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან გაზრდას ("SICR"), ტარდება ინდივიდუალურად. SICR-ის შეფასება ხდება ინდივიდუალურ საფუძველზე, ქვემოთ მოცემული მაჩვენებლების მონიტორინგის გამოყენებით. ტარდება SICR-ის გამოვლენისთვის გამოყენებული კრიტერიუმების მონიტორინგი და მათი სათანადოობა პერიოდულად გადაისინჯება ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ. მიიჩნევა, რომ საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად გაიზარდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, როდესაც ფინანსური აქტივები 30 დღეზე მეტი ხნითა ვადაგადაცილებული და ამის უარყოფას ადგილი არ ჰქონია.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფი მიიჩნევს, რომ ფინანსურმა ინსტრუმენტმა SICR განიცადა, როდესაც ქვემოთ მოცემული ხარისხობრივი, რაოდენობრივი ან შეკავების (backstop) კრიტერიუმებიდან ერთი ან მეტი დაკმაყოფილდება:

- 30 დღით ვადაგადაცილება; და
- კრედიტისადმი დაქვემდებარების რესტრუქტურიზაციის მოვლენა

წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ECL-ის დონე დამოკიდებულია იმაზე, მსესხებლის საკრედიტო რისკი გაიზარდა თუ არა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. ეს ECL-ის შეფასების სამ-ეტაპიანი მოდელია. ფინანსურ ინსტრუმენტს, რომლის კრედიტი გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ იზრდება თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, აქვს 12-თვიან ECL-ზე დაფუძნებული საკრედიტო რისკის ანარიცხი (1-ლი ეტაპი). თუ თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გამოვლინდა SICR-ის ზრდა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე, მაგრამ ის გაუფასურებული კრედიტის მქონედ არ მიიჩნევა და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. ფინანსური ინსტრუმენტის კრედიტის გაუფასურების შემთხვევაში ეს ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-3 ეტაპზე და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. აქტივის მე-3 ეტაპზე არსებობის შედეგია ის, რომ საწარმო წყვეტს მთლიანი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას და საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლისას იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გარეშე.

თუ არსებობს მტკიცებულება, რომ SICR-ის კრიტერიუმები აღარ არის დაკმაყოფილებული, მაშინ ინსტრუმენტს ისევ 1-ელ ეტაპზე აბრუნებენ. თუ რისკი მე-2 ეტაპზე გადაიტანება ხარისხობრივი მაჩვენებლის საფუძველზე, ჯგუფი ახორციელებს მონიტორინგს, ეს ინდიკატორი ისევ არსებობს თუ შეიცვალა.

ჯგუფი ECL-ის შეფასებას ინდივიდუალურ საფუძველზე ახორციელებს იმ გაცემული სესხებისა და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის, რომლის ნაშთები 100,000 ლარს აღემატება. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები, რომელიც 100,000 ლარზე ნაკლებია, ფასდება კოლექტიურად.

ECL-ის ინდივიდუალურად შეფასება ტარდება საკრედიტო ზარალის სხვადასხვა შესაძლო შედეგის შეფასების შეწონვით თითოეული შედეგის ალბათობით. ჯგუფი განსაზღვრავს სულ მცირე ორ შესაძლო შედეგს თითოეული შეფასებული სესხისთვის, საიდანაც ერთ-ერთი განაპირობებს საკრედიტო ზარალს, თუნდაც მსგავსი შედეგის ალბათობა ძალიან დაბალი იყოს.

როგორც წესი, ECL არის საკრედიტო რისკის შემდეგი პარამეტრების ნამრავლი: EAD, PD და LGD (რომლებიც განმარტებული და ახსნილია ზემოთ), რომელიც ახლანდელ ღირებულებამდე დისკონტირდება ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეშვეობით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების წინასწარი შეფასებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო [თვე / წელი]-სა და მომსახურების ვადის პერიოდისთვის, თითოეული რისკის ან კოლექტიური სეგმენტისთვის. ეს სამი კომპონენტი ერთმანეთზე მრავლდება და შესწორდება გადარჩენის ალბათობით (ანუ, რისკი დაიფარა ან დეფოლტს ჰქონდა ადგილი გასულ თვეში). ასე ეფექტურად გამოითვლება ECL თითოეული სამომავლო პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება საანგარიშგებო თარიღამდე და ჯამდება. ECL-ის გამოთვლებში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი არის თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მისი მიახლოებითი მნიშვნელობა.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ECL მოდელებში ჩართული პერსპექტიული ინფორმაცია. ორივე, SICR-ის შეფასება და ECL-ის გამოთვლა გულისხმობს პერსპექტიული ინფორმაციის გამოყენებას. ჯგუფი გამოავლენს გარკვეულ ძირითად ეკონომიკურ ცვლადებს, რომლებიც კორელაციაშია საკრედიტო რისკსა და ECL-თან. საპროგნოზო ეკონომიკური ცვლადები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი") მოწოდებულია ჯგუფის მიერ და წარმოადგენს მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური მდგომარეობის საუკეთესო შეფასებას მომდევნო ერთი წლის განმავლობაში.

საკრედიტო რისკის კონცენტრაცია. ჯგუფი არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციის რისკს 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკები. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოურ ვალუტასთან, (ბ) აქტივებსა და ვალდებულებებთან მიმართებით, რომელთაც პროცენტი ერიცხებათ. ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს, რომლის მიღებაც შესაძლებელია, რის მონიტორინგსაც ყოველდღიურად ახორციელებს. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება არ უზრუნველყოფს ზარალის თავიდან აცილებას ამ ზღვრების მიღმა უფრო მნიშვნელოვანი საბაზრო ცვლილებების შემთხვევაში.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით ხელმძღვანელობა ადგენს რისკის ზღვრებს ვალუტების მიხედვით და მთლიანობაში. მისი მონიტორინგიც ყოველთვიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის დაქვემდებარება უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკისადმი საანგარიშო პერიოდის ბოლოს:

	2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით			2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		
ქართული ლარი	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946	9,921,180	(304,484)	9,616,696
აშშ დოლარი	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)	14,785,549	(177,845,129)	(163,059,580)
ევრო	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)	212,791	(36,658,723)	(36,445,932)
სულ	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**	**24,919,520**	**(214,808,336)**	**(189,888,816)**

ზემოთ მოცემული ანალიზი მოიცავს მხოლოდ მონეტარულ აქტივებსა და ვალდებულებებს. არა-მონეტარული აქტივები არ მოიაზრება, როგორც არსებითი სავალუტო რისკის ზრდის გამომწვევი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია მოგება-ზარალის და კაპიტალის მგრძნობელობა საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს სავალუტო კურსების გონივრულად შესაძლებელი ცვლილებებისადმი ჯგუფის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით, როდესაც დანარჩენი ცვლადები უცვლელია:

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქართული ლარი	2021 წლის 31 დეკემბერი	2020 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2020: გამყარება 20%-ით)	(40,301,554)	(32,611,916)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით) (2020: გაუფასურება 20%-ით)	40,301,554	32,611,916
ევროს გამყარება 20%-ით) (2020: გამყარება 20%-ით)	(5,560,366)	(7,289,186)
ევროს გაუფასურებ20%-ით) (2020: გაუფასურება 20%-ით)	5,560,366	7,289,186

დაქვემდებარება გამოთვლილია მხოლოდ მონეტარული ნაშთებისთვის, რომელიც დენომინირებულია ჯგუფის ფუნქციური ვალუტისგან განსხვავებულ ვალუტებში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს გააჩნია გავრცელებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მერყეობის მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე გავლენის რისკი.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკები. ცხრილში ნაჩვენებია ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიანი თანხა საბალანსო ღირებულებით, რომელიც დაჯგუფებულია საპროცენტო განაკვეთის სახელშეკრულებო გადაფასების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2021 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
სულ ფინანსური ვალდებულებები	151,030,832	68,437,057	37,037,835	256,505,724
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2021 წლის 31 დეკემბერს	**164,214,788**	**72,898,006**	**59,931,914**	**297,044,708**
2020 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	9,012,641	2,780,489	16,051,297	27,844,427
სულ ფინანსური ვალდებულებები	17,557,526	103,725,305	92,986,662	214,269,493
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2020 წლის 31 დეკემბერს	**26,570,167**	**106,505,794**	**109,037,959**	**242,113,920**

2021 წლის 31 დეკემბერს საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი რომ ყოფილიყო (2020 წ. 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, წლის მოგება იქნებოდა 4,076,562 ლარით (2020: 3,989,209 ლარით) მეტი, ძირითადად ცვალებად განაკვეთიან ვალდებულებებზე შედარებით დაბალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი რომ ყოფილიყო (2020 წ. 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, წლის მოგება იქნებოდა 4,076,562 ლარით (2020: 3,989,209 ლარით) ნაკლები, ძირითადად ცვალებადგანაკვეთიან ვალდებულებებზე შედარებით მაღალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს პრობლემები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფი ყოველდღიურად იღებს მოთხოვნებს თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ლიკვიდურობის რისკის მართვას ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიური მონიტორინგით. ჯგუფი ცდილობს სტაბილური დაფინანსების ბაზის შენარჩუნებას, რაც, ძირითადად, მოიცავს სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები მათი დარჩენილი საკონტრაქტო დაფარვის ვადების მიხედვით. დაფარვის ვადის ცხრილში ნაჩვენები ვალდებულებების თანხები წარმოადგენენ საკონტრაქტო, არადისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. მსგავსი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხებისაგან, რადგან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული თანხები ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს.

როდესაც დავალიანების თანხა არ არის დაფარული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული პირობების მიხედვით. გადახდები უცხოურ ვალუტაში კონვერტირდება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის გამოყენებით.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	93,753,097	91,502,053	41,718,050	226,973,200
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	64,728,262	-	-	64,728,262
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**158,491,179**	**91,502,053**	**41,718,050**	**291,711,282**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2020 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	27,687,268	140,256,936	103,984,772	271,928,976
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	2,812,195	-	-	2,812,195
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**30,499,463**	**140,256,936**	**103,984,772**	**274,741,171**

24 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვა. კაპიტალის მართვასთან დაკავშირებით ჯგუფის მიზნებია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება აქციონერებისათვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის, ასევე, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა, რათა შეამციროს კაპიტალის ღირებულება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის ჯგუფმა შეიძლება შეცვალოს აქციონერებისათვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს მას კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. კაპიტალის ის ოდენობა, რომელიც ჯგუფის მიერ იყო მართული 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგინა 49,962,670 ლარი (2020 წლის 31 დეკემბერი: 7,946,853 ლარი).

25 რეალური ღირებულების შეფასება

რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონეა იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება; (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი რესურსი დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ., ფასები) ან ირიბად (მაგ., წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ დაუკვირვებადი მონაცემები). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს განსჯას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება დაკვირვებადი მონაცემები, რაც მოითხოვს მნიშვნელოვან შესწორებას, მაშინ ეს შეფასება მე-3 დონეა. შეფასების მონაცემის მნიშვნელობა ფასდება, მთლიანობაში რეალური ღირებულების შეფასების საპირისპიროდ.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულება უნდა გამჟღავნდეს. აქტივებისთვის, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვითა და საბალანსო ღირებულება შემდეგია:

	2021 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	6,553,195	-	6,553,195
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	490,348	-	490,348
- გაცემული სესხები	-	29,514,142	-	29,514,142
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	49,929	658,486	-	708,415
სულ აქტივები	**49,929**	**37,216,171**	**-**	**37,266,100**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	191,767,642	-	191,767,642
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	1,538,823	-	1,538,823
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	64,000,430	-	64,000,430
სულ ვალდებულებები	**-**	**257,306,895**	**-**	**257,306,895**

25 რეალური ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	2020 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	6,552,156	-	6,552,156
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	283,209	-	283,209
- გაცემული სესხები	-	17,609,747	-	17,609,747
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14,427	459,981	-	474,408
სულ აქტივები	**14,427**	**24,905,093**	**-**	**24,919,520**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	211,995,505	-	211,995,505
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	87,156	-	87,156
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	2,725,039	-	2,725,039
სულ ვალდებულებები	**-**	**214,807,700**	**-**	**214,807,700**

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. მცოცავი განაკვეთის ინსტრუმენტების, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, რეალური ღირებულება უტოლდება მათ საბალანსო ღირებულებას. არაკოტირებული ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის მქონე ინსტრუმენტები შეფასებულია სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები.. მცოცავ-განაკვეთიანი ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ სამომავლო ფულად ნაკადებს, რომელთა მიღება მოსალოდნელია რომ იქნება მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით დისკონტირებული, ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაჰენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების, გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები შეფასებულ იქნა მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, დისკონტირებული მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების საფუძველზე, ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკები და დარჩენილი დაფარვის ვადები აქვთ.

26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9-ით „ფინანსური ინსტრუმენტები", ფინანსური აქტივები კლასიფიცირებულია შემდეგ კატეგორიებად: (a) ფინანსური აქტივები FVTPL-ით; (b) სავალო ინსტრუმენტები FVOCI-ით, (c) წილობრივი ინსტრუმენტები FVOCI-ით და (c) ფინანსური ინსტრუმენტები ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს ორი ქვე-კატეგორია აქვს: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას. ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

27 საანგარიშო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ობლიგაციების გამოშვება. 2022 წლის 15 იანვარს ჯგუფმა განახორციელა, არაუზრუნველყოფილი, დოლარში დენომინირებული, ობლიგაციების კერძო ემისია, განთავსება და რეგისტრაცია (ლისტინგი). შედეგად, ჯგუფმა გამოუშვა 15 მილიონი აშშ დოლარის არაუზრუნველყოფილი ობლიგაციები, რომელთა საპროცენტო განაკვეთი 6.75%-ია, ხანდაზმულობის ვადით 2024 წელს. ობლიგაციების მთელი ძირითადი თანხა გადასახდელია დაფარვის პერიოდში.

რუსეთის სამხედრო შეჭრა უკრაინაში. 2022 წლის 24 თებერვალს, რუსეთ-უკრაინის საზღვართან რუსული სამხედრო ძალების მნიშვნელოვანი გაძლიერების შემდეგ, რუსმა ჯარებმა გადაკვეთეს უკრაინის საზღვარი. საერთაშორისოდ მიჩნეული ომად, შეჭრა არის ყველაზე დიდი სამხედრო თავდასხმა ევროპულ სახელმწიფოზე მეორე მსოფლიო ომის შემდეგ. ამ ომის შემდეგ ევროპაში ყველაზე დიდი ლტოლვილთა კრიზისი გამოიწვია, მილიონობით უკრაინელი ტოვებს ქვეყანას და სახლებს. უკრაინაში ომის შედეგად, ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა გაერთიანებამ გამოაცხადა მკაცრი ეკონომიკური სანქციები რუსეთზე და მრავალმა კომპანიამ შეწყვიტა ბიზნესის წარმოება რუსეთსა და ბელორუსიაში. სიტუაცია ჯერ კიდევ განვითარების ფაზაშია, მაგრამ მას უკვე მოჰყვა ჰუმანიტარული კრიზისი და მატერიალური ეკონომიკური ზარალი უკრაინის, რუსეთისა და დანარჩენი მსოფლიოსთვის.

ხელმძღვანელობა უკრაინის ომს არამაკორექტირებელ ბალანსს გარე მოვლენად მიიჩნევს. ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ ამას არ ექნება შესამჩნევი გავლენა ჯგუფის საქმიანობაზე.

იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს სრული გავლენა ჯგუფზე, რადგან არსებობს გაურკვევლობა ზოგადად რა ზემოქმედებას მოახდენს ეკონომიკაზე. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება არსებულ ეკონომიკურ მდგომარეობას.

ქ. ვაჩეიშვილი

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია -მმართველობის ანგარიში

მმართველობის ანგარიში

შინაარსი:

მოკლე ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ 1
ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები 1
ჯგუფის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა 2
ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ 2
მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები 2
დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ 3
ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა 4
მთავარი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკის მართვის კუთხით 4
კორპორაციული მართვის ანგარიშგება 5
პასუხისმგებლობის განცხადება 7

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში
2021 წლის 31 დეკემბერი

მოკლე ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
იურიდიული ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404851503
ძირითადი საქმიანობა: სავაჭრო ცენტრებისა და ბიზნეს ცენტრის მართვა

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია (შემდგომში "ჯგუფი"), არის უძრავი ქონების დეველოპერი ჯგუფი, რომელიც დარეგისტრირდა 2010 წელს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია. ჯგუფი ფლობს სამ სავაჭრო ცენტრს, კერძოდ ქავთარაძის, ვაჟა-ფშაველას, გლდანის სითი მოლებს და ბიზნეს ცენტრს - სითი თაუერი. მისი ძირითადი საქმიანობა მოიცავს სავაჭრო ცენტრებში მის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარით გაცემას, ქონების მენეჯმენტსა და მოვლა-პატრონობას.

ცენტრები წარმოდგენილია 300-ზე მეტი მაღაზიით, მათ შორისაა როგორც საერთაშორისოდ აღიარებული ბრენდები და საცალო მოვაჭრეები, ასევე ადგილობრივი მწარმოებლები, მათ შორის სუპერმარკეტები, სწრაფი კვების ობიექტები და სხვა.

ბოლო წლების მონაცემებით, ცენტრების დატვირთვის პროცენტი მწვერვალს აღწევს. ჯგუფი აქტიურად არის ჩართული ევროკავშირის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან ერთად (EBRD) პროგრამებში ქვეყნის მასშტაბით. ერთერთი პროგრამა უკავშირდებოდა ენერგო-ეფექტურობას (ენერგოკრედიტი) და ასევე EGP პროგრამას, რომელიც საშუალო ზომის კომპანიებისთვის სრული საკონსულტაციო მომსახურების გაწევას უზრუნველყოფდა. ასევე, კომპანია წარმატებით თანამშრომლობს ფინანსურ ინსტიტუტებთან.

ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიამ წარმატებით მოახერხა „ა" კლასის ბიზნეს ცენტრის „სითი თაუერის" მშენებლობა. ჯგუფი კონცენტრირებულია გახდეს სავაჭრო ცენტრის წამყვანი ქსელი საქართველოში და იფუნქციონიროს სრული დატვირთვით, ასევე აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ცდილობს გახადოს „სითი თაუერი" წამყვანი ბიზნეს ცენტრი, რომელმაც სრული დატვირთვით ოპერირება უნდა დაიწყოს 2023 წლამდე და დაიწყოს ორი ახალი პროექტი: მულტი-საოჯახო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა თბილისში და სასტუმროს მშენებლობა რაჭაში.

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია არის მაღალი სოციალური პასუხისმგებლობის მქონე ჯგუფი; მისი მიზანია შექმნას ყველაზე თანამედროვე კომერციული სივრცე, რომელიც თანხვედრაშია საერთაშორისო სტანდარტებთან, სადაც საერთაშორისოდ აღიარებული და ადგილობრივ მერჩენდაიზერებს შეეძლებათ იმუშაონ სრული დატვირთვით. ჯგუფი მიზნად ისახავს წამყვანი ბრენდებისა და ქართველი მეწარმეების საერთო სივრცეში ინტეგრაციას მათი საერთო თანამშრომლობის, გამოცდილების გაცვლის, საუკეთესო გამოცდილებების მხარდასაჭერად სამეწარმეო საქმიანობებისა და მიდგომების ორგანიზების უზრუნველსაყოფად.

ჯგუფის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა

სითი თაუერსა და სავაჭრო ცენტრებში მოიჯარეების რაოდენობის ზრდა ჯგუფისათვის წარმოქმნის ახალი, საერთაშორისოდ აღიარებული Business Intelligence პროგრამული უზრუნველყოფის Qlik Sense-ის დანერგვის აუცილებლობას, რაც აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიასათვის გააადვილებს ასობით მოიჯარის კონტროლს და ყოველდღიურად გარკვეული ოდენობის ანალიტიკური ანგარიშების მომზადებას. ჯგუფმა ჩათვალა საჭიროდ ვიზიტორებისთვის ახალი ლოიალობის პროგრამის გაცნობა, რათა 2023 წლამდე ჯგუფმა შეძლოს ლოიალობის ბარათების შეთავაზება.

ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფის საკუთრებაში არსებული სამი სავაჭრო ცენტრის ადგილმდებარეობებია - საბურთალო (ქავთარაძის ქ. №1), სადაც წარმოდგენილია სითი მოლ ქავთარაძე და სითი მოლ ვაჟა, ასევე გლდანი (ხიზაბავრის ქ. №1), ხოლო ადმინისტრაციული ოფისი გადავიდა ჯგუფის მიერვე აშენებულ სითი თაუერში (ვაჟა-ფშაველას გამზირი #70) 2021 წლის თებერვალში.

მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ჯგუფის სტრუქტურიდან და საქმიანობიდან გამომდინარე, საინტერესოა რამდენიმე ფინანსური მაჩვენებელი.

ფინანსური ინდიკატორების 2020 წლისათვის

	ინდიკატორი	თანხა ლარებში
1.	ამონაგები	61,162,322
2.	საოპერაციო მოგების მარჟა [1]	60%
3.	წმინდა მოგების მარჟა[2]	65%
4.	ბრუნვა კაპიტალზე (ROE)[3]	83%
5.	ვალი აქტივების მიმართ[4]	61%

შემდეგი ინდიკატორები დაკავშირებულია ჯგუფის შემოსავლისა და მომგებიანობის ანალიზთან:

1. ლოქდაუნის მიუხედავად, ჯგუფის შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 50%-ზე მეტით გაიზარდა. ასეთი უზარმაზარი ზრდის მთავარი მიზეზი იყო ის, რომ სითი მოლ ვაჟა მუშაობდა მთელი წლის განმავლობაში (2019 წლის ორ თვესთან შედარებით) და ზოგიერთმა გლობალურად აღიარებულმა ბრენდმა დაიწყო ფართების ქირაობა.
2. 2020 წლის საოპერაციო მოგების მარჟა 64% იყო, რომელიც ჯგუფის ოპერაციული ხარჯების გადახდის შემდეგ დარჩენილ შემოსავლების ნაწილს აჩვენებს, ოპერაციული ხარჯები მოიცავს

[1] საოპერაციო მოგების მარჟა = საოპერაციო მოგება / შემოსავალი
[2] წმინდა მოგების მარჟა = მთლიანი მოგება /შემოსავალი
[3] ბრუნვა კაპიტალზე = წმინდა მოგება/ საშუალო კაპიტალი
[4] ვალი აქტივების მიმართ = სესხი / აქტივები

ცენტრების პირდაპირ ოპერაციულ ხარჯებთან დაკავშირებულ ხარჯებს და საერთო და ადმინისტრაციულ ხარჯებს.

3. წმინდა მოგების მარჟაზე უზარმაზარი გავლენა იქონია სავალუტო ზარალმა, აქედან გამომდინარე, ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მიუხედავად მარჟის ნეგატიური შედეგისა, ის კვლავაც მისაღები შეიძლება იყოს პანდემიის გამო.
4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE) - ეს სპეციფიური მაჩვენებელი განსხვავებულია სხვადასხვა ინდუსტრიებისთვის. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ნეგატიური ბრუნვა კაპიტალზე შეიძლება მისაღები იყოს 2020 წლისთვის, რადგან სავალუტო ზარალმა გამოიწვია მისი ნეგატიურობა.
5. ვალის კოეფიციენტი გვაძლევს საერთო წარმოდგენას ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ლევერიჯის თანხის ოდენობაზე. მნიშვნელოვანია ჯგუფის კრედიტუნარიანობის კუთხით გათვალისწინება, რომელთაგან ერთერთიც აქტივების თვალსაზრისით ვალის (სესხის) წილია.

გარემოსდაცვითი საკითხები.

საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. ჯგუფი პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს. არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

<u>არაფინანსური ინდიკატორები</u>

ადამიანური რესურსების მართვის სფეროში ჯგუფის პრიორიტეტს წარმოადგენს ორგანიზაციული სტრუქტურის სრულყოფა, თანამშრომელთა შრომის და სოციალური დაცვის გაუმჯობესება და შრომის ეფექტურობის ზრდა.

დასაქმებულ პირთა სტატისტიკა

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მიერ 2021 წელს დასაქმებული პირთა რაოდენობა იყო 150. ყველა მათგანი დასაქმებულია თბილისში, საქართველოს დედაქალაქში,

თანამშრომლები შემდეგ კატეგორიებად შეიძლება დაიყოს: (1) ადმინისტრაცია და (2) სავაჭრო ცენტრები. ადმინისტრაციაში დასაქმებული ქალების რაოდენობა თითქმის ორჯერ აღემატება იმავე კატეგორიაში დასაქმებული მამაკაცების რაოდენობას, თუმცა ამის საწინააღმდეგო თანაფარდობაა სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულებთან შედარებით. ეს სავაჭრო ცენტრების სპეციფიკიდან გამომდინარეობს.

დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2021 წელს ჯგუფის არ შეუძენია საკუთარი აქციები.

ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია მოიჯარეებთან უმეტესწილად ერთიდაიმავე პირობებით მუშაობს, თუმცა არსებობს შემთხვევები, როდესაც ჯგუფი კონტრაჰენტის გადახდისუნარიანობას და სხვა ინდიკატორების ანალიზს ახორციელებს სახელშეკრულებო პირობების შესაცვლელად.

მთავარი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკის მართვის კუთხით

მთავარი რისკები და გაურკვევლობები უკავშირდება სავალუტო, საპროცენტო და ლიკვიდობის რისკებს.

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, ხელმძღვანელობა ადგენს ზღვარს რისკის დაქვემდებარებაზე ვალუტის მიხედვით და მთლიანად. ეს პოზიციები ყოველთვიურ მონიტორინგს ექვემდებარება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსის რისკისადმი დაქვემდებარება საანგარიშო პერიოდის ბოლოს:

	2021 წლის 31 დეკემბერი			2020 წლის 31 დეკემბერი		
ქართულ ლარში	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946	9,921,180	(304,484)	9,616,696
აშშ დოლარი	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)	14,785,549	(177,845,129)	(163,059,580)
ევრო	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)	212,791	(36,658,723)	(36,445,932)
სულ	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**	**24,919,520**	**(214,808,336)**	**(189,888,816)**

ზემოთ მოცემული ანალიზი მხოლოდ მონეტარულ აქტივებს და ვალდებულებებს მოიცავს. გათვალისწინებული არ არის, რომ არამონეტარული აქტივები გაზრდის არსებით სავალუტო რისკს.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი.. ჯგუფი ექვემდებარება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების გავრცელებულ დონეებში რყევების გავლენას მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე.

ქვემოთ მოცემული ცხრილი აჯამებს ჯგუფის დაქვემდებარებას საპროცენტო განაკვეთის რისკისადმი. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების აგრეგირებულ თანხებს მათი საბალანსო ღირებულებით, რაც კლასიფიცირებულია სახელშეკრულებო პროცენტების გადაანგარიშებას ან დაფარვის ვადებს შორის უფრო ადრინდელით.

ქართულ ლარში	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2021 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
სულ ფინანსური ვალდებულებები	151,030,832	68,437,057	37,037,835	256,505,724
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**164,214,788**	**72,898,006**	**59,931,914**	**297,044,708**
2020 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	9,012,641	2,780,489	16,051,297	27,844,427
სულ ფინანსური ვალდებულებები	17,557,526	103,725,305	92,986,662	214,269,493
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**26,570,167**	**106,505,794**	**109,037,959**	**242,113,920**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საპროცენტო განაკვეთი რომ ყოფილიყო 200 საბაზისო პუნქტით უფრო დაბალი (2019: 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, ამ პერიოდის მოგება იქნებოდა 4,076,562 ლარით (2019: 3,989,209 ლარით) მეტი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო განაკვეთებზე უფრო დაბალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

პროცენტი რომ 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი ყოფილიყო (2020: 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, მოგება იქნებოდა 4,076,562 ლარით (2020: 3,989,209 ლარით) უფრო დაბალი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო ვალდებულებებზე უფრო მაღალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი არის რისკი, რომ ჯგუფის პრობლემები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფი ყოველდღიურად იღებს მოთხოვნებს მის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების მცოცავი პროგნოზის ყოველთვიურ მონიტორინგს. ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს სტაბილური საფინანსო ბაზა, რომელიც უპირველესად შედგება ნასესხების სახსრებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან

კორპორაციული მართვის ანგარიშგება

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია არის უძრავი ქონების ერთ-ერთი უმსხილესი დეველოპერი. ჯგუფის კორპორატიული მმართველობა შეესაბამება ყველა მოქმედ კანონსა და რეგულაციას. გარდა ამისა, ჯგუფს აქვს ეფექტური შიდა კონტროლების სისტემა, რათა უზრუნველყოს ზუსტი და სანდო ფინანსური ანგარიშგება.

ჯგუფის აღმასრულებელი ორგანოებია - აქციონერთა საერთო კრება, სამეთვალყურეო საბჭო, დირექტორთა საბჭო.

5 წევრისაგან შემდგარი სამეთვალყურეო საბჭო განსაზღვრავს ჯგუფის პოლიტიკას და აკონტროლებს ჯგუფის საქმიანობას წესდებისა და აქციონერთა საერთო კრების გადაწყვეტილებების საფუძველზე. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრებს ირჩევს აქციონერთა საერთო კრება ხუთი წლის ვადით.

სამეთვალყურეო საბჭო უზრუნველყოფს ჯგუფში ისეთ მენეჯმენტის სტრუქტურას რომელიც იძლევა ადექვატური ზედამხედველობისა და ანგარიშვალდებულების საშუალებას, ასევე

პასუხისმგებლობების მკაფიო განაწილების საშუალებას. უზუნველყოფს მმართველობის ყველა დონის ჩართვას რისკების მართვაში, უფლებამოსილების მკაფიო სეგრეგაციას და სხვადასხვა სფეროებს შორის ეფექტურ კომუნიკაციას, ხელს უწყობს გამჭვირვალობას და დასახული სტრატეგიებისა და ამოცანების მიღწევას, რომლებიც დაკავშირებულია რისკის მადასთან, რისკის ბიუჯეტთან და რისკების მართვასთან.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

1. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე/წევრი: მინდია საბანაძე (01023002458)
2. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოადგილე/წევრი: ნოდარ საბანაძე (01024036045)
3. წევრი: ლევან მესხელი (01008030756)
4. წევრი: ლაშა კახიშვილი (01024067556)
5. წევრი: გიორგი მთიბელაშვილი (01017013930)

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე მინდია საბანაძე არის ჯგუფის 100%-იანი წილის მფლობელი.

სამეთვალყურეო საბჭომ დაარსა ქვეკომიტეტი, აუდიტის კომიტეტი. ქვეკომიტეტის შემადგენლობაში შედიან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები; დამოუკიდებელი წევრი არის აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე. აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომას წარუდგენს ანგარიშს კომიტეტის საქმიანობის შესახებ, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ რეკომენდირებული საკითხების ჩათვლით.

აუდიტის კომიტეტის წევრები:

1. თავმჯდომარე: გიორგი მთიბელაშვილი (01017013930)
2. წევრი: ლაშა კახიშვილი (01024067556)

ფინანსური ანგარიშგების პროცესი - ჯგუფს გააჩნია ფინანსური ანგარიშგების მომზადების დიდი ხნის პრაქტიკა. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაში ძირითადი როლი უკავია ფინანსურ დეპარტამენტს, რომელიც დაკომპლექტებულია შესაბამისი ცოდნისა და გამოცდილების მქონე პროფესიონალებით.

ფინანსური ანგარიშგების შედგენასთან დაკავშირებული შიდა კონტროლების პროცესები მოიცავს შემდეგს:

- საინფორმაციო ტექნოლოგიები (IT): IT სისტემები, რომლებსაც ჯგუფი იყენებს ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესში, არის კარგად ორგანიზებული და მართული.
- კომპეტენტური და ეთიკური პერსონალი: ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესი იმართება ფინანსური დეპარტამენტის მიერ, რომელიც დაკომპლექტებულია შესაბამისი გამოცდილებისა და განათლების მქონე თანამშრომლებით.
- ფუნქცია-მოვალეობების გამიჯვნა: თანამშრომლებზე ისეა განაწილებული ფუნქცია-მოვალეობები, რომ ერთსა და იმავე თანამშრომელს არ აქვს რომელიმე პროცესზე სრულად გავლენის მოხდენის საშუალება.

პასუხისმგებლობის განცხადება

მმართველობითი ანგარიშგება და კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა მოქმედი კანონმდებლობისა და რეგულაციების შესაბამისად.

ჩვენ ვადასტურებთ, რომ ჩვენი ცოდნის მიხედვით:

• ჯგუფის (კომპანია მის შვილობილ კომპანიასთან ერთად) ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფასს სტანდარტების შესაბამისად და იძლევა უტყუარ და სამართლიან თვალსაზრისს ჯგუფის აქტივების, ვალდებულებების, ფინანსური მდგომარეობისა და მოგება ან ზარალის შესახებ და, მთლიანობაში, კონსოლიდაციაში შემავალ ვალდებულებებს;

• მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს ჯგუფის პოზიციის, ბიზნესის განვითარების, საქმიანობის შედეგის სამართლიან მიმოხილვას, არსებული ძირითადი რისკებისა და გაურკვევლობების აღწერასთან ერთად;

• მმართველობითი ანგარიშგება და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, მთლიანობაში, არის სამართლიანი, დაბალანსებული, გასაგები და მოიცავს საჭირო ინფორმაციას ჯგუფის პოზიციის, საქმიანობის შედეგის, ბიზნესისა და სტრატეგიის შესაფასებლად,

პასუხისმგებლობის ეს განცხადება და აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას 2021 წლის მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცდა დირექტორისა და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოვალეობის შემსრულებლის მიერ 2022 წლის 16 მაისს.

2022 წლის 16 მაისი

მინდია საბანაძე
სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

საქართველო

ორიათასოცდაორი წლის თექვსმეტ მაისს, მე ნოტარიუს ნ. გინტურს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ბ.კვერნაძის 13, მე 2 სართული, ბ. 2-ში, მომმართა: **მარი ფუტკარაძემ,** რომელმაც წარმოადგინა შპს "აი ჯი დედველოფმენტ ჯორჯია"-ს დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა და მისი თარგმანი და მოითხოვა თარგმანზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **მარი ფუტკარაძემ (დაბადებული 07.08.1988 წელს თბილისში, მცხ. ქ. თბილისი, ჭუთაისი ქ.28 ბ/მ პირადი №01009020865)** მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. თარჯიმანმა წარმოადგინა ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: სერთიფიკატი №00262, გაცემული: 2008 წელს. შემდეგ დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, განვუმარტე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები, მე თარჯიმანი გავაფრთხილე იმ პასუხისმგებლობის შესახებ, რომელიც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს. თარჯიმანმა ჩემს წინაშე დაადასტურა, რომ თარგმანი ზუსტია და თარგმანზე ხელი მოაწერა ჩემი თანდასწრებით, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური სულ: ასსამოცდაოთხი (164) ლარი ოთხმოცდაოთხი (84) თეთრი, საიდანაც ასოცდათვრამეტი (138) ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილება №507 (2011 წლის 29 დეკემბერი ქ. თბილისი) სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურეობის ვადების დამტკიცების შესახებ 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ: ოცდაოთხი (24) ლარი ოთხმოცდაოთხი (84) თეთრი თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა, ორი (2) ლარი (დღგ-ს ჩათვლით, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილება №507-ის 39 მუხლისა.

ნოტარიუსი: _____ /ნ. გინტური/

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N220560415
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	16.05.2022 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმების გაუქმება
ნოტარიუსი	ნუნუ გინტური
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ბიძინა კვერნაძის 13, მე-2 სართული, ბინა #2
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	599512505
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	09078023596622

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

