



# კონსოლიდირებული მმართველობითი ანგარიში

ლისი დეველოპმენტი

2021 წელი

# გენერალური დირექტორის მიმართვა



ნოდარ ადეიშვილი  
გენერალური დირექტორი

მსოფლიო აგრძელებს 2021 წლის პირველ ნახევარში პანდემიასთან ბრძოლას და შეცვლილი ცხოვრების წესით ამკვიდრებს ახალ მოთხოვნებს უძრავი ქონების ბაზარზე. ჩვენი პროექტების განვითარების მწვანე კონცეფციამ სრულად უპასუხა მსოფლიო პანდემიით გაჩენილ ტრენდებს რამაც უზრუნველყო უწყვეტი და მზარდი მოთხოვნა ჩვენ პროდუქტებზე

დაბალი სიმჭიდროვე, მეტი სიმწვანე, მაღალი საერთაშორისო სტანდარტი და ეკოლოგიურად სუფთა გარემო უცვლელ პრიორიტეტებად რჩება.

პროექტის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ფარგლებში ვაგრძელებთ მესამე საცხოვრებელი უბნის განვითარებას, სრულდება ვილების მეორე უბანი და ვიწყებთ ახალს. წელს დასრულდება ჩვენი გამორჩეული პროექტი „ლისი გრინ თაური“ რომლის მსოფლიო დონის არქიტექტურა და მაღალი სტანდარტი კიდევ ერთ მნიშვნელოვან „ლენდ მარკს“ შემატებს თბილისს.

აქვე გვინდა ავღნიშნოთ რომ მომზადებული ნახევარწლიური ანგარიშგებები არის სრული, სწორი და სამართლიანი.



# ჩვენ შესახებ

კომპანია 2010 წელს დაარსდა და მას შემდეგ ახორციელებს ლისის ტბის მიმდებარედ 400 ჰექტარის განაშენიანებას. კომპანიამ ოპერირება უძრავი ქონების ბაზარზე განსხვავებულად დაიწყო და დაამკვიდრა ინოვაციური პრინციპი 80/20, რომელიც გულისხმობს კომპანიის პროექტებში, ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი 80%-ის გამწვანებისა და რეკრეაციული ზონების მოსაწყობად.

ლისი დეველოპმენტი საწყისი ეტაპიდან იქცა ქვეყნის ლიდერი და დაამკვიდრა მწვანე მიდგომები უძრავი ქონების სფეროში. 2011 წლიდან 135 მილიონ დოლარზე მეტი ინვესტიცია, ასეულობით დასაქმებული ადამიანი და ერთ დროს უცაცრიელი ტერიტორია, რომელიც დღეს უკვე პოპულარულ სარეკრეაციო და საცხოვრებელ ზონას წარმოადგენს - ეს ლისი დეველოპმენტის პირველი მსხვილი პროექტის: მწვანე ქალაქი ლისზე მიღწევებია.

კომპანიის ამოსავალი პრინციპი არის შემდეგი: ნაკლები ეთმობა შენობებს და მეტი გარემოს, რომელშიც ადამიანი ცხოვრობს. კომპანიის მიზანია შექმნას გარემო, ცხოვრების ახალი სტილი და არა კვადრატული მეტრები.

ლისი დეველოპმენტი პირველი დეველოპერული კომპანიაა საქართველოში, რომელიც ქვეყნის მასშტაბით ახორციელებს უმსხვილეს პროექტს, ესენია: საცხოვრებელი კომპლექსი მწვანე ქალაქი ლისზე; უმსხვილესი სარეკრეაციო ზონა თბილისში - ლისის ტბა და ახალი კურორტი შავი ზღვის სანაპიროზე - კურორტი ბუკნარი.

2011 წელს ლისი დეველოპმენტის პარტნიორი გახდა უმსხვილესი ჰოლანდიის განვითარების ბანკი - FMO. ევროპაში უმსხვილესი საერთაშორისო ინსტიტუტი კომპანიას მხარში უდგას ყველა პროექტის განვითარების ეტაპზე.

„მწვანე ქალაქი ლისის“ პროექტის ეფექტურად განსახორციელებლად, ლისი დეველოპმენტი მჭიდროდ თანამშრომლობს, როგორც საქართველოში მოქმედ ორგანიზაციებთან: Architects Ge, NCC, GEM, ANAGI, GRDC, TBC Bank, PASHA Bank, VTB Bank, Halyk Bank, BasisBank, ასევე, საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტებთან (FMO) და საერთაშორისო არქიტექტურულ კომპანიებთან - WATG, UN STUDIO, RICARDO BOFILL.





## ჩვენი მისია:

ლისი დეველოპმენტის მისიაა შევქმნათ უსაფრთხო და მყუდრო გარემო ქვეყნის ეკოლოგიურად სუფთა მხარეებში, სადაც ყველა პირობაა იმისათვის, რომ თავი ყოველდღე განსაკუთრებულად იგრძნოს. ჩვენი პასუხისმგებლობაა წვლილი შევიტანოთ ქვეყნის განვითარებაში, შევმატოთ მას მეტი სიმწვანე და შევქმნათ ეკოლოგიურად სუფთა უბნები საქართველოს მასშტაბით.

ჩვენ ვქმნით ცხოვრების ახალ სტილს იმ ოჯახებისთვის, რომლებისთვისაც პრიორიტეტულია ცხოვრების ჯანსაღი წესი და ვამკვიდრებთ მაღალ საერთაშორისო სტანდარტებს ქართული უძრავი ქონების ბაზარზე.



მიმდინარე პროექტები  
მწვანე ქალაქი ლისზე





მწვანე ქალაქი ლისზე კომპანიის პირველი მასშტაბური პროექტია. მრავალფუნქციური კომპლექსი თბილისში აერთიანებს: საცხოვრებელ აპარტამენტებს, დუპლექსებს, თაუნჰაუსებს და საკუთარ სახლებს - ვილებს, ათეულობით პარკს, საცურაო აუზსა და ფიტნეს დარბაზს. ტერიტორიაზე მოწყობილია საბავშვო და გასართობი ზონები, ღია და დახურული პარკინგი.

პროექტის არქიტექტურა გამორჩეულია დაბალი განაშენიანებით, ბეტონის, ხისა და აგურის გამოყენებით. მწვანე ქალაქის პროექტი შექმნილია წამყვანი ქართველი და უცხოელი არქიტექტორების მიერ.

მწვანე ქალაქი გამოირჩევა ინოვაციური, მწვანე პრინციპების გამოყენებით. ქალაქში დამონტაჟებულია ელექტრო დამტენები, რომელიც შესაძლებლობას აძლევს ჩვენ მაცხოვრებლებს, პარკირების ადგილზე დატენონ თავიანთი ელექტრო მანქანები. ასევე, ქალაქში ხდება წვიმის წყლის შეგროვება, იმისათვის რომ სარწყავი მიზნებისთვის წყალი ზედმეტად არ დაიხარჯოს. ჩვენი მაცხოვრებლები გადასახადების დაახლოებით 30%-ს სწორედ იმ ენერგოეფექტიანობის წყალობით ზოგავენ, რაც ჩვენს მშენებლობაში სტანდარტად გვაქვს დანერგილი.

ქალაქს ყოველდღიურად 50 კაციანი მეზაღეთა და სერვის-მენეჯერთა გუნდი უვლის. მწვანე ქალაქი ლისზე გაშენებულია დაბალი სიმჭიდროვით. ერთ სულ მოსახლეზე საშუალოდ 150 მ<sup>2</sup> ფართობის საერთო სივრცეა. პროექტის დაწყების დღიდან, მწვანე ქალაქის ტერიტორიაზე 44,000-მდე ხე დაირგო. მწვანე ქალაქში, ერთ სულ მოსახლეზე გამწვანებული ტერიტორია 70 მ<sup>2</sup>-ს შეადგენს, რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მინიმალურ სტანდარტს 7,7 ჯერ აღემატება, ხოლო იდეალურ სტანდარტს 1,4 ჯერ.

პროექტმა „მწვანე ქალაქი ლისზე“ დაამკვირდა მწვანე საფარის მოვლის ახალი სტანდარტები. ჩვენი მეზაღეთა გუნდი ყოველწლიურად იმაღლებს კვალიფიკაციას მწვანე საფარის მოვლის მიმართულებით.



## ღისის ტბა





მწვანე ქალაქის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ნაწილია - ლისის ტბა. დედაქალაქის უმსხვილესი რეკრეაციული ზონა გამოირჩევა თბილისში ყველაზე საინტერესო და მრავალფეროვანი ფლორითა და ფაუნით. ლისის ტბის ინფრასტრუქტურის განახლება კომპანია ლისი დეველოპმენტმა 2012 წელს დაიწყო.

განხორციელდა გოგირდის აბანოს აღდგენა ლისის ტბის მიმდებარედ, FIFA-ს სტანდარტის საფეხბურთო მიწისტადიონის აშენება საუკეთესო, ბოლო თაობის საფარით. ასევე, ტბის გარშემო მოეწყო ინფრასტრუქტურა, სპეციალური ბაქანი. თბილისის მერიასთან ერთად კომპანიამ ლისის ტბის ირგვლივ სამ კილომეტრიანი სარბენი და ველო ბილიკები მოაწყო. სანაპიროზე აშენდა სპორტული, სავარჯიშო სივრცეები და საბავშვო მოედნები. 2010 წლიდან ფუნქციონირებს ღია კაფეები, სანაოსნო პუნქტი და ახალი სანაპირო ზოლი გარუჯვის მოყვარულთათვის.

ლისის ტბა ყოველწლიურად 100-მდე ღონისძიებას მასპინძლობს, მათ შორის სპორტულ, გასართობ და სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ ორგანიზებულ ღონისძიებებს.

კომპანიის ფასეულობებთან თანაკვეთის გამო, ლისი დეველოპმენტი მუდმივად მხარდამჭერია სოციალური თემეტიკის მატარებელი ღონისძიებებისა და აქტივობების, რომელთა მიზანს ჯანმრთელი ცხოვრების პოპულარიზაცია და საზოგადოებაში ამა თუ იმ სოციალურ საკითხზე ცნობადობის ამაღლება წარმოადგენს. აღნიშნული კი გამოიხატება ტერიტორიის უფასო დათმობასა და სხვადასხვა საორგანიზაციო საკითხების მხარდაჭერაში.

კომპანიის თანამშრომლები ყოველდღიურად უვლიან ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მწვანე საფარს და უზრუნველყოფენ ტერიტორიის მოვლა-პატრონობასა და დასუფთავებას.

ლისის ტბის გარშემო მდებარეობს არა ერთი საგანმანათლებლო დაწესებულება, მათ შორისაა საქართველოში არსებული ორი წამყვანი სკოლა - გივი ზალდასტანიშვილის სახელობის ამერიკული აკადემია თბილისში და ბრიტანულ-ქართული აკადემია.





გივი ზალდასტანიშვილის სახელობის ამერიკული აკადემია თბილისში კერძო ზოგად საგანმანათლებლო სკოლაა, რომლის ერთ-ერთი დამფუძნებელი ლისი დეველოპმენტია. სკოლის მიზანია XXI საუკუნის საქართველოს აღზარდოს ახალგაზრდობა, რომელიც შეძლებს წარმატებით გააგრძელოს სწავლა ნებისმიერ უმაღლეს სასწავლებელში, როგორც საქართველოში, ისე მის ფარგლებს გარეთ. აკადემიის მაღალკვალიფიციური და მატერიალურად სათანადოდ უზრუნველყოფილი მასწავლებლები გაკვეთილებს თანამედროვე, უახლესი ტექნიკით აღჭურვილ კლასებსა და ლაბორატორიებში ატარებენ, რაც საუკეთესო პირობებს ქმნის მოსწავლეთა მცირერიცხოვანი ჯგუფების ინტერაქტიური სწავლებისთვის. მიუხედავად სახელისა, სკოლა ქართულია და ქართველებისთვის არის შექმნილი. ყველა საგანი, გარდა ქართული და რუსული ენებისა, ინგლისურად ისწავლება.



# ლისი რენოვეიშენი

ლისი რენოვეიშენი წარმოადგენს პროექტ მწვანე ქალაქი ლისზე მაცხოვრებლების მომსახურებისათვის განკუთვნილ სერვის კომპანიას, რომელიც უზრუნველყოფს ობიექტის გამართულ ფუნქციონირებას, ყოველდღიურ მოვლა-პატრონობასა და გამწვანებას.



## ლისი გრინსი





სანერგე „ლისი გრისნი“ გამოირჩევა განსაკუთრებით ხარისხიანი მცენარეების ფართო ასორტიმენტით, ექსკლუზიურად იტალიიდან: მარადმწვანე და ფოთოლმცვენი მოყვავილე ხეები და ბუჩქები. იშვიათი ჯიშის ხილის ხეები, იაპონური ნეკერჩხალი, ლიანების, ბონსაის, ვარდებისა და ღვების კოლექციები. ლისი გრისნის პარტნიორია ცნობილი იტალიური კომპანია Innocenti & Mangoni Piante, რომელიც 1950 წლიდან წარმატებით ასპარეზობს სანერგე ინდუსტრიაში.





კომპანია ლისი რენტალსი ახორციელებს „მწვანე ქალაქი ლისზე“ პროექტის ფარგლებში აშენებული კომერციული ფართების ე.წ. Lease & Hold მოდელით მართვას.

2020 წელს ლისი რენტალსის მიერ მიერ „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განხორციელდა შემდეგი მოიჯარეების შემოყვანა: სააფთიაქო ქსელი „ჯპს“ და და სუპერმარკეტის ქსელი „კარფური“.

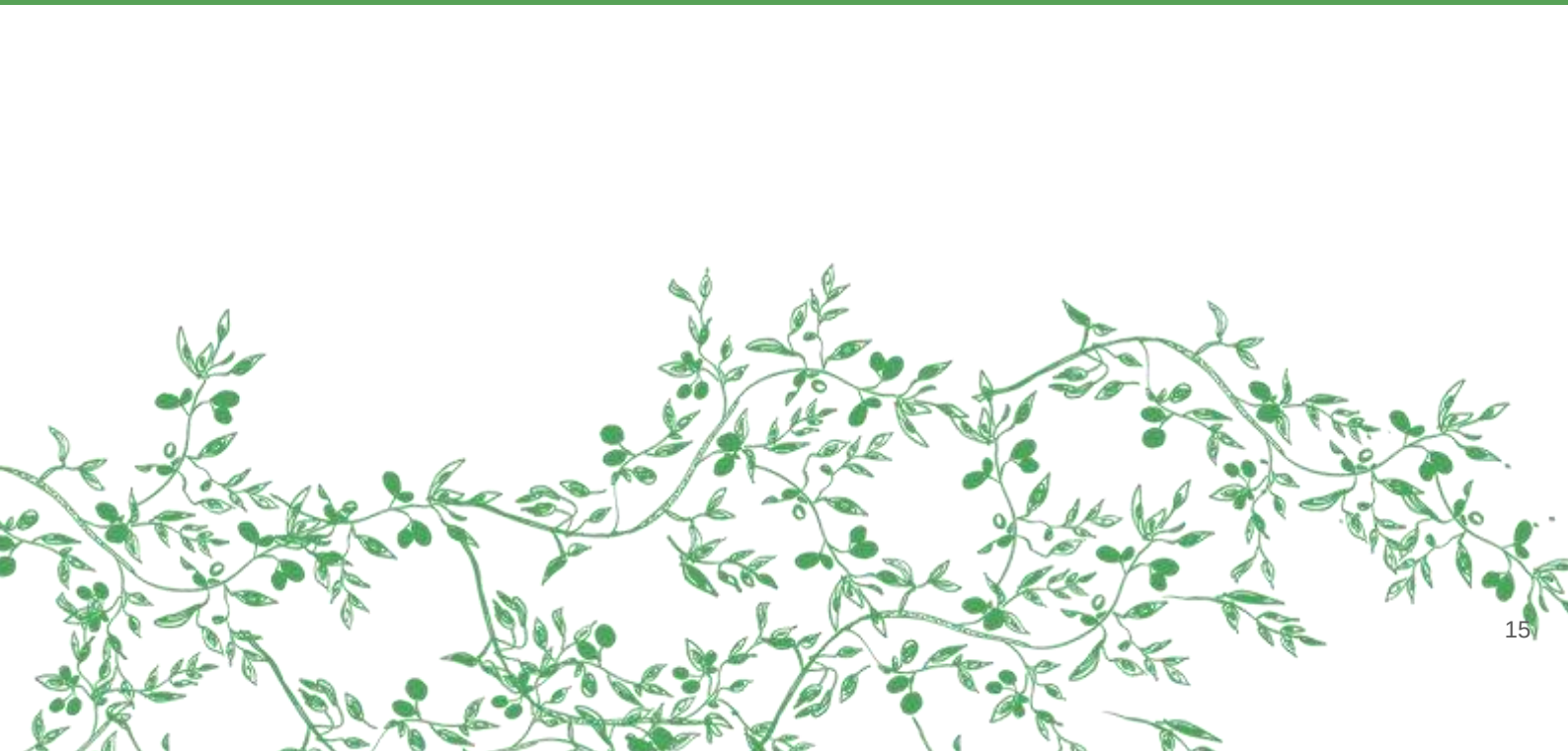
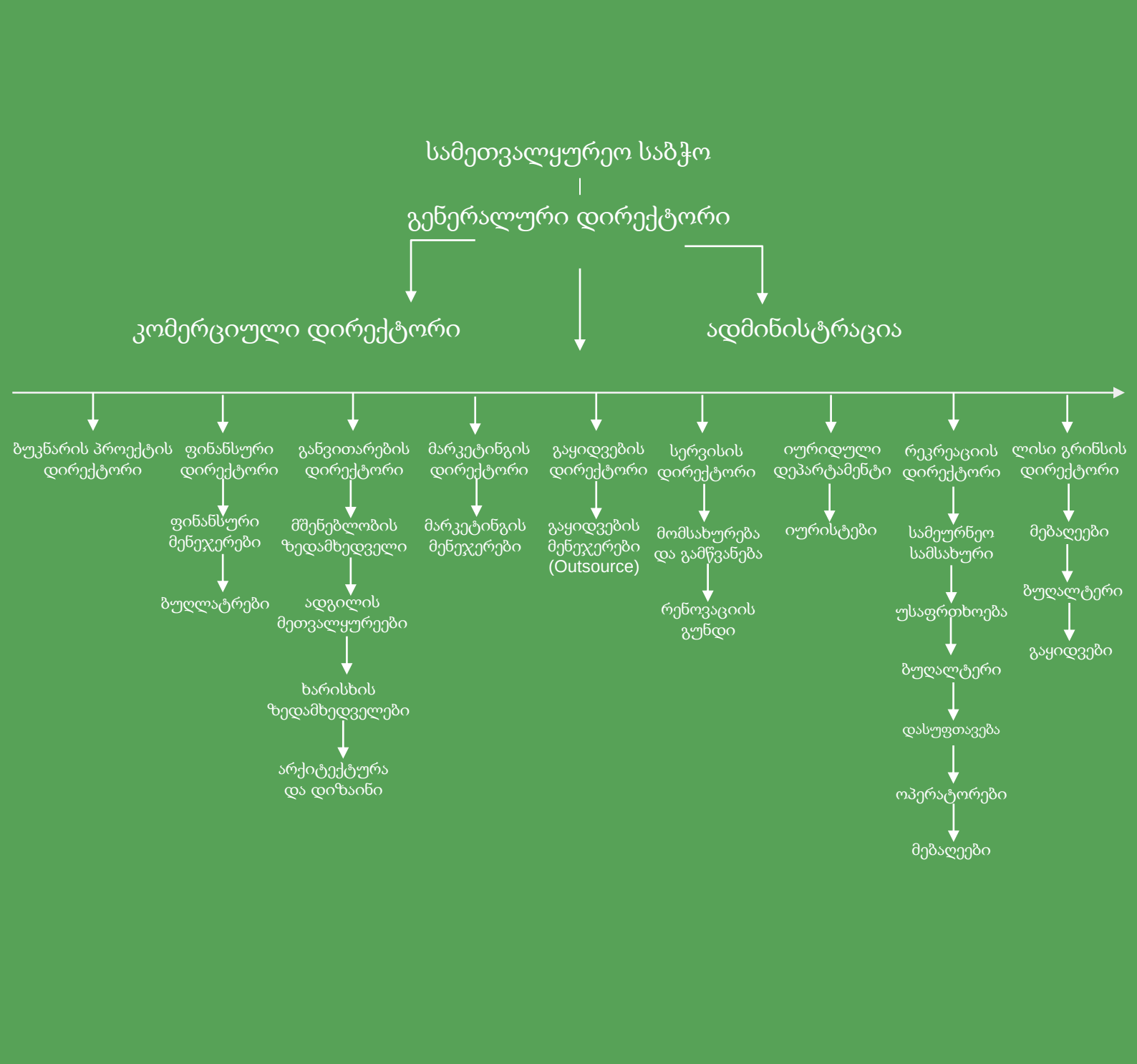
2021 წელს კი: ფრანგული კონცეფციის კაფე „BonCafe“ და პრემიუმ კლასის გასტრო-მადღაზია „გასტრონომი“.



## კორპორატიული სტრუქტურა

ლისი ლეიქ დეველოპმენტი წარმოადგენს ჯგუფს, რომელიც შედგება დედა კომპანია სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“-სა და მისი შვილობილი და მეკავშირე კომპანიებისგან:

| კომპანიები                                                  | წილი<br>კაპიტალში | შვილობილი/<br>მეკავშირე<br>საწარმო | საქმიანობის სფერო                                                                                                                                                                                                                          | საიდენტიფიკაციო<br>კოდი |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| შპს "ლისი<br>რენტალს"                                       | 100%              | შვილობილი                          | უძრავი ქონების "Lease & Hold" მეთოდით<br>მართვა                                                                                                                                                                                            | 405367990               |
| შპს „ლისი ფო“                                               | 100%              | შვილობილი                          | დეველოპმენტი - პროექტი მწვანე ქალაქი ლისზე                                                                                                                                                                                                 | 404859792               |
| შპს „ბლექ სი<br>რიზორთ“                                     | 100%              | შვილობილი                          | დეველოპმენტი - ტურისტული კომპლექსის<br>განვითარება ბუკნარში                                                                                                                                                                                | 405177936               |
| შპს „ლისის ტბის<br>რეკრეაცია“                               | 100%              | შვილობილი                          | ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე<br>დაახლოებით 50 ჰექტარი მიწის მართვა<br>სარეკრეაციო მიზნებისთვის - ტერიტორიის<br>მიქირავება კვების ობიექტებისთვის,<br>ველოსიპედების, ნაგებობის გაქირავება, ა.შ. და<br>ასევე, ტერიტორიის მოვლა-პატრონობა. | 404947625               |
| შპს „ლისი<br>რენოვეიშენ“                                    | 100%              | შვილობილი                          | საცხოვრებელი სახლების რემონტი და<br>ინტერიერის დიზაინი, ტერიტორიის მოვლა-<br>პატრონობა;                                                                                                                                                    | 405042314               |
| შპს „ლისიგრინსი“                                            | 100%              | შვილობილი                          | სანერგე                                                                                                                                                                                                                                    | 405039480               |
| შპს „ლისის<br>მეთევზეობის<br>კომპანია“                      | 80%               | შვილობილი                          | არ ფუნქციონირებს                                                                                                                                                                                                                           | 405098665               |
| შპს „ლისი ოს“                                               | 100%              | შვილობილი                          | არ ფუნქციონირებს                                                                                                                                                                                                                           | 404869317               |
| შპს „ლისის აბანო“                                           | 50%               | მეკავშირე საწარმო                  | გოგირდის აბანო ლისის ტბის მიმდებარე<br>ტერიტორიაზე                                                                                                                                                                                         | 406066885               |
| სს „გივი<br>ზალდასტანიშვილის<br>სახ. ამერიკული<br>აკადემია“ | 28%               | მეკავშირე საწარმო                  | კერძო სკოლა ლისის მიმდებარე<br>ტერიტორიაზე                                                                                                                                                                                                 | 204958000               |



2016-2021 წლებში აქტიური ოპერაციები და ჯგუფის  
მოგება-ზარალსა და ბალანსში არსებითი წილი ჰქონდა  
ჯგუფის მხოლოდ 3 კომპანიას:





**1. სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“** – დედა კომპანია – სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ დაარსდა 2010 წლის მარტში. კომპანია ფლობს დაახლოებით 200 ჰა მიწის ნაკვეთს ლისის ტბის ირგვლივ. საიდანაც

- 40 ჰა გაიყიდება მცირე ნაკვეთების სახით ფიზიკურ პირებზე და განვითარდება ვილების უბანი;
- 50 ჰა შენარჩუნდება როგორც სარეკრეაციო ზონა, ამ ტერიტორიაზე უკვე მოწყობილია სხვადასხვა კომერციული და გასართობი ობიექტები, ტერიტორიის შემდგომი განვითარებით და კომერციული დანიშნულების ობიექტების დამატებით, კომპანია გაზრდის საიჯარო შემოსავალს და შემოსავალს სხვა სახის მოსაკრებლებიდან
- დანარჩენ 110 ჰა-ს კომპანია ფლობს, როგორც საინვესტიციო ქონებას, აქტივის გრძელვადიანი ღირებულების ზრდით სარგებლის მისაღებად.

**2. შპს „ლისი ფო“** – 100%-ით ფლობილი შვილობილი კომპანია დაარსდა 2011 წელს პროექტის – „მწვანე ქალაქი ლისზე“ – განსახორციელებლად. პროექტი ხორციელდება ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე 20 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთზე. პროექტი 3 ფაზად მიმდინარეობს: 2015 წელს დასრულდა პირველი ფაზა, მე-2 ფაზა დასრულდა 2019 წელს. ამავე წელს დაიწყო მე-3 ფაზის განვითარება, რომლის დასრულება იგეგმება 2023 წელს. პროექტის პირველი სამი უბნის სრული ღირებულება არის 73,035 ათასი აშშ დოლარი (მიწის ღირებულების გარდა); საიდანაც, 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, დახარჯული იყო 63,500 ათასი აშშ დოლარი. პროექტი გამოირჩევა თავისი 80/20 კონცეფციით, რომელიც გულისხმობს ტერიტორიის დაახლოებით 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, დანარჩენი 80% – კი ეთმობა გამწვანებას და რეკრეაციული ზონების მოწყობას.

**3. შპს „ლისი რენტალს“** – 100%-ით ფლობილი შვილობილი – კომპანია დაარსდა 2019 წელს. აღნიშნული კომპანია ახორციელებს „მწვანე ქალაქი ლისზე“ არსებული უძრავი ქონების „Lease& Hold“ მეთოდით მართვას.

2020 წელს ლისი რენტალსის მიერ „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განხორციელდა შემდეგი მოიჯარეების შემოყვანა: სუპერმარკეტი „Carrefour“ და სააფთიაქო ქსელი ჯიპისი (GPC).

2021 წელს კი განხორციელდა ფრანგული კონცეფციის კაფე „BonCafe“-ს და პრემიუმ კლასის გასტრო-მაღაზია „გასტრონიმი“-ს შემოყვანა.

სამომავლოდ გეგმავს მწვანე ქალაქში კაფეს, სილამაზის სალონის და გასტრონომიული მაღაზიის შემოყვანას.





## სუბიექტის განვითარების გეგმა

2021 წელს კომპანიამ დაასრულა მესამე ფაზაში დაგეგმილი საცხოვრებელი ბლოკების დიდი ნაწილის შენელობა და აგრძელებს მეოთხე ფაზის განვითარებას. ასევე მიმდინარე ფაზაშია ვილების მესამე უბნის განვითარება, რომელის დასრულებაც იგეგმება მომავალ წელს. კომპანია გეგმავს ერთიანი განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებას ლისის ტბის გარშემო მის საკურებაში არსებულ ტერიტორიაზე, მუნიციპალიტეტის მიერ დადგენილი პარამეტრების მიხედვით. აღნიშნული საერთო გრგ-ის ფარგლებში მოხდება სამომავლო განაშენიანება და გაიყიდება მიწის ნაკვეთები. კომპანია გეგმავს საერთაშორისო კონკურსების ჩატარებას, რომლის ფარგლებშიც განხორციელდება საერთაშორისო ასპარეზზე მოღვაწე არქიტექტორების მოწვევა ერთიანი კონცეფციის შესამუშავებლად. იმისთვის, რომ რეკრეაციულმა ზონამ მიიღოს ერთიანი და მოწესრიგებული იერი, ლისის ტბაზე იგეგმება დამუშავებული ერთიანი კონცეფციის ქვეშ ახალი მოიჯარეების შემოყვანა, რომელთა ვიზუალურ ერთ საერთო სტანდარტს დაექვემდებარება. ტბაზე ასევე იგეგმება სხვადასხვა სპორტული ცენტრების მშენებლობა.

### წარმოებული კვლევები

ჯგუფი ყოველ კვარტალურად ადგენს გარემოზე ზემოქმედების ანგარიშს. აღნიშნული ანგარიში შედგენილია კვალიფიციური და საერთაშორისო საფინანსო ინსტრუქტების მიერ აკრედიტირებული სპეციალისტების მიერ.

ჯგუფი, სამომავლო გეგმების დასახვაში, საკუთარ ისტორიულ მონაცემებთან ერთად, იყენებს უძრავი ქონების ბაზრის კვლევებს, რომელიც გამოქვეყნებულია სხვადასხვა საერთაშორისო და ადგილობრივ დონეზე აღიარებული კომპანიების მიერ.

ჯგუფი, თავისი ძირითადი საქმიანობის ფარგლებში, მესამე პირების მეშვეობით ახორციელებს საინჟინრო-გეოლოგიურ, გამწვანების, გარემოზე ზემოქმედების და სხვა ტიპის კვლევებს.





## 2021 წლის შედეგები

2021 წელს კომპანიამ შეინარჩუნა საერთაშორისო სარეიტინგო კომპანია Scope Ratings GmbH-ის მიერ მინიჭებული B+ რეიტინგი. ლისი დეველოპმენტი დღემდე ერთადერთი კომპანიაა უძრავი ქონების სექტორში საქართველოს მასშტაბით, რომელსაც გააჩნია საერთაშორისო საკრედიტო რეიტინგი.



„მწვანე ქალაქმა ლისზე“ 2021 წელს მიიღო European Property Awards ჯილდო Sustainable Residential Development Georgia.

2021 წელს ლისი დეველოპმენტმა გამოუშვა 12,000,000 აშშ დოლარის ოდენობით ობლიგაციები, რომელიც დაილისტა საქართველოს საფონდო ბირჟაზე.

2021 წელს "ლისი დეველოპმენტისა" და ჰოლანდიური განვითარების ბანკ - FMO-ს შორის 10-წლიანი თანამშრომლობა დასრულდა. 10-წლიანი პარტნიორობის ფარგლებში, „ლისი დეველოპმენტმა“ მისი პირველი პროექტის განსახორციელებლად 25 მილიონი დოლარის ოდენობის სესხი დაფარა.

2021 წელი იყო კომპანიისთვის გაყიდვების თვალსაზრისით იყო რეკორდული წელი.

## საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკები

კომპანია ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებულ სხვადასხვა რისკებს ექვემდებარება. ძირითადი რისკების ტიპებია საბაზრო, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკი. კომპანია არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში და არ უშვებს ოფციონებს. ძირითადი ფინანსური რისკები, რომლებიც კომპანიასთან არის დაკავშირებული აღწერილია ქვემოთ.



## ფინანსური რისკის ფაქტორები





### ა) საბაზრო რისკი

ჯგუფს აქვს საბაზრო რისკი ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად და ძირითადად მისი რისკები დაკავშირებულია სავალუტო რისკთან, რომელიც გამომდინარეობს მისი საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობიდან.

### ბ) უცხოური ვალუტის რისკი

ჯგუფის კონტრაქტები უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ დენომინირებულია აშშ დოლარებში (კლიენტი იხდის ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღეს გამოცხადებული კურსის ექვივალენტით ლარში) და ჯგუფი იღებს დაფინანსება აშშ დოლარში, ჯგუფი ასევე ახორციელებს ტრანზაქციებს სხვადასხვა ვალუტაში და აქედან გამომდინარე, გამოვლინდება საკუროსო სხვაობებით წარმოქმნილი მერყეობები. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც წარმოადგენს ძირითად სავალუტო რისკს, წარმოდგენილია ქვემოთ:





| 31 დეკემბერი 2021                                                 | '000 აშშ დოლარი | ევრო     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                                         |                 |          |
| კონტრაქტის აქტივი                                                 | 17,319          | -        |
| ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში<br>თვითღირებულებით ასახვით | 1,833           | -        |
| ფული ხელზე და საბანკო ანგარიშებზე                                 | 2,222           | -        |
| <b>მთლიანი ფინანსური აქტივები</b>                                 | <b>21,374</b>   | <b>-</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>                                    |                 |          |
| მიღებული სესხები                                                  | 6,226           | -        |
| ფასიანი ქაღალდები                                                 | 11,971          | -        |
| ფინანსური ლიზინგის ვალდებულებები                                  | 41              | -        |
| <b>მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები</b>                            | <b>18,238</b>   | <b>-</b> |
| <b>წმინდა პოზიცია</b>                                             | <b>3,136</b>    | <b>-</b> |

|                          |                          |  |  |                     |  |
|--------------------------|--------------------------|--|--|---------------------|--|
| ათასი ქართული აშშ დოლარი | აშშ დოლარის გავლენა      |  |  | აშშ დოლარის გავლენა |  |
|                          | <b>30 დეკემბერი 2021</b> |  |  | <b>2020</b>         |  |
| მოგება/ზარალი            | 470                      |  |  | 2,610               |  |

ზემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს აშშ დოლარის მიმართ ლარის 15%-იან (2020: 15%) კლება/მატების გავლენას კომპანიაზე. 15% (2020: 15%) არის მმართველობის მიერ შეფასებული სავარაუდო ცვლილება გაცვლით კურსებში. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ მონეტარულ მუხლებს და ახდენს წლის ბოლოს მათ კორექტირებას 15%-იანი (2020: 15%) ცვლილებით უცხოური ვალუტის განაკვეთში.

ქართული ლარი რომ გამყარებულიყო დოლართან და ევროსთან მიმართებაში 15%-ით (2021: 15%), მაშინ ამას ექნებოდა შემდეგნაირი გავლენა:

სავალუტო კურსების სხვაობების გამოვლინებები წლის განმავლობაში დამოკიდებულია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებულ ოპერაციებთან და ნაშთებთან. მიუხედავად ამისა, მიჩნეულია რომ ზემოთ აღნიშნული ანალიზი წარმოადგენს ჯგუფის სავალუტო რისკის პოზიციას.

### გ) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ჯგუფის ფასიანი ქაღალდები და მიღებული სესხები წარმოდგენილია ფიქსირებული განაკვეთით და ჯგუფს არ გააჩნია სხვა საპროცენტო ვალდებულება. ჯგუფის ერთადერთი საპროცენტო შემოსავლის მომტანი აქტივი არის საბანკო დეპოზიტები, რომლებიც ასევე ფიქსირებული განაკვეთითაა.

შესაბამისად, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ ჯგუფს არ გააჩნია მატერიალური რისკები ბაზრის საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო.

### დ) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას, რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც ჯგუფი მიიღებს ფინანსურ ზარალს. ეს რისკი გამოწვეულია სხვადასხვა ფინანსური ინსტრუმენტების გამო, მაგალითად სავაჭრო მოთხოვნა. მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს წარმოადგენს შემდეგი ფინანსური ინსტრუმენტები:



საკრედიტო რისკი საბანკო ანგარიშებთან მიმართებაში უმნიშვნელოა, ვინაიდან აღნიშნული ბანკები წარმოადგენენ კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებს.

სავაჭრო მოთხოვნები და საკონტრაქტო აქტივები არ არის დაკავებული ან გადავადებული 2021 წლის 30 დეკემბრის მონაცემებით. სავაჭრო მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები არ არის ვადაგადაცილებული ან გაუფასურებული 2021 წლის 30 დეკემბრის.

#### ე) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შეძლებს დროულად დაფაროს ვადადამდგარი ვალდებულებები.

ჯგუფი ახორციელებს გონივრულ პოლიტიკას ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, რომელიც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის ხელზე და საბანკო ანგარიშზე აგრეთვე მაღალ ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა ჯგუფმა დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასეხო ვალდებულება.





## 2021

საშუალო შეწონილი ეფექტური  
საპროცენტო განაკვეთი (%)  
1-6 თვემდე  
6-12 თვემდე  
1-5 წლამდე  
5 წელზე მეტი

| უპროცენტო    | პროცენტით     | ცვლადი   | საიჯარო<br>ვალდებულებები | სულ           |
|--------------|---------------|----------|--------------------------|---------------|
|              | 7%            |          | 22.59%                   |               |
| 2,659        | 937           |          | 25                       | 3,621         |
| -            | 2,323         |          | 25                       | 2,348         |
| -            | 17,952        |          |                          | 17,952        |
| -            | 129           |          |                          | 129           |
| <b>2,659</b> | <b>21,341</b> | <b>0</b> | <b>50</b>                | <b>24,050</b> |

## 2020

საშუალო შეწონილი ეფექტური  
საპროცენტო განაკვეთი (%)  
1-6 თვემდე  
6-12 თვემდე  
1-5 წლამდე  
5 წელზე მეტი

| უპროცენტო    | პროცენტით     | ცვლადი   | საიჯარო<br>ვალდებულებები | სულ           |
|--------------|---------------|----------|--------------------------|---------------|
|              | 8%            |          | 22.59%                   |               |
| 2,378        | 3,055         | -        | 23                       | 5,457         |
| -            | 13,288        | -        | 23                       | 13,311        |
| -            | 1,501         | -        | 45                       | 1,546         |
|              | 986           |          |                          | 986           |
| <b>2,378</b> | <b>18,830</b> | <b>0</b> | <b>92</b>                | <b>21,300</b> |

### ბიზნეს მოდელის მოკლე მიმოხილვა

ჯგუფი აფასებს ბიზნესმოდელს, რომელშიც აქტივები ფლობილია პორტფელის დონეზე, რადგან ეს საუკეთესოდ ასახავს, იმას თუ როგორ ხდება ბიზნესის მართვა და ინფორმაციის მიწოდება ხელმძღვანელობისთვის.

### საკონტრაქტო ფულადი ნაკადების შეფასება, წარმოადგენს თუ არა მხოლოდ ძირის და სარგებლის გადახდას:

შეფასების მიზნებისთვის, “ძირი” განიშარტება, როგორც თავდაპირველი აღიარებისას ფინანსური აქტივის რეალური ღირებულება. სარგებელი კი მოიცავს ანაზღაურებას ფულის დროითი ღირებულების, გარკვეული პერიოდის განმავლობაში დაუფარავ ძირ თანხასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკისა და გასხვისებასთან დაკავშირებული სხვა ტიპური დანახარჯების სანაცვლოდ, ასევე მოგების მარჟას. იმის განსაზღვრისას, საკონტრაქტო ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირი თანხისა და სარგებლის გადახდებს გულისხმობს თუ არა, ჯგუფი ითვალისწინებს ფინანსურ ინსტრუმენტთან დაკავშირებულ კონტრაქტის პირობებს. აღნიშნული, ასევე მოიცავს იმის განსაზღვრას, ფინანსური აქტივი დაკავშირებულია თუ არა ისეთ საკონტრაქტო პირობასთან, რომლის საფუძველზეც შესაძლებელია მასთან დაკავშირებული ფულადი ნაკადების პერიოდისა და თანხის ოდენობის ცვლილებას.





### სხვა ფინანსური ინფორმაცია

კომპანია ყოველწლიურად ადგენს ფინანსურ ანგარიშგებას, რომლის შემოწმებაც ხდება მოწვეული წამყვანი საერთაშორისო აუდიტორული კომპანიების მიერ, როგორებიცაა: PKF, DELOITTE, GRANT THORNTON.

სტრუქტურულად ფინანსური მენეჯერი ახდენს საცდელი ბალანსის შედგენას, რომელიც ეგზავნება ფინანსურ დირექტორს, ფინანსური ანგარიშგების და ახსნა-განმარტებების შესადგენად. შედგენილი ფინანსური ანგარიშგება ეგზავნებათ აუდიტორებს გადასახედად და დასკვნის მოსამზადებლად.

კომპანიამ ანგარიშგების დახვეწის და ეფექტურობის გაზრდის მიზნით, 2019 წელს დანერგა ERP სისტემა Navision.

### **ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლები**

კომპანიის აქტივებმა 2021 წელს შეადგინა 222,616 ათასი აშშ დოლარი 2020 წლის მონაცემით 188,027 ათასი აშშ დოლარი. აქტივების ზრდის ძირითადი გამომწვევი მიზეზები იყო ინვესტიციების ზრდა, როგორც შვილობილ საწარმოში, ასევე სხვა ფინანსურ ინსტრუმენტებში და ასევე საინვესტიციო ქონების გადაფასება.

კომპანიის სააქციო კაპიტალმა 2021 წელს შეადგინა 18,857 ათასი აშშ დოლარი, 2020 წლის მონაცემით 4,495 ათასი აშშ დოლარი.

2021 წელს შედეგით კომპანიის ვალდებულებებმა შეადგინა 25,442 ათასი აშშ დოლარი, 2020 წელს 25,542 .



## კორპორაციული მართვა





## კორპორაციული მართვა

ჯგუფში დამკვიდრებულია კორპორაციული მართვის სამ დონიანი მოდელი, სადაც ჯგუფის ყოველდღიურ საქმიანობას ახორციელებს მენეჯმენტი (გენერალური დირექტორი, კომერციული, ფინანსური, დეველოპმენტის, გაყიდვების და მარკეტინგის დირექტორები), რომლის საქმიანობას ზედამხედველობს სამეთვალყურეო საბჭო, ხოლო აქციონერთა საერთო კრება წარმოადგენს მართვის უმაღლეს ორგანოს, რომელიც ინფორმაციას იღებს ჯგუფის საქმიანობაზე ყოველწლიურ რეჟიმში და გადაწყვეტილებას იღებს აქციონერებთან უფლებებთან დაკავშირებულ საკითხებზე.

სამეთვალყურეო საბჭო შედგება 4 წევრისგან, რომლებსაც წარმოადგენენ მნიშვნელოვანი წილის მფლობელი დამფუძნებელი აქციონერები: ბ-ნი მამუკა ხაზარაძე, ბ-ნი ბობ მეიერი, ბ-ნი ბადრი ჯაფარიძე და ასევე, დამოუკიდებელი წევრი მარიამ მეღვინეთუხუცესი, რომელიც საბჭოს შემოურთდა 2019 წელს ობლიგაციონერების უფლებებზე განსაკუთრებული კონცენტრაციის მანდატით.

სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომები იმართება სულ მცირე კვარტალში ერთხელ მაინც. საბჭოს მოწვევა, ასევე, ხორციელდება მის კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხების გადასაწყვეტად. სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები შეეხება სტრატეგიულ საკითხებს, კომპანიის ზოგად სტრუქტურას, წლიური სტრატეგიული გეგმების დამტკიცებას, კომპანიის საბუღალტრო აღრიცხვისა და ქონებრივი ობიექტების შემოწმებას, წლიური ბიუჯეტის დაგეგმვას, გენერალური დირექტორის წლიური ანგარიშგებისა და მოგების განაწილების წინადადების განხილვას, სამოქმედო გეგმის შეთავაზებებს აქციონერებისათვის და სხვ.

კომპანიაში, მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს თანხმობით ხორციელდება ისეთი ოპერაციები, როგორებიცაა: სხვა კომპანიებში წილის შეძენა და გადაცემა; უძრავი ქონების ან ქონებრივი უფლებების შეძენა, გადაცემა და დატვირთვა; ფილიალების დაფუძნება და ლიკვიდაცია; წლიური ბიუჯეტის დაგეგმვა; ინვესტიციები, რომელთა ღირებულებაც, ცალკე ან ჯამში აღემატება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დადგენილ ზღვრულ ოდენობას; კრედიტის და სესხის აღება იმ ოდენობით რომლის ღირებულებაც აღემატება სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დადგენილ ზღვარს; სამეწარმეო საქმიანობის წამოწყება და შეჩერება; სამეწარმეო პოლიტიკის საერთო პრინციპების დადგენა; კომპანიის ხელმძღვანელი პირებისათვის ანაზღაურების/დამატებით სარგებლის/პენსიის ოდენობის განსაზღვრა/დანიშვნა და სხვ.





### **აქციონერთა საერთო კრება**

საერთო კრების კომპეტენციას განეკუთვნება საზოგადოების მართვა, კერძოდ: კომპანიის წესდების დამტკიცება ან შეცვლა; შერწყმა, გაყოფა ან გარდაქმნა; საწესდებო კაპიტალის მომატების დროს აქციონერის მიერ აქციების უპირატესი შესყიდვის უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ გაუქმება; მოგების გამოყენების შესახებ სამეთვალყურეო საბჭოს ან დირექტორის წინადადების მიღება ან უარყოფა. როდესაც ეს ორგანოები ვერ იძლევიან ერთიან წინადადებას, გადაწყვეტილების მიღება წმინდა მოგების გამოყენების შესახებ; სამეთვალყურეო საბჭოში აქციონერთა წარმომადგენლების არჩევა ან გამოწვევა; გენერალური დირექტორის და სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშის დამტკიცება; სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა შრომის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტა; აუდიტორის და სპეციალური კონტროლის არჩევა; გადაწყვეტილების მიღება სამეთვალყურეო საბჭოსა და გენერალური დირექტორის წინააღმდეგ სასამართლო პროცესში მონაწილეობის შესახებ, ამ პროცესისთვის წარმომადგენლის დანიშვნის ჩათვლით; გადაწყვეტილების მიღება კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

### **გენერალური დირექტორი**

კომპანიის ყოველდღიურ საქმიანობას უძღვება და მესამე პირებთან ურთიერთობაში კომპანიას წარმოადგენს გენერალური დირექტორი ბ-ნი ნოდარ ადეიშვილი, რომელიც უზრუნველყოფს კომპანიის სტრატეგიული ხედვის, გრძელვადიანი და მოკლევადიანი მიზნების ჩამოყალიბებას, რაც მიმართულია კომპანიის წინაშე არსებული პოტენციალის მაქსიმალური რეალიზაციისკენ.

გენერალური დირექტორი კომპანიის მიზნების მისაღწევად ადგენს სამოქმედო გეგმებს და ანაწილებს კომპანიის ყველა სამსახურზე; დასახული მიზნების მიღწევისთვის ახდენს მართვის ეფექტიანი პროცესის ჩამოყალიბებას, მუდმივად ზრუნავს კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლებისა და მომგებიანობის პარამეტრების გაუმჯობესებაზე; ეფექტიანად მართავს კომპანიის ყოველდღიურ ოპერაციებს და ზრუნავს კომპანიის და თანამშრომლების მუდმივ განვითარებაზე.

მის უშუალო ვალდებულებებში შედის: აქციონერთა საერთო კრებაზე ან სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომაზე განსახილველ საკითხთან დაკავშირებული წინადადებების და გადაწყვეტილებათა პროექტების მოამზადება და განიხილვა; სამეთვალყურეო საბჭოსა და აქციონერთა კრების გადაწყვეტილებების აღსრულება; კომპანიის პერსონალის შერჩევის, კვალიფიკაციის ამაღლების, დასაქმებისა და ანაზღაურების საკითხებზე გადაწყვეტილებების მიღება.





## სამეთვალყურეო საბჭო



ნიკა ხაზარაძე, თავჯდომარე



ზოზ მეიერი



მარიამ მეღვინეთუხუცესი



თამარ ფაჯარიძე





### ნოდარ ადეიშვილი, გენერალური დირექტორი

ნოდარ ადეიშვილი კომპანიას 2013 წლის ივლისში შეუერთდა, როგორც გენერალური დირექტორი. მანამდე, მას აქვს სხვადასხვა კომპანიებში მენეჯერულ პოზიციებზე მუშაობის გამოცდილება: 2010-2012 წლებში ის მუშაობდა სს „უძრავი ქონების მენეჯმენტის ფონდის“ ჯერ აღმასრულებელ მენეჯერად, შემდეგ – გენერალურ დირექტორად; 2006-2008 წლებში მუშაობდა პროექტის დირექტორად შპს „სიპიჯი“-ში. 2001-2004 წლებში მუშაობდა თიბისი ბანკში, ჯერ საკრედიტო მენეჯერად, ხოლო შემდეგ კლიენტებთან ურთიერთობის მენეჯერად. ბატონმა ადეიშვილმა 2006 წელს დააფუძნა კომპანია რომელიც ფლობდა სხვადასხვა საერთაშორისო ბრენდის, მ.შ. BALLY, Tru Turssardi, Cacharel და Tommy Hilfiger, ოფიციალურ ფრანჩიზულ მაღაზიებს საქართველოში.

ბატონი ადეიშვილი ფლობს IE ბიზნეს სკოლის (მადრიდი, ესპანეთი) მაგისტრის ხარისხს ბიზნესის ადმინისტრირებაში, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხს სამართალში. ასევე, გახლავთ, Harvard University Alumni (Advanced Management Development Program in Real Estate).





### ზურაბ ჭარბაძე, კომერციული დირექტორი

ზურაბ ჭარბაძე კომპანიას 2011 წლიდან შემოუერთდა, როგორც კომერციული დირექტორი, მანამდე ის 1997-2011 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს თიბისი ბანკში, მათ შორის იყო, ცენტრალური ფილიალის დირექტორი, ფილიალების ქსელის პროექტის დირექტორი და აქტივების მართვის დეპარტამენტის უფროსი.

ბატონი ჭარბაძე ფლობს საქართველოს სახელმწიფო ტექნიკური უნივერსიტეტის და საქართველოს ეკონომიკური ინსტიტუტის ბაკალავრის ხარისხებს ბიზნესსა და ფინანსებში. ასევე, ESM თბილისის მაგისტრის ხარისხს ბიზნესის ადმინისტრირებაში.





### გიორგი მაჭავარიანი, ფინანსური დირექტორი

გიორგი მაჭავარიანი კომპანიას შემოუერთდა 2011 წელს, როგორც ფინანსური დირექტორი. მანამდე, 2008-2011 წლებში, მას ეკავა სხვადასხვა მენეჯერული პოზიციები შემოსავლების სამსახურში, მათ შორის, საგადასახადო აუდიტის და ანალიტიკის სამმართველოს უფროსის, სავალდებულო ოპერაციების სამმართველოს უფროსის და კონტროლის სამმართველოს უფროსის მოადგილის პოზიციები. უფრო ადრე 2007-2008 წლებში მას ეკავა საბანკო ინსპექტირების სამმართველოს უფროსის პოზიცია ფინანსური ზედამხედველობის სააგენტოში. 2005-2007 წლებში, ის მუშაობდა თბილისი ბანიკში ფასს სტანდარტებზე გადასვლის პროექტის უფროსად. 2004-2007 წლებში, იყო უფროსი აუდიტორი საერთაშორისო აუდიტორულ კომპანიაში PricewaterhouseCoopers Georgia.

ბატონი მაჭავარიანი ფლობს, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხებს აღრიცხვა - აუდიტსა და იურისპრუდენციაში. ის ასევე იყო ACCA -ის სტუდენტი 2006-2009 წლებში.





### თინათინ კვინტრაძე, გაყიდვების დირექტორი

თინათინ კვინტრაძე კომპანიას შემოუერთდა, 2016 წელს, როგორც გაყიდვების დირექტორი, მანამდე ის 2005-2015 წლებში იკავებდა სხვადასხვა მენეჯერულ პოზიციებს თიბისი ბანკში, სხვადასხვა დროს ის იყო ფილიალის დირექტორი, დირექტორის მოადგილე, გაყიდვების და მომხმარებელთა მომსახურების ტრენერი, სამომხმარებლო და იპოთეკური სესხების უფროსი ექსპერტი. 2002-2005 წლებში ის იკავებდა მთავარი ბუღალტრის ასისტენტის პოზიციას მიკროსაფინანსო ორგანიზაციაში „სიაი სერვისი“. ქალბატონი თინათინი ფლობს ბიზნეს ადმინისტრირების მაგისტრის ხარისხს დიდი ბრიტანეთის University of Wales Trinity Saint David უნივერსიტეტიდან, ასვე მაგისტრის ხარისხს საერთაშორისო ეკონომიკურ ურთიერთობებში თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტიდან და მარკეტინგის მენეჯმენტის კვალიფიკაციას ESM თბილისიდან.





### მარიამ ოსეფაიშვილი - მარკეტინგის დირექტორი

მარიამ ოსეფაიშვილი კომპანიას 2016 წელს შემოუერთდა მარკეტინგის დირექტორის პოზიციაზე. მისი გამოცდილება მოიცავს 10+ წელს მარკეტინგის მიმართულებით სხვადასხვა ადგილობრივ და საერთაშორისო კომპანიებში, როგორებიცაა Red Bull, DIAGEO, Starcom Media Vest Group და სხვა. წინა წლებში მუშაობდა საქართველოს ბანკში, BTA ბანკში, ბრიტანეთის საელჩოსა და EU სხვადასხვა პროექტებში.

იგი ფლობს კავკასიის ბიზნეს სკოლის BBA ხარისხს და აგრძელებს მაგისტრატურაზე (MBA) სწავლას Henley Business School (University of Reading)-ში.





### სანდრო კაკალაშვილი – უძრავი ქონების განვითარების დირექტორი

სანდრო კაკალაშვილი კომპანიას შემოუერთდა 2019 წელს, ხოლო 2020 წელს დაიკავა უძრავი ქონების განვითარების დირექტორის პოზიცია. მანამდე, 2013-2014 წლებში, მას ეკავა სხვადასხვა მენეჯერული პოზიციები თეგეტა მოტორსის ჰოლდინგში, ხოლო 2014-2018 წლებში იგი იკავებდა ჰოლდინგში შემავალი სამშენებლო კომპანიის გენერალური დირექტორის პოზიციას. უფრო ადრე 2011-2013 წლებში მას ეკავა ფინანსური მენეჯერის პოზიციები სხვადასხვა კომპანიებში.

იგი ფლობს თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბაკალავრის ხარისხებს ეკონომიკასა და ბიზნეს ადმინისტრირებაში. ის, ასევე იყო ACCA -ის სტუდენტი 2011-2013 წლებში.





### ადამიანები ჩვენს ორგანიზაციაში

კომპანიის მენეჯმენტი თითოეული თანამშრომლის კეთილდღეობაზე ზრუნვას და საუკეთესო შრომის პირობების შექმნას უმთავრეს სტრატეგიულ მიზნად მიიჩნევს და ამ მიმართულებით მუდმივად მუშაობს თითოეული თანამშრომლის მოტივაციის ამაღლებასა და განვითარებაზე.

კომპანიას აქვს ნათელი ანტიდისკრიმინაციული პოლიტიკა, რომლითაც მკაცრად იკრძალება დისკრიმინაციისა და შევიწროვების ნებისმიერი გამოვლენა, როგორც წინასახელშეკრულებო, ისე შრომითი ურთიერთობის ყველა ეტაპზე. კომპანია დასაქმების თანაბარ შესაძლებლობას სთავაზობს ყველა თანამშრომელს და დასაქმების კანდიდატს რასის, კანის ფერის, ენის, ეთნიკური და სოციალური კუთვნილების, ეროვნების, წარმოშობის, ქონებრივი ან წოდებრივი მდგომარეობის, საცხოვრებელი ადგილის, ასაკის, სქესის, სექსუალური ორიენტაციის, შეზღუდული შესაძლებლობის, რელიგიური, საზოგადოებრივი, პოლიტიკური ან სხვა გაერთიანებისადმი, მათ შორის, პროფესიული კავშირისადმი, კუთვნილების, ოჯახური მდგომარეობის, პოლიტიკური ან სხვა შეხედულების გამო ან რომელიმე სხვა განმასხვავებელი ნიშნის მიუხედავად.

კომპანიის თითოეული თანამშრომელი ჩაბმულია მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებების მიღების პროცესში და თითოეულის აზრი მნიშვნელოვანია მენეჯმენტისთვის. კომპანია მუდმივად ცდილობს შექმნას დასაქმებულთა ჩაბმულობის, მოტივაციის ამაღლებისა და მათი პროფესიონალიზმის ზრდის ახალი შესაძლებლობები.

კომპანია სრულად აცნობიერებს თითოეული დასაქმებული ადამიანის უფლების ზედმიწევნით და სრულად დაცვის მნიშვნელობას და ქმნის სრულიად მიუკერძოებულ, გამჭვირვალე და თავისუფალ გარემოს, რომელიც თავის მხრივ, შესაძლებელს ხდის კომპანიის მენეჯმენტის სტრატეგიული მიზნის მიღწევას – დაცული იყოს თითოეული თანამშრომლის შრომითი უფლებები და კონსტიტუციით გათვალისწინებული ადამიანის ძირითადი უფლებები და თავისუფლებები. შრომითი ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობები სრულად შეესაბამება ადგილობრივ და საერთაშორისო ნორმებს.

კომპანია თავის თანამშრომლებს სთავაზობს მაქსიმალურად უსაფრთხო და კომფორტულ სამუშაო გარემოს, რომელიც სათანადოდ არის აღჭურვილი ყველა სახის თანამედროვე ტექნოლოგიით, რათა უზრუნველყოფილ იქნას პროფესიონალური და შეუფერხებელი სამუშაო პროცესი. მოცემული მომენტისთვის, კომპანიაში დასაქმებულია 107 ადამიანი. დაცულია გენდერული ბალანსი. კომპანიის თანამშრომლები სრულ განაკვეთზე მუშაობენ და ისინი იღებენ სხვადასხვა სარგებელს და მხარდაჭერის პაკეტს კომპანიისგან (გარდა საქართველოს შრომის კოდექსით რეგულირებულია), კერძოდ: თანამშრომლები სარგებლობენ ჯანმრთელობის ვიპ 100%-იანი დაზღვევით; ყველა თანამშრომელი სარგებლობს კორპორატიული სატელეფონო მომსახურებით; თანამშრომლები უზრუნველყოფილნი არიან კვებით და სატრანსპორტო მომსახურებით; კომპანიაში დამკვირვებულია ბონუსური სისტემა; კომპანია აფინანსებს თანამშრომლების სასწავლო კურსებს, სემინარებს და ტრენინგებს.



არაფინანსური ანგარიშგება  
გარემოს დაცვა





ლისი დეველოპმენტი პირველი კომპანიაა საქართველოში, რომელმაც ტერიტორიაზე სეპარაციის ურნები დაამონტაჟა. 2014 წელს მწვანე ქალაქში განთავსდა პლასტმასის, ქაღალდის და შუშის შესაგროვებელი ურნები და ამავე წლიდან ხორციელდება ნარჩენი მაკულატურის გადამუშავება.

კომპანია ზრუნავს ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს შექმნაზე. მწვანე ქალაქი გაშენებულია დაბალი სიმჭიდროვით. ერთ სულ მოსახლეზე საშუალოდ 150 მ2 ფართობის საერთო სივრცეა, რაც გულისხმობს არსებულ პარკებს, სკვერებს, მწვანე ზონებს, აუზის ტერიტორიას, საბავშვო-სათამაშო სივრცეებს და დამატებით ინფრასტრუქტურას.

ჯანსაღი ეკოლოგიის შესაქმნელად, დიდი ყურადღება ეთმობა გამწვანებას, სწორედ ამიტომ, ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ზეა განლაგებული შენობები, ხოლო დანარჩენი 80% გამწვანებასა და დამატებით ინფრასტრუქტურას ეთმობა. მწვანე ქალაქში ჯამში 7 პარკია. ტერიტორიის ყველაზე მსხვილი დახურული პარკინგის სახურავიც კი კომპლექსის ერთ-ერთ ყველაზე დიდ პარკიად არის მოწყობილი. მთლიანობაში 44 000-ზე მეტი ხე და ნერგია დარგული, მათ შორის ისეთი იშვიათი ჯიშები, როგორებიცაა: მელია აზადერახი, ევროპული მუხები, რომაული ფიჭვი, ფოტონიები, რობინიები და სხვა.

ეს ყველაფერი ერთ სულ მოსახლეზე 70 მ2 გამწვანებას მოიაზრებს, რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მინიმალურ სტანდარტს 7,7 ჯერ აღემატება, ხოლო იდეალურ სტანდარტს 1,4 ჯერ. ამგვარ პრინციპზე დაფუძნებული ჯანსაღი გარემო და ადგილმდებარეობა ქმნის სუფთა ჰაერს, რომელიც ქალაქის ცენტრთან შედარებით ტემპერატურის დაახლოებით 3-4 გრადუსიან სხვაობას იძლევა.

მწვანე ქალაქი გამოირჩევა ინოვაციური და მწვანე ტექნოლოგიების გამოყენებით. ტერიტორიაზე დამონტაჟებულია ტრანსპორტის ელექტრო დამტენები, რომელიც შესაძლებლობას აძლევს მაცხოვრებლებს, პარკირების ადგილზე დატენონ თავიანთი ელექტრო მანქანები. ხოლო მაცხოვრებლებისა და სტუმრების შიდა გადაადგილებას უზრუნველყოფს ელექტრო ავტობუსი. ტერიტორიას მეზალების და სერვის მენეჯერთა გუნდი ყოველდღიურად უვლის ტერიტორიას. მწვანე ქალაქში ხდება წვიმის წყლის შეგროვება, იმისათვის რომ სარწყავი მიზნებისთვის წყალი ზედმეტად არ დაიხარჯოს.





საცხოვრებელი კომპლექსის „მწვანე ქალაქი ლისზე“ განვითარება ეფუძნება დაბალი სიმჭიდროვის განაშენიანების პრინციპს, რაც გულისხმობს ცოტა მოსახლეს კვადრატულ მეტრზე თუ ჰექტარზე და დიდი რაოდენობით ბაღებს. შენობები განლაგებულია ტერასულად და მათი ადგილმდებარეობა ქმნის შიდა ეზოებს, რომელიც შემდგომში წარმოადგენს სკვერებსა და მწვანე ზონებს.

სწორად შერჩეული მცენარეების და მათი თანმიმდევრული მოვლა-პატრონობის შედეგად, მწვანე ქალაქში შექმნა ახალი მიკროკლიმატი, რომელიც შესაძლებლობას ქმნის აქამდე დარგვისთვის შეუსაბამო მცენარეებმა შეძლონ გახარება მწვანე ქალაქის ტერიტორიაზე. გამომდინარე აქედან, მწვანე ქალაქში მომატებულია ტენიანობა, რაც უზრუნველყოფს სუფთა და ჯანსაღ გარემოს, რაც პირდაპირ ისახება ადამიანის ჯანმრთელობაზე.

პროექტის მშენებლობის სტანდარტს წარმოადგენს ენერგოეფექტურობის დანერგვა, რომლის წყალობითაც ჩვენი მაცხოვრებლები გადასახადების დაახლოებით 30%-ს ზოგავენ.

გარდა ამისა, ლისი დეველოპმენტი თავის პროექტებში იყენებს ეკოლოგიურად სუფთა სამშენებლო მასალას, რომელიც ჩამოაქვს ისეთი ევროპული ქვეყნებიდან, როგორებიცაა: იტალია, ჰოლანდია, ფინეთი, გერმანია.



## ჯილდოები





2012 წლიდან 2020 წლამდე, ყოველ წელს კომპანია უძრავი ქონების სფეროში საერთაშორისო პრესტიჟულ ჯილდოს - International Property Awards-ის გამარჯვებულია, კატეგორიებში: Best Developer, Mixed Use Development, Residential Development of Georgia, Sustainable Development of Georgia. დაჯილდოება დიდ ბრიტანეთში იმართება და მაში მსოფლიოს სხვადასხვა კონტინენტებიდან ლიდერი დეველოპერული კომპანიები მონაწილეობენ.

2016 წელს კომპანია ხდება საუკეთესო „მწვანე დეველოპერი“, EUROPEAN CEO-ზე .

2014 წლიდან 2018 წლამდე კომპანია ყოველ წელს, ქვეყნის Golden Brand-ია.

2014 წელს, გარემოს დაცვის სამინისტრო ლისი დეველოპმენტს აჯილდოებს როგორც ქართული მწვანე ბიზნესი.

2017 წელს ლისი კიევში დაჯილდოვებაზე- EEA Real Estate Forum & Project Awards, ლისი დეველოპმენტი წლის დეველოპერად სახელდება, ხოლო პროექტი „მწვანე ქალაქი ლისზე“ ჯილდოვდება კატეგორიებში: „Residential Complex of the Year“; “Residential Community of the Year”.

2019 წელს კომპანია ლისი დეველოპმენტს გადაეცა ხარისხის კვლევის ევროპული საზოგადოების ჯილდო Quality Choice Price 2019

2019 წელს Lisi Development საქართველოს ყველაზე წარმატებულ კომპანიებს შორის მეექვსე ადგილზე დასახელდა. რეიტინგი Forbes Georgia-მ აუდიტორულ კომპანია Grant Thornton-თან პარტნიორობით გამოაქვეყნა.





## მომხმარებელზე ზრუნვა

კომპანია მნიშვნელოვან ყურადღებას უთმობს მომხმარებლებზე ზრუნვას (Customer care). გარდა ყოველდღიური სერვისებისა, რომლებსაც ჩვენი მომხმარებლები მწვანე ქალაქში თუ ლისის ტბაზე იღებენ, კომპანია მუდმივად ორიენტირებულია სხვადასხვა საინტერესო ღონისძიებებისა და თუ აქტივობების ორგანიზებაზე.

2016 წელს კომპანიის მიერ დაფუძნდა ქალაქური სიმღერების ფესტივალი, რომელიც ყოველწლიურად მწვანე ქალაქში იმართება. მწვანე ქალაქი, ყოველ ახალ წელს, თავის მაცხოვრებლებს ჩუქნის საშობაო კონცერტს, საბავშვო გასართობი პროგრამითა და ბევრი სახალისო აქტივობებით. 2018 წელს, ქალაქი ყოველ შაბათს ეკო ბაზრობას მაქსიმუმობდა, სადაც ჩვენს მომხმარებლებს საქართველოში წარმოებული ეკოლოგიურად სუფთა პროდუქტის შეძენა შეეძლო.

კომპანიის ინიციატივით, სხვადასხვა კონკრუსების სახით, ხდება მწვანე ქალაქის მაცხოვრებლების მიერ, საკუთარი ეზოების მოვლის წახალისება, რადგან მიგვაჩნია, რომ თითოეული ეზო და სახლი ერთობლიობაში ქმნის ქალაქის იერსახეს.

კომპანია მუდმივად ცდლობს მწვანე ქალაქის მაცხოვრებლები და მათი ოჯახები ჩართოს ტერიტორიის გამწვანებაში.

## კორპორატიული სოციალური პასუხისმგებლობა

გარდა ამისა, კომპანიისთვის მნიშვნელოვანია საქველმოქმედო ღონისძიებებისა და გამოფენების მხარდაჭერა. 2020 წელს, ლისი დეველოპმენტმა, საახალწლო საჩუქრებისთვის გამოყოფილი თანხები საჩუქრების ნაცვლად ქველმოქმედებაში დახარჯა. 2020 წლის საახალწლო საჩუქრების თანხით დავეგემეთ დავებმარბოდიტ მათ, ვისაც ეს ყველაზე მეტად ჭირდება! ჩვენი ბენეფიციარები იყვნენ: **პირველი ნაბიჯი საქართველო- First Step Georgia-** ცენტრში აღსაზრდელად არიან სოციალურად დაუცველი ბავშვები, რომლებისთვისაც უსაფრთო და დაცული გარემოა. მათ ცენტრში შესაძლებლობა აქვთ სრულიად უფასოდ მიიღონ სხვადასხვა მათთვის საჭირო სერვისები. **პროექტის „ჩართე“** ფარგლებში, სოციალურად დაუცველი უფროსკლასელებისთვის შევიძინეთ ლეპტოპები. **გალის რაიონში მდებარე საბერიოს საექიმო ამბულატორია-** ამბულატორიისთვის შევიძინეთ სატურაციის აპარატები და რეაქტივების კრებულები, რათა მათ მეტად ეფექტურად შეძლონ კოვიდ პაციენტების მართვა. **გლდანში მდებარე სოციალური საწარმო.** მანი თანხებით, გავარემონტეთ გლდანში არსებული სოციალური საწარმო, სადაც დასაქმებული არიან შშმ პირები, სხვადასხვა მიმართულებით, მათ შორის ხის დამუშავება და სხვა. **მეათე კლასელი, ელენე გელაძის საქველმოქმედო პლათფორმა -** სკოლის მოსწავლე ელენე გელაძის საქველმოქმედო პლათფორმის საშუალებით, დავებმარეთ რამდენიმე ბავშვთა სახლს. მოზარდის მიერ შექმნილ ვებ გვერდზე შეგიძლიათ, ნახოთ ბავშვთა სახლების შესახებ ინფორმაცია და საბანკო რეკვიზიტები.



კომპანია კოვიდ პანდემიის პირისპირ

გარემო

რომელიც გრუნავს შენზე

სივრცე

თბილისის პანორამული  
ხედები





ლისი დეველოპმენტის ოფისი, საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებამდე, ერთი თვით ადრე გადავიდა დისტანციურ მუშაობაზე. შევიმუშავეთ თანამშრომელთა დისტანციური მუშაობის წესები და საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადების მომენტიდან, მთელი მომდევნო პერიოდი, კომპანია უწყვეტად ახორციელებდა საქმიანობას. 22 მაისიდან, თანამშრომლები ეტაპობრივად დაუბრუნდნენ სამუშაო ადგილებს.

კომპანიას საგანგებო მდგომარეობის პერიოდში ჰქონდა ორი პრიორიტეტი უზრუნველყო უსაფრხო და მაღალხარისხიანი მომსახურება და რა თქმა უნდა მშენებლობის პროცესის შეუფერხებლობა. პირველ საკითხს რაც შეეხება ჩვენი ქმედება გამოიხატებოდა შემდეგში:

ჩვენი პროექტის მწვანე ქალაქი ლისზე მაცხოვრებლები, ყოველდღიურ რეჟიმში იღებენ ჩვენი კომპანიისგან სხვადასხვა სერვისებს: ტერიტორიის დაცვა, დასუფთავება, მებაღეები სერვისი და ბევრი სხვა. მიუხედავად ქვეყანაში შექმნილი ვითარებისა, აღნიშნული სერვისების მიწოდება აუცილებელი იყო ჩვენი მაცხოვრებლებისთვის, ამიტომ კომპანია მოერგო არსებულ რეალობას და რეგულაციებს, დავაწესეთ სერვისის თანამშრომლების მორიგეობები, კომპანია საკუთარი ხარჯებით ახდენდა მათ ტრანპორტირებას, მათ აღჭურვას სპეციალური ტანსაცმლითა თუ საჭირო ინვენტარით.

როგორც ყველა, რა თქმა უნდა ჩვენი მაცხოვრებლებიც, საგანგებო მდგომარეობის დროს სახლებში იმყოფებოდნენ. მათთვის ამ პერიოდში, სხვადასხვა სახალისო აქტივობებს ვგეგმავდით, რა თქმა უნდა, სახლიდან გაუსვლელად. მაგალითად კომპანიამ ორგანიზება გაუწია ზუმბას ვარაჯიშის გაკვეთილს, რომელშიც მონაწილეობა ჩვენს მაცხოვრებლებს საკუთარი აივნებიდან შეეძლოთ, ასევე, მათ გასამხნეებლად, მწვანე ქალაქის პარკებში, ყოველ დღე სხვადასხვა მუსიკას ვაჟღერებდით.

გარდა ამისა, მუდმივად ხდებოდა მათი ინფორმირება, თუ რა სიახლეები იყო პანდემიასთან დაკავშირებით, რა უსაფრთხოების ნორმების დაცვა არის საჭირო ამ დროს. ასევე, ყოველკვირეულად მათ ვაწვდიდით ინფორმაციას, თუ რითი შეიძლებოდა გართობა და თავის შექცევა სახლში ყოფნის პირობებში.

გვიხარია, რომ მწვანე ქალაქში შექმნილმა გარემომ შეძლო ჩვენი მაცხოვრებლების კარანტინის პერიოდი მეტად სახალისო გაეხადა. ჩვენს ტერიტორიაზე 7 პარკია, რაც შესაძლებლობას იძლევა სახლის ეზოში გქონდეს სასეირნო ბილიკები, ბავშვების და შიანური ცხოველების სათამაშო ზონები. ჩვენი მიზანიც ეს გახლდათ, შეგვექმნა გარემო, რომელიც ზრუნავს შენზე, შენს ჯანმრთელობაზე, კომფორტზე და უსაფრთხოებაზე.





მწვანე ქალაქის მთელ ტერიტორიაზე ვახორციელებდით და ახლაც სტანდარტად დავამკვიდრეთ ტერიტორიის ყოველკვირეული სადებიზინფექციო და შეწამლვითი სამუშაოები. მწვანე ქალაქის ყველა სადარბაზოში, საერთო შეკრების ზონებში მოეწყო სადებიზინფექციო კუთხეები.

მოგესხნებათ მწვანე ქალაქში, ყველა ქუჩა იზოლირებულია ერთმანეთისგან. ქუჩებს აქვთ დამოუკიდებელი შლაგაუზები და საკუთარი დაცვის ჯიხურები.

ქალაქი გაშენებულია დაბალი სიმჭიდროვით, რაც გულისხმობს ცოტა მოსახლეს კვადრატულ მეტრზე თუ ჰექტარზე და დიდი რეოდენობით პარკებს. ჩვენს საცხოვრებელ კორპუსებში სართულზე მხოლოდ 2 ოჯახი ცხოვრობს და მთლიანად შენობაში კი სულ 10 ოჯახია. ეს ყოველივე ჩვენი მაცხოვრებლების უსაფრთხოებას უზრუნველყოფს. მოგესხნებათ, პანდემიის პირობებში, დაბალი სიმჭიდროვე, ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ფაქტორია. გარდა ამისა, მწვანე ქალაქში დიდი ყურადღება ეთმობა გამწვანებას. მოგესხნებათ ჩვენი უმთავრესი პრინციპი, 80-20, რაც გულისხმობს ტერიტორიის მხოლოდ 20%-ის გამოყენებას სამშენებლოდ, ხოლო დანარჩენი 80% -ის, გამწვანებისა და დამატებით ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად.

ეს ყველაფერი ერთ სულ მოსახლეზე 70 მ2 გამწვანებას მოიაზრებს, რაც მსოფლიო ჯანდაცვის ორგანიზაციის მინიმალურ სტანდარტს 7,7 ჯერ აღემატება, ხოლო იდეალურ სტანდარტს 1,4 ჯერ. ამგვარ პრინციპზე დაფუძნებული ჯანსაღი გარემო და ადგილმდებარეობა ქმნის სუფთა ჰაერს, რომელიც ქალაქის ცენტრთან შედარებით ტემპერატურის დაახლოებით 3-4 სხვაობას იძლევა.

მშენებლობის პროცესს რაც შეეხება, პრაქტიკულად არ გავჩერებულვართ. პირველ რიგში დაგვჭირდა რამოდენიმე დღე, რომ ყველა არსებულ კონტრაქტორს დაეკმაყოფილებინა ახალი შრომის და პანდემიით გამოწვეული რეგულაციები. რამოდენიმე დღიანი შეფერხება გამოიწვია აღდგომის დღეებში არსებულმა მკაცრმა რეგულაციებმა, როდესაც გადაადგილება პრაქტიკულად შეუძლებელი იყო.

კომპანიას არ გაუშვია ერცერთი თანამშრომელი და არ შეუმცირებია თანამშრომელთა სახელფასო ბიუჯეტი. ჩვენთვის ყოველთვის მნიშვნელოვანი იყო და არის ჩვენი თანამშრომლების კომფორტი, მათთვის სასიამოვნო და ჯანსაღი სამუშაო გარემოს შექმნა. კომპანია პანდემიამდე და მის შემდეგაც, უწყვეტად აწვდის თანამშრომლებს ყველა დაპირებულ ბენეფიტს.

კომპანიას მიაჩნია, რომ კომპანიის მთავარი კაპიტალი ხალხია, რომელიც ქმნის იმ პროდუქტს, რომელიც გამორჩეულია ქართულ უძრავი ქონების ბაზარზე. აქედან გამომდინარე კომპანია მუდმივად ზრუნავს თავის თანამშრომლებზე, ვინაიდან საბოლოო ჯამში კომპანია ხალხის გარეშე წარმატებული ვერ იქნება.





## პარტნიორები:





## არქიტექტორები:



Ricardo Bofill

**WATG**

<https://www.watg.com/projects/>

architects.ge



**UNSTUDIO**

<https://www.unstudio.com/en/projects>



ტელეფონი: +995 32 2 00 27 27

ელ. ფოსტა: [tbi@lisi.ge](mailto:tbi@lisi.ge)

მისამართი: ტირიფების ქუჩა 2

# კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, მმართველობის ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

## სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტი

(დოკუმენტი არის ინგლისური ორიგინალის თარგმანი)

წლის 31 დეკემბერი



## სარჩევი

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა                                      | 4  |
| კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება                   | 9  |
| კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (გაგრძელება)      | 10 |
| კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება | 11 |
| კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება           | 12 |
| კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება               | 13 |
| კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები       | 14 |
| 1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია                           | 14 |
| 2 შედგენის საფუძველი                                                 | 14 |
| 2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე                                 | 14 |
| 2.2 მომზადების საფუძველი                                             | 15 |
| 2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა                                | 15 |
| 2.4 შეფასებებისა და მოსაზრებების გამოყენება                          | 15 |
| 2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება                     | 15 |
| 2.6 შვილობილი კომპანიები                                             | 16 |
| 3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები                      | 17 |
| 3.1 კონსოლიდაციის საფუძველები                                        | 17 |
| 3.2 უცხოური ვალუტა                                                   | 18 |
| 3.3 ძირითადი საშუალებები                                             | 19 |
| 3.4 ძირითადი საშუალებების გაუფასურება                                | 19 |
| 3.5 არამატერიალური აქტივები                                          | 20 |
| 3.6 საინვესტიციო ქონება                                              | 20 |
| 3.7 იჯარა                                                            | 20 |
| 3.8 სასაქონლო მატერიალური მარაგები                                   | 21 |
| 3.9 ფინანსური ინსტრუმენტები                                          | 22 |
| 3.10 კაპიტალი                                                        | 24 |
| 3.11 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები                   | 24 |
| 3.12 ანარიცხები                                                      | 25 |
| 3.13 მოგების გადასახადი                                              | 25 |
| 3.14 შემოსავლების აღიარება                                           | 25 |
| 3.15 ნაღდი ფული და მისი ექვივალენტები                                | 28 |
| 3.16 სეგმენტის ანგარიშგება                                           | 28 |
| 4 ძირითადი საშუალებები                                               | 29 |
| 5 საინვესტიციო ქონება                                                | 30 |
| 6 ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში                                   | 31 |
| 7 მარაგები                                                           | 31 |
| 8 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                                         | 32 |
| 9 სხვა ფინანსური აქტივები                                            | 32 |
| 10 ფული საბანკო ანგარიშებზე                                          | 33 |

|      |                                                                         |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 11   | კაპიტალი და რეზერვები                                                   | 33 |
| 11.1 | სააქციო კაპიტალი                                                        | 33 |
| 11.2 | სააქციო კაპიტალი                                                        | 33 |
| 12   | სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                                           | 34 |
| 13   | ობლიგაციები                                                             | 34 |
| 14   | მიღებული სესხები                                                        | 35 |
| 15   | იჯარა                                                                   | 35 |
| 16   | შემოსავალი                                                              | 36 |
| 17   | გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები                                        | 37 |
| 18   | ადმინისტრაციული ხარჯები                                                 | 37 |
| 19   | მოგების გადასახადის ხარჯი/(აღდგენა)                                     | 37 |
| 20   | შემდგომი მოვლენები                                                      | 37 |
| 20.1 | რუსეთის შეჭრა უკრაინაში                                                 | 37 |
| 21   | მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დაშვებები და შეფასებები                        | 38 |
| 21.1 | მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები                                     | 38 |
| 21.2 | მნიშვნელოვანი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში                          | 39 |
| 21.3 | ძირითადი დაშვებები მომავალთან დაკავშირებით                              | 40 |
| 22   | ფინანსური ინსტრუმენტები                                                 | 40 |
| 22.1 | მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა                                       | 40 |
| 22.2 | ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები                                    | 40 |
| 23   | ფინანსური რისკის მართვა                                                 | 41 |
| 24   | სამართლიანი ღირებულების შეფასება                                        | 44 |
| 24.1 | ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება                         | 44 |
| 24.2 | სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივები                 | 45 |
| 25   | კაპიტალის რისკის მართვა                                                 | 45 |
| 26   | გაუთვალისწინებელი გარემოებები                                           | 46 |
| 26.1 | გადასახადები                                                            | 46 |
| 26.2 | გარემოსდაცვითი საკითხები                                                | 46 |
| 26.3 | კოვიდ-19 გავრცელება                                                     | 46 |
| 26.4 | დაზღვევა                                                                | 46 |
| 27   | პირობითი ვალდებულებები                                                  | 47 |
| 27.1 | სახელმწიფოსგან შესყიდულ ქონებასთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები | 47 |
| 28   | ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების რეკონსილაცია         | 47 |
| 29   | დაკავშირებული მხარეები                                                  | 48 |
| 29.1 | მაკონტროლებელი ურთიერთობები                                             | 48 |
| 29.2 | დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები                      | 48 |
| 29.3 | ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან განხორციელებული ოპერაციები       | 49 |



Grant Thornton

An instinct for growth™

# დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

## შპს გრანტ თორნტონ

ქეთევან წამებულის გამზირი 54  
0144, თბილისი, საქართველო

ტ. + 995 322 604 406

## Grant Thornton LLC

54 Ketevan Tsamebuli Avenue  
0144 Tbilisi, Georgia

T + 995 322 604 406

სს ლისი ლეიქ დეველოპმენტის აქციონერებს

## მოსაზრება

ჩავატარეთ სს “ლისი ლეიქ დეველოპმენტის” („სათაო კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოების (ერთად “ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისაგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისაგან, ასევე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართული შენიშვნებისგან, მათ შორის, ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, უტყუარად და სამართლიანად ასახავს ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის ფინანსურ შედეგებსა და ფულადი სახსრების მოძრაობას იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად.

## მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ს) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“ - ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებელი ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (ბესსს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსის შესაბამისად. გარდა ამისა, შევასრულეთ ბესსს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

## აუდიტის ძირითადი საკითხები

აუდიტის ძირითად საკითხად მიიჩნევა ისეთი საკითხი, რომელიც, ჩვენი პროფესიული შეფასებით, ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო ჩვენ მიერ ჩატარებულ მიმდინარე პერიოდის აუდიტში. ეს საკითხები განვიხილეთ მმართველობაზე პასუხისმგებელ პირებთან, მხოლოდ ჩვენ მიერ ჩატარებული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისა და თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბების კონტექსტში და ამ საკითხებზე ცალკე მოსაზრებას არ გამოვთქვამთ.

**აუდიტის ძირითადი საკითხი**

**აუდიტის მიდგომა**

**მიწის კლასიფიკაცია საინვესტიო  
ქონების მუხლში ან მარაგებში**

ჯგუფი ფლობს დიდ მიწის ნაკვეთებს თბილისში, ციხისძირში / ბუკნარი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტსა და აჭარაში. აღნიშნული მიწების ნაწილი კლასიფიცირებულია როგორც საინვესტიციო ქონება, ნაწილი - როგორც მარაგი, ხოლო მცირე ნაწილი კლასიფიცირებულია როგორც ძირითადი საშუალება.

კლასიფიკაცია დამოკიდებულია ქონების გამოყენების მიზნობრიობაზე. თუმცა, ხშირად რთულია ზუსტად განისაზღვროს თუ კონკრეტულად რა მიზნისთვის აპირებს ხელმძღვანელობა ქონების გამოყენებას.

აუდიტის ძირითად საკითხებთან მიმართებაში ჩვენ ჩავატარეთ აუდიტის შემდეგი პროცედურები:

- მიმოვიხილეთ ჯგუფის მიერ დანერგილი საადრიცხო პოლიტიკა აქტივების კლასიფიკაციაზე საინვესტიციო ქონებად, მარაგებად ან ძირითად საშუალებებად, შევაფასეთ რამდენად შესაბამისობაშია ისინი ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს);
- მენეჯმენტთან ერთად განვიხილეთ ყველა ის კრიტერიუმი, რასაც ჯგუფი იყენებს მსგავსი აქტივების კლასიფიკაციისთვის. როგორც აღნიშნულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში, ყველა ის მიწის ერთეული, რომლისთვისაც მენეჯმენტს არ აქვს განსაზღვრული სამომავლო დანიშნულება, ან მოკლე ვადაში რეალიზაციის გეგმები და რომელსაც არ გააჩნია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, უნდა კლასიფიცირდეს როგორც საინვესტიციო ქონება, ხოლო როცა მასზე დამტკიცდება განაშენიანების რეგულირების გეგმა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მიერ და ჯგუფი დაიწყებს მის განვითარებას შემდგომი გაყიდვის მიზნით, მიწა უნდა კლასიფიცირდეს როგორც სასაქონლო მატერიალური მარაგი.
- შევამოწმეთ ჯგუფის საკუთრებაში არსებული ყველა მიწის ნაკვეთის ოფიციალური სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რათა დავრწმუნებულიყავით, რომ საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებულ არც ერთ მიწაზე არ არსებობს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა;
- გავსაუბრეთ ჯგუფის მენეჯმენტს, არქიტექტორებს და ინჟინრებს, რათა გაგვეგო, კონკრეტულად რომელ მიწის ნაკვეთებზეა დაწყებული განვითარება გაყიდვის მიზნით და რომელი მიწის ნაკვეთებია კვლავ დეტალური განვითარების გეგმის ან სამომავლო გამოყენების განსაზღვრის გარეშე;
- მიწის ნაკვეთების სამომავლო გამოყენებასთან დაკავშირებით ჯგუფის ხელმძღვანელობისგან მოვიპოვეთ წარმომადგენლობითი წერილი მათი განზრახვის შესახებ მიწის ნაკვეთის სამომავლო გამოყენებასთან დაკავშირებით. ჩვენ ასევე განვიხილეთ უკანასკნელი ცვლილებები ბასს 40-ში, რომელიც განმარტავს, რომ კლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონების მუხლში, და პირიქით, შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება ქონების გამოყენების ხასიათი, რომელიც გამყარებულია მტკიცებულებით და რომ მხოლოდ ცვლილების განზრახვა არ არის საკმარისი ცვლილების განხორციელებისათვის.
- გავსაუბრეთ ჩვენს უძრავი ქონების სფეროს ექსპერტებს, აგრეთვე ამ სფეროს სხვა ექსპერტებს, იმის შესახებ, თუ როგორია ზოგადი პრაქტიკა ინდუსტრიაში მსგავსი

| აუდიტის ძირითადი საკითხი | აუდიტის მიდგომა                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | აქტივების კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით, მიმოვიხილეთ სხვადასხვა დეველოპერული კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები იმ მიზნით, რათა გავგეგოთ თუ რამდენად შესაბამისობაშია კომპანიის პოლიტიკები ინდუსტრიაში მიღებულ პრაქტიკასთან; |

### მმართველობის ანგარიშგება

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშგების წარდგენაზე. მმართველობის ანგარიშგება, რომელიც მომზადებული და აქედან გამომდინარე, ხელმისაწვდომია მხოლოდ ქართულ ენაზე მოიცავს ინფორმაციას ჯგუფის საქმიანობის, რისკის ანალიზის, სამომავლო გეგმების და “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად მოთხოვნილი სხვა საკითხების შესახებ.

ფინანსური ანგარიშგების აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობა ზემოთ ხსენებული მმართველობის ანგარიშგების წაკითხვაა, რათა განვსაზღვროთ არის თუ არა მმართველობის ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო ფინანსურ ანგარიშგებასთან, ან აუდიტის დროს ჩვენს მიერ მიღებულ ინფორმაციასთან, ან თუ სხვაგვარად აღმოჩნდება არსებითად შეუსაბამო.

დამატებით, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონით ჩვენი ვალდებულებაა გამოვთქვათ მოსაზრება იმაზე, თუ რამდენად შეესაბამება მმართველობის ანგარიშგების გარკვეული ნაწილები შესაბამის საკანონმდებლო ნორმატიულ აქტებს და მოიცავს თუ არა მმართველობის ანგარიშგება “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად მოთხოვნილ ყველა ინფორმაციას.

აუდიტის პროცესში ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, ჩვენი აზრით:

- ინფორმაცია, რომელიც მოცემულია მმართველობის ანგარიშგებაში, იმ წლისთვის, რომლისთვისაც მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგება, შესაბამისობაშია ფინანსურ ანგარიშგებასთან და
- მმართველობის ანგარიშგება მომზადებულია “ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად და მოიცავს საკანონმდებლო ნორმატიული აქტებით მოთხოვნილ ყველა ინფორმაციას.

### მნიშვნელოვან გარემოებათა ამსახველი აბზაცი

ყურადღებას ვამახვილებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 26.1 განმარტებით შენიშვნაზე, სადაც მოცემულია ინფორმაცია იმის შესახებ, რომ ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის შვილობილ კომპანი შპს „ლისი ფო“-ში მიმდინარეობს საგადასახადო დავა, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურთან. გამომდინარე იქიდან, რომ საბოლოო შედეგი შეუძლებელია ზუსტად შეფასდეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების თარიღისათვის, მენეჯმენტს არ აღურიცხავს რაიმე დამატებითი საგადასახადო ვალდებულები ან ანარიცხები. ჩვენი მოსაზრება არ არის მოდიფიცირებული აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით.

### სხვა საკითხი

ჯგუფმა 2021 წლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება თავდაპირველად მოამზადა 2022 წლის 6 ოქტომბრით და ჩვენს გავცით ამავე თარიღით დათარიღებული აუდიტორული დასკვნა.

როგორც აღნიშნულია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების 30-ე შენიშვნაში, ზემოთ აღნიშნული თარიღით გამოცემულ ანგარიშგებაში ხელმძღვანელობამ აღმოაჩინა, რომ არასწორად იყო წარდგენილი კაპიტალში მოძრაობის ანგარიშგება, სადაც გამოცხადებული დივიდენდების თანხა ცალკე არ იყო ნაჩვენები, აგრეთვე არ იყო ნაჩვენები კონსოლიდირებულ

ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გადასახდელი დივიდენდები და გადაწყვიტა თანდართული განახლებული ანგარიშგების წარდგენა. ამ ცვლილების გამო ჯგუფის კონსოლიდირებული კაპიტალი 199 მილიონი აშშ დოლარის ნაცვლად 197 მილიონ დოლარს შეადგენს.

ჩვენ ჩავატარეთ შესაბამისი აუდიტორული პროცედურები განახლებული თანხებისათვის საჭირო რწმუნების მოსაპოვებლად. ჩვენი აუდიტორული მოსაზრება, რომელიც ზემოთ არის წარმოდგენილი, მოიცავს ამ პროცედურების შედეგებსაც.

#### *ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა ფინანსურ ანგარიშგებებზე*

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების 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, 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 პასუხისმგებელი არიან ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

#### *აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე*

ჩვენი მიზანია, მოვიპოვოთ დასაბუთებული რწმუნება იმის თაობაზე, რომ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება არ შეიცავს 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 ჩატარების პროცესში ვეყრდნობით პროფესიული განსჯის უნარს და ვინარჩუნებთ პროფესიული სკეპტიციზმს. გარდა ამისა, ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვახორციელებთ 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, მაგრამ არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სადრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სადრიცხვო შეფასებების დასაბუთებლობასა 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 აღევატური 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.
- მოვიპოვეთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ერთეულების ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. მხოლოდ ჩვენ ვართ პასუხისმგებელი ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე.

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.

ამასთან, მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს გადავცემთ დოკუმენტს, სადაც ვადასტურებთ, რომ დავიცავით დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებული შესაფერისი ეთიკური ნორმები და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვაცნობთ ყველა ურთიერთობისა და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, გონივრულ ფარგლებში, შეიძლება მიჩნეულიყო, რომ დაკავშირებულია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, ასევე შესაბამისი დამცავი ზომების შესახებ, აუცილებლობის შემთხვევაში.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის ინფორმირებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტში და, მამასადამე, მიიჩნევა აუდიტის ძირითად საკითხებად. ამ საკითხებს აღვწერთ ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში, თუ კანონმდებლობით არ იკრძალება საჯაროდ მოცემული საკითხის ინფორმირება ან, უკიდურესად იშვიათ შემთხვევებში, თვითონ არ გადავწყვეტთ, რომ აუდიტორის დასკვნაში არ უნდა მოხდეს ამა თუ იმ საკითხის ინფორმირება, რადგან, გონივრულ ფარგლებში, მოსალოდნელია, რომ ამგვარი ქმედებით განპირობებული მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები გადააჭარბებს მისი ინფორმირებით მოსალოდნელ სარგებელს, რომელიც საზოგადოებრივ ინტერესებს ემსახურება.

მოცემული აუდიტის, რომლის შედეგადაც შედგენილია წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა, გარიგების პარტნიორია ვახტანგ ცაბაძე.

ვახტანგ ცაბაძე

მმართველი პარტნიორი, 2022 წლის 17 ნოემბერი



## კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება

| ათასი აშშ დოლარი                 | შენიშვნა | 2021 წლი 31<br>დეკემბერი | 2020 წლი 31<br>დეკემბერი |
|----------------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| აქტივები                         |          |                          |                          |
| გრძელვადიანი აქტივები            |          |                          |                          |
| ძირითადი საშუალებები             | 4        | 679                      | 1,073                    |
| არამატერიალური აქტივები          |          | 11                       | 10                       |
| საინვესტიციო ქონება              | 5        | 130,295                  | 107,602                  |
| ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში | 1        | 704                      | 510                      |
|                                  |          | 131,689                  | 109,195                  |
| მოკლევადიანი აქტივები            |          |                          |                          |
| მარაგები                         | 7        | 55,731                   | 40,119                   |
| სახელშეკრულებო აქტივები          |          | 17,319                   | 8,432                    |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები       | 8        | 13,277                   | 10,950                   |
| გაცემული სესხები                 |          | 121                      | -                        |
| სხვა ფინანსური აქტივები          | 9        | 1,833                    | 15,533                   |
| შეზღუდული ფულადი სახსრები        |          | -                        | 1,207                    |
| ფული საბანკო ანგარიშზე           | 10       | 2,646                    | 2,591                    |
|                                  |          | 90,927                   | 78,832                   |
| სულ აქტივები                     |          | 222,616                  | 188,027                  |

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2022 წლის 17 ნოემბერს

ნოდარ ადუიშვილი

გენერალური დირექტორი



გიორგი მაჭავარიანი

ფინანსური დირექტორი



კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

## კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება (გაგრძელება)

| ათასი აშშ დოლარი                                  | შენიშვნა | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|---------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>კაპიტალი და ვალდებულებები</b>                  |          |                           |                           |
| კაპიტალი და რეზერვები                             | 11       |                           |                           |
| A კლასის ჩვეულებრივი აქციები                      |          | 173                       | 173                       |
| B კლასის ჩვეულებრივი აქციები                      |          | 1,024                     | 777                       |
| პრივილეგირებული აქტივები                          |          | -                         | 1,608                     |
| საემისიო კაპიტალი                                 |          | 17,660                    | 1,937                     |
| უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვი           |          | (60,269)                  | (70,857)                  |
| გაუნაწილებელი მოგება                              |          | 238,586                   | 228,848                   |
| სათაო საწარმოს მფლობელთა კუთვნილი წილი            |          | 197,174                   | 162,486                   |
| არამაკონტროლებელი წილი                            |          | -                         | -                         |
|                                                   |          | 197,174                   | 162,486                   |
| <b>გრძელვადიანი ვალდებულებები</b>                 |          |                           |                           |
| ობლიგაციები                                       | 13       | 11,932                    | -                         |
| მიღებული სესხები                                  | 14       | 4,408                     | 2,386                     |
| ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული<br>ვალდებულებები | 15       | -                         | 41                        |
|                                                   |          | 16,340                    | 2,427                     |
| <b>მიმდინარე ვალდებულებები</b>                    |          |                           |                           |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                     | 12       | 2,902                     | 8,221                     |
| გადასახდელი დივიდენდი                             |          | 2,608                     | -                         |
| სახელმწიფოებო ვალდებულებები                       |          | 1,579                     | 1,072                     |
| მიღებული სესხები                                  | 14       | 1,818                     | 1,706                     |
| ობლიგაციები                                       | 13       | 39                        | 11,972                    |
| ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებული<br>ვალდებულებები | 15       | 41                        | 34                        |
| მიმდინარე მოგების გადასახადი                      |          | 115                       | 109                       |
|                                                   |          | 9,102                     | 23,114                    |
| <b>მთლიანი კაპიტალი და ვალდებულებები</b>          |          | <b>222,616</b>            | <b>188,027</b>            |

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2022 წლის 17 ნოემბერს

ნოდარ ადუიშვილი

გენერალური დირექტორი



გიორგი მაჭავარიანი

ფინანსური დირექტორი



კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

## კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

| ათასი აშშ დოლარი                                               | შენიშვნა | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|----------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| შემოსავალი                                                     | 16       | 30,597                    | 11,967                    |
| რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება                          |          | (21,606)                  | (5,344)                   |
| საერთო მოგება                                                  |          | 8,991                     | 6,623                     |
| გაყიდვის და მარკეტინგის დანახარჯები                            | 17       | (832)                     | (593)                     |
| ადმინისტრაციული ხარჯები                                        | 18       | (2,823)                   | (2,836)                   |
| სხვა ხარჯები                                                   |          | (95)                      | (349)                     |
| ფინანსური შემოსავალი                                           |          | 34                        | 45                        |
| ფინანსური ხარჯები                                              |          | (1,120)                   | (847)                     |
| ზარალი კურსთა შორის სხვაობიდან                                 |          | 182                       | (1,407)                   |
| მეკავშირეთა მოგების წილი                                       |          | 158                       | 162                       |
| ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების ცვლილება          |          | (338)                     | 2,307                     |
| საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან მიღებული მოგება             | 5        | 10,216                    | 22,198                    |
| საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი            |          | -                         | 3,042                     |
| დივიდენდიდან მიღებული შემოსავალი                               |          | -                         | 179                       |
| მოგება დაბეგრამდე                                              |          | 14,373                    | 28,524                    |
| მოგების გადასახადის ხარჯი                                      | 19       | -                         | -                         |
| წლის მოგება                                                    |          | 14,373                    | 28,524                    |
| სხვა სრული შემოსავალი                                          |          |                           |                           |
| ერთეულები რომლებიც მომავალში გადაკლასიფიცირდება მოგება ზარალში |          |                           |                           |
| უცხოურ ვალუტაში გადანაგარიშების კორექტირება                    |          | 10,588                    | (20,884)                  |
| სხვა სრული შემოსავალი, მოგების გადასახადის გარეშე              |          | 10,588                    | (20,884)                  |
| წლის მთლიანი სრული შემოსავალი                                  |          | 24,961                    | 7,640                     |

ძირითადი EPS ჩვეულებრივი აქციებისთვის: - 5.5651

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამტკიცებულია 2022 წლის 17 ნოემბერს:

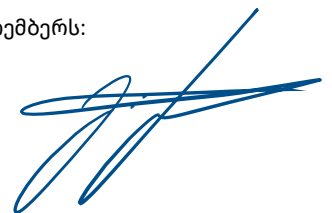
ნოდარ ადუიშვილი

გენერალური დირექტორი



გიორგი მაჭავარიანი

ფინანსური დირექტორი



კონსოლიდირებული მოგება-ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

# კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

| ათასი აშშ დოლარი                       | A კლასის<br>ჩვეულებრი<br>ვი აქციები | B კლასის<br>ჩვეულებრივი<br>აქციები | პრივილეგი<br>რებული<br>აქციები | საემისიო<br>კაპიტალი | უცხოურ<br>ვალუტაში<br>გადაანგარიშების<br>რეზერვი | გაუნაწილე<br>ბეღი<br>მოგება | სულ სათაო<br>კომპანიის<br>მფლობელებზე<br>მიკუთვნებადი | არამაკონტრ<br>ოლებელი<br>წილი | სულ      |
|----------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|
| 2019 წლის 31 დეკემბერი                 | 173                                 | 777                                | 2,859                          | 1,937                | (49,976)                                         | 200,324                     | 156,097                                               | -                             | 156,097  |
| წლის მოგება                            | -                                   | -                                  | -                              | -                    | -                                                | 28,524                      | 28,524                                                | -                             | 28,524   |
| გადაანგარიშების სხვაობა                | -                                   | -                                  | -                              | -                    | (20,884)                                         | -                           | (20,884)                                              | -                             | (20,884) |
| წლის მთლიანი სრული<br>შემოსავალი       | -                                   | -                                  | -                              | -                    | (20,884)                                         | 28,524                      | 7,640                                                 | -                             | 7,640    |
| პრივილეგირებული აქციების<br>გამოსყიდვა | -                                   | -                                  | (1,251)                        | -                    | -                                                | -                           | (1,251)                                               | -                             | (1,251)  |
| მთლიანი ოპერაციები<br>მფლობელებთან     | -                                   | -                                  | (1,251)                        | -                    | -                                                | -                           | (1,251)                                               | -                             | (1,251)  |
| 2020 წლის 31 დეკემბერი                 | 173                                 | 777                                | 1,608                          | 1,937                | (70,857)                                         | 228,848                     | 162,486                                               | -                             | 162,486  |
| წლის მოგება                            | -                                   | -                                  | -                              | -                    | -                                                | 14,373                      | 14,373                                                | -                             | 14,373   |
| სხვა სრული შემოსავალი                  | -                                   | -                                  | -                              | -                    | -                                                | -                           | -                                                     | -                             | -        |
| ოპერაციების სხვაობა                    | -                                   | -                                  | -                              | -                    | 10,588                                           | -                           | 10,588                                                | -                             | 10,588   |
| წლის მთლიანი სრული<br>შემოსავალი       | -                                   | -                                  | -                              | -                    | 10,588                                           | 14,373                      | 24,961                                                | -                             | 24,961   |
| გამოშვებული აქცია                      | -                                   | 247                                | -                              | 15,723               | -                                                | -                           | 15,970                                                | -                             | 15,970   |
| პრივილეგირებული აქციების<br>გამოსყიდვა | -                                   | -                                  | (1,608)                        | -                    | -                                                | -                           | (1,608)                                               | -                             | (1,608)  |
| გამოცხადებული დივიდენდი                | -                                   | -                                  | -                              | -                    | -                                                | (4,635)                     | (4,635)                                               | -                             | (4,635)  |
| მთლიანი ოპერაციები<br>მფლობელებთან     | -                                   | 247                                | (1,608)                        | 15,723               | -                                                | (4,635)                     | 9,727                                                 | -                             | 9,727    |
| 2021 წლის 31 დეკემბერი                 | 173                                 | 1,024                              | -                              | 17,660               | (60,269)                                         | 238,586                     | 197,174                                               | -                             | 197,174  |

კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

## კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება

| ათასი აშშ დოლარი                                                         | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                          |                           |                           |
| მომხმარებლებისგან მიღებული ფულადი სახსრები                               | 16,710                    | 11,260                    |
| სხვა ფულადი შემოსავალი                                                   | 4                         | 960                       |
| სამშენებლო კონტრაქტორებზე გადახდილი თანხები                              | (9,107)                   | (4,169)                   |
| თანამშრომლებზე გადახდილი თანხები                                         | (1,754)                   | (1,716)                   |
| საბროკერო მომსახურებაზე გადახდილი თანხები                                | (659)                     | (221)                     |
| არქიტექტურულ და სამშენებლო პროექტის<br>სამუშაოებისთვის გადახდილი თანხები | (307)                     | (520)                     |
| მარკეტინგულ აქტივობებზე გადახდილი თანხები                                | (297)                     | (257)                     |
| მომწოდებლებზე გადახდილი თანხები                                          | (71)                      | (290)                     |
| გადახდილი გადასახადები                                                   | (1,198)                   | (1,128)                   |
| სხვა გადახდები                                                           | (627)                     | (712)                     |
|                                                                          | 2,694                     | 3,207                     |
| <b>გადახდილი პროცენტი</b>                                                | <b>(1,477)</b>            | <b>(1,351)</b>            |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები საოპერაციო საქმიანობიდან</b>                   | <b>1,217</b>              | <b>1,856</b>              |
| <b>ფულადი ნაკადი საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                          |                           |                           |
| ძირითადი საშუალებების და საიჯარო აქტივების შესყიდვა                      | (73)                      | (23)                      |
| საპროცენტო შემოსავალი მოკლევადიანი საბანკო<br>ანაბრიდან                  | -                         | 46                        |
| გაცემული სესხები                                                         | (1,159)                   | -                         |
| მიღებული სესხები                                                         | 15                        | 179                       |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები საინვესტიციო საქმიანობიდან</b>                 | <b>(1,217)</b>            | <b>202</b>                |
| <b>ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>                           |                           |                           |
| პრივილეგირებული აქციების გამოსყიდვა                                      | (1,572)                   | (1,282)                   |
| გაცემული დივიდენდი                                                       | (1,726)                   | -                         |
| შემოსავალი სესხებიდან                                                    | 5,156                     | 1,540                     |
| სესხების დაფარვა                                                         | (3,013)                   | (1,923)                   |
| ფინანსური საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა                                 | (47)                      | (28)                      |
| შეზღუდული ფულადი სახსრების განთავსება                                    | 1,118                     | (110)                     |
| <b>წმინდა ფულადი სახსრები ფინანსური საქმიანობიდან</b>                    | <b>(84)</b>               | <b>(1,803)</b>            |
| <b>წმინდა ზრდა/კლება ფულის ხელზე და საბანკო ანგარიშზე</b>                | <b>(84)</b>               | <b>255</b>                |
| კურსთაშორის სხვაობის გავლენა                                             | 139                       | (115)                     |
| ფული საბანკო ანგარიშზე წლის დასაწყისში                                   | 2,591                     | 2,451                     |
| ფული საბანკო ანგარიშზე წლის ბოლოს                                        | 2,646                     | 2,591                     |

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგება უნდა იყოს განხილული შენიშვნებთან (14-50 გვერდებზე) ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს.

# კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

## 1 ძირითადი საქმიანობა და ზოგადი ინფორმაცია

სს “ლისი ლეიქ დეველოპმენტი”, ჯგუფის მშობელი კომპანია (ჯგუფში შემავალი შვილობილი კომპანიების სია იხილეთ შენიშვნა 2.6-ში), არის სააქციო საზოგადოება, რომელიც დაარსდა საქართველოში, თბილისში, 2010 წლის მარტში. ჯგუფის ძირითადი საქმიანობაა თბილისში, ლისის ტბის მიდამოებში უძრავი ქონების შეძენა, განვითარება და მართვა. კომპანია სააქციო საზოგადოებად დარეგისტრირდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

2021 და 2020 წლების 31 დეკემბრისთვის კომპანიის მფლობელები იყვნენ ბობ მეიერი (27.07%), მამუკა ხაზარაძე (25.33%), ბადრი ჯაფარიძე (25.34%) და სხვები (22.26%). არც ერთი ფიზიკური პირი არ ფლობს აქციების საკონტროლო პაკეტს.

2021 წლის განმავლობაში თანამშრომელთა საშუალო რაოდენობამ შეადგინა 107 თანამშრომელი (2020: 105 თანამშრომელი).

კომპანიის რეგისტრაციის და საქმიანობის ფაქტური მისამართი არის ტირიფების ქუჩა #2, სავაჭრო სივრცე #1, თბილისი, საქართველო.

### ბიზნეს გარემო

პოლიტიკურ და ეკონომიკურ გარემოში მომხდარ ცვლილებებს და საქართველოში იურიდიული, საგადასახადო და საკანონმდებლო სისტემების ცვლილებებს განგრძობითი ხასიათი აქვს. საქართველოს ეკონომიკის სტაბილურობა და განვითარება დიდწილად დამოკიდებულია ამ ცვლილებებზე. მთავრობამ განაახლა ქმედებები უკეთესი მართვისთვის, მათ შორის გაზარდა ანტიკორუფციული ძალისხმევა, გამჭვირვალობა და ანგარიშვალდებულების პასუხისმგებლობა.

ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ 2020 წლის მარტში კორონავირუსი (COVID-19) პანდემიად გამოაცხადა, რომელიც ჩინეთში 2019 წლის დეკემბერში გავრცელდა. კორონავირუსმა უკვე მნიშვნელოვანი გავლენა იქონია გლობალურ ეკონომიკასა და მსხვილ ფინანსურ ბაზრებზე.

მთავრობამ და საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა მიიღეს გარკვეული ზომები ეკონომიკაში კორონავირუსის გავლენის შესამსუბუქებლად. ეს ღონისძიებები, სხვა ზომებთან ერთად, მოიცავს, სესხების სუბსიდირებას პანდემიით დაზარალებული ინდუსტრიებისთვის და საშვებულებო ანაზღაურებებს.

ჯგუფის მენეჯმენტი მიიჩნევს, რომ მათი ლიკვიდობის მდგომარეობა საკმარისია მდგრადი ფუნქციონირებისათვის. ჯგუფი რეგულარულად აკონტროლებს ლიკვიდურობის მდგომარეობას და საჭიროების შემთხვევაში მზად არის გამოიყენოს ლიკვიდურობის შესანარჩუნებლად შესაბამისი ინსტრუმენტები.

აღნიშნულმა მოვლენებმა, შემდგომში შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ჯგუფის სამომავლო ოპერაციებზე და ფინანსურ სტაბილურობაზე, რომლის სრულად პროგნოზირება მიმდინარე პერიოდში რთულია. სამომავლო ეკონომიკური, პოლიტიკური მდგომარეობა და მისი ზეგავლენა ჯგუფის საქმიანობაზე შეიძლება განსხვავებული იყოს ხელმძღვანელობის მიმდინარე მოლოდინისგან.

აღნიშნული ფინანსური ანგარიშგება არ ასახავს შესაძლო სამომავლო გავლენას ჯგუფის ოპერაციებზე.

## 2 შედგენის საფუძველი

### 2.1 განცხადება შესაბამისობის თაობაზე

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდერტების საბჭოს (ბასსს) მიერ გამოქვეყნებული ფინანსური აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) საფუძველზე. ისინი მომზადდა დაშვების საფუძველზე რომ კომპანია არის ფუნქციონირებადი საწარმო.

## 2.2 მომზადების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადდა ისტორიული ღირებულების პრინციპზე დაყრდნობით, გარდა ზოგიერთი ფინანსური ინსტრუმენტისა, რომლებიც ასახულია მომავალი ფულადი ნაკადების მიმდინარე დისკონტირებული ღირებულებით და საინვესტიციო ქონებისა, რომელიც ასახულია სამართლიანი ღირებულებით. თითოეული აქტივისა და ვალდებულების კატეგორიის შეფასების დეტალები განხილულია ქვემოთ მოცემულ შენიშვნებში.

## 2.3 საოპერაციო და ანგარიშგების ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტა არის ქართული ლარი, რომელიც არის ჯგუფის სამუშაო ვალუტა, რადგან იგი ყველაზე საუკეთესოდ ასახავს ჯგუფის ოპერაციებისა და ჯგუფის სამოქმედო გარემოში მიმდინარე ეკონომიკური მოვლენების შინაარსს.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ამერიკულ დოლარებში, ათასებში (თუ სხვაგვარად არ არის აღნიშნული), ვინაიდან მენეჯმენტი თვლის, რომ აღნიშნულ ვალუტაში წარდგენილი ფინანსური ანგარიშგება უფრო რელევანტურ ინფორმაციას იძლევა მომხმარებლისთვის. ყველა ფინანსური მონაცემი წარმოდგენილი დოლარში დამრგვალებულია უახლოეს ათასამდე.

## 2.4 შეფასებებისა და მოსაზრებების გამოყენება

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად მომზადებისათვის, ხელმძღვანელობამ გააკეთა კრიტიკული სააღრიცხვო შეფასებები და დაშვებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი აქტივებისა და ვალდებულებების თანხებზე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისათვის, აგრეთვე საანგარიშგებო პერიოდის შესაბამის შემოსავლებზე და ხარჯებზე. კონკრეტული სფეროები, სადაც მნიშვნელოვანი შეფასებები და მსჯელობები გამოყენებული, ან სადაც გამოყენებული დაშვებები და სააღრიცხვო შეფასებები მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, განხილულია 21-ე შენიშვნაში.

## 2.5 ახალი და შესწორებული სტანდარტების გამოყენება

ჯგუფმა მიმდინარე წელს გამოიყენა ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს და ფინანსური ანგარიშგების ინტერპრეტირების საერთაშორისო კომიტეტის მიერ გამოშვებული ყველა ის ახალი ან გადახდილი სტანდარტი და ინტერპრეტაცია, რომელიც მოსაყენებლად სავალდებულოა 2021 წლის 1 იანვარს დაწყებული საანგარიშგებო პერიოდისათვის და შესაბამეა ჯგუფის ოპერაციებს.

ამ ცვლილებების არსი და გავლენა მოცემულია ქვემოთ:

**ახალი და შესწორებული სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ეფექტურია 2021 წლის 1 იანვრიდან დაწყებული პერიოდისათვის.**

ქვემოთ მოცემულია 2021 წელს განხორციელებული ახალი სტანდარტები და შესწორებები, რომლებსაც ზეგავლენა არ მოუხდენიათ ჯგუფის ყოველწლიურ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

| სტანდარტი | სტანდარტის სათაური ან ინტერპრეტაცია |
|-----------|-------------------------------------|
|-----------|-------------------------------------|

|            |                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| სხვადასხვა | საპროცენტო განაკვეთის საორიენტაციო რეფორმის ფაზა 2 (ფასს 9, ბასს 39, ფასს 16, ფასს 4, ფასს 7 შესწორებები) |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**არსებული სტანდარტებიდან ის სტანდარტები, შესწორებები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ეფექტური და ჯგუფს არ გამოუყენებია.**

ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებების ხელმოწერის თარიღისათვის, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოქვეყნებული იყო ახალი სტანდარტები, შესწორებები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერჯერობით არ არის ეფექტური და ჯგუფს ისინი არ გამოუყენებია.

ხელმძღვანელობა ვარაუდობს, რომ ყველა შესაბამისი განცხადება მიიღება ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკაში პირველივე პერიოდისათვის, რომელიც იწყება მომცხადების ძალაში შესვლის თარიღიდან ან მას შემდეგ.

ხელმძღვანელობა არ ელის მნიშვნელოვან გავლენას კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არსებული სტანდარტებიდან და შესწორებებიდან:

| სტანდარტი                        | სტანდარტის სათაური ან ინტერპრეტაცია                                                                                             | ძალაშია საანგარიშგებო პერიოდის დაწყებისას ან მის შემდეგ |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| ფასს 16                          | COVID-19-ის პირობებში იჯარასთან დაკავშირებული შეღავათები 2021 წლის 30 ივნისის შემდეგ                                            | 1 აპრილი 2021                                           |
| ფასს 3                           | კონცეპტუალური ჩარჩოს მითითებები (ცვლილებები ფასს 3-ში)                                                                          | 1 იანვარი 2022                                          |
| ბასს 16                          | შემოსავლები მიზნობრივ გამოყენებამდე (ცვლილებები ბასს 16-ში)                                                                     | 1 იანვარი 2022                                          |
| ბასს 37                          | დამამძიმებელი კონტრაქტი – კონტრაქტის შესრულების ფასი (ცვლილებები ბასს 37-ში)                                                    | 1 იანვარი 2022                                          |
| ფასს 1, ფასს 9, ბასს 41, ფასს 16 | ფასს 2018-2020 ყოველწლიური გაუმჯობესება (ცვლილებები ფასს 1, ფასს 9, ბასს 41, ფასს 16)                                           | 1 იანვარი 2022                                          |
| ფასს 17                          | სადაზღვევო კონტრაქტები                                                                                                          | 1 იანვარი 2023                                          |
| ფასს 4                           | ფასს 9-ის დროებით მიღებიდან პრივილეგიის გახანგრძლივება (ცვლილებები ფასს 4-ში)                                                   | 1 იანვარი 2023                                          |
| ფასს 17                          | ფასს 17-ისა და ფასს 9-ის პირველადი გამოყენება – შედარებითი ინფორმაცია (ცვლილებები ფასს 17-ში)                                   | 1 იანვარი 2023                                          |
| ბასს 1                           | ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე და გრძელვადიან ვალდებულებებად (ცვლილება ბასს 1-ში)                                        | 1 იანვარი 2023                                          |
| ბასს 12                          | გადავადებული გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ერთი ტრანზაქციით წარმომობილ აქტივებსა და ვალდებულებებზე (ცვლილებები ბასს 12-ში) | 1 იანვარი 2023                                          |

## 2.6 შვილობილი კომპანიები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შემდეგ შვილობილ კომპანიებს:

| 2021 წლის 31 დეკემბერი   | შვილობილი კომპანიები | საკუთრება % | ქვეყანა    | დაფუძნების თარიღი     | ინდუსტრია                  | შესყიდვის თარიღი       |
|--------------------------|----------------------|-------------|------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|
| შპს ლისი ფო              |                      | 100%        | საქართველო | 2010 წლის 16 აპრილი   | უძრავი ქონების განვითარება | 2010 წლის 16 აპრილი    |
| შპს ლისის ტბის რეკრეაცია |                      | 100%        | საქართველო | 2012 წლის 6 ივნისი    | მმართველი კომპანია         | 2012 წლის 6 ივნისი     |
| შპს ლისი რენოვიშენ       |                      | 100%        | საქართველო | 2014 წლის 5 ივლისი    | უძრავი ქონების განახლება   | 2014 წლის 5 ივლისი     |
| შპს ლისიგრინსი           |                      | 100%        | საქართველო | 2014 წლის 14 აპრილი   | სანერგე მეურნეობა          | 2014 წლის 14 აპრილი    |
| შპს ლისი მეთევზეობა      |                      | 80%         | საქართველო | 2015 წლის 30 აპრილი   | არააქტიური                 | 2015 წლის 30 აპრილი    |
| შპს ბლექ სი რიზორთ       |                      | 100%        | საქართველო | 2016 წლის 25 ნოემბერი | უძრავი ქონების განვითარება | 2017 წლის 29 დეკემბერი |
| შპს ლისი ოს              |                      | 100%        | საქართველო | 2010 წლის 9 აგვისტო   | არააქტიური                 | 2010 წლის 9 აგვისტო    |
| შპს ლისი რენტალსი        |                      | 100%        | საქართველო | 2019 წლის 5 დეკემბერი | უძრავი ქონების მენეჯმენტი  | 2019 წლის 5 დეკემბერი  |

| 2020 წლის 31<br>დეკემბერი | შვილობილი<br>კომპანიები | საკუთრება<br>% | ქვეყანა    | დაფუძნების<br>თარიღი  | ინდუსტრია                  | შესყიდვის<br>თარიღი    |
|---------------------------|-------------------------|----------------|------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|
| შპს ლისი ფო               |                         | 100%           | საქართველო | 2010 წლის 16 აპრილი   | უძრავი ქონების განვითარება | 2010 წლის 16 აპრილი    |
| შპს ლისის ტბის რეკრეაცია  |                         | 100%           | საქართველო | 2012 წლის 6 ივნისი    | მმართველი კომპანია         | 2012 წლის 6 ივნისი     |
| შპს ლისი რენოვაციონ       |                         | 100%           | საქართველო | 2014 წლის 5 ივლისი    | უძრავი ქონების განახლება   | 2014 წლის 5 ივლისი     |
| შპს ლისიგრინსი            |                         | 100%           | საქართველო | 2014 წლის 14 აპრილი   | სანერგე მეურნეობა          | 2014 წლის 14 აპრილი    |
| შპს ლისი მეთევზეობა       |                         | 80%            | საქართველო | 2015 წლის 30 აპრილი   | არააქტიური                 | 2015 წლის 30 აპრილი    |
| შპს ბლექ სი რიზორთ        |                         | 100%           | საქართველო | 2016 წლის 25 ნოემბერი | უძრავი ქონების განვითარება | 2017 წლის 29 დეკემბერი |
| შპს ლისი ოს               |                         | 100%           | საქართველო | 2010 წლის 9 აგვისტო   | არააქტიური                 | 2010 წლის 9 აგვისტო    |
| შპს ლისი რენტალსი         |                         | 100%           | საქართველო | 2019 წლის 5 დეკემბერი | უძრავი ქონების მენეჯმენტი  | 2019 წლის 5 დეკემბერი  |

### 3 ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკები

#### 3.1 კონსოლიდაციის საფუძვლები

ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგება აერთიანებს მშობელ და ყველა შვილობილ კომპანიას 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით. ყველა შვილობილი საწარმოს საანგარიშგებო პერიოდი სრულდება 31 დეკემბერს.

ყველა ტრანზაქცია და ბალანსი, მათ შორის არარეალიზებული მოგება და ზარალი, ჯგუფის კომპანიებს შორის ულიმინირებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას. როდესაც ჯგუფთაშორის აქტივების რეალიზაციისას წარმოქმნილი არარეალიზებული ზარალი კონსოლიდაციის დროს ანაზღაურდება, განსაკუთრებული აქტივის გაუფასურება შემოწმდება ჯგუფის პერსპექტივიდან. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგების მონაცემები დაკორექტირდება საჭიროების შემთხვევაში, რათა დაცული იყოს თანმიმდევრულობა ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკაში.

წლის განმავლობაში შეძენილი ან გასული შვილობილი კომპანიების მოგება-ზარალი და სხვა სრული შემოსავლები აღიარებულია შეძენის ძალაში შესვლის თარიღიდან ან გასვლის ძალაში შესვლის თარიღამდე.

ჯგუფი შვილობილი კომპანიების მთლიან სრულ შემოსავალს ან ზარალს მიაკუთვნებს მშობელი საწარმოს და არამაკონტროლებელი წილებს ანაწილებს, მათი საკუთრების შესაბამისი წილიდან გამომდინარე.

#### შვილობილი კომპანიები

შვილობილი კომპანიები არის ის საწარმოები, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ. კონტროლი ხორციელდება, როდესაც ჯგუფს აქვს უფლებამოსილება, პირდაპირ ან ირიბად მართოს ორგანიზაციის ფინანსური და საოპერაციო პოლიტიკა ისე რომ, მიიღოს სარგებელი მისი საქმიანობიდან. შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგებები შეტანილია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კონტროლის დაწყების დღიდან კონტროლის შეწყვეტის დღემდე.

ჯგუფის მიერ შვილობილი კომპანიის შესყიდვის აღრიცხვისათვის გამოიყენება შესყიდვის მეთოდი. შესყიდული იდენტიფიცირებადი აქტივები, ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, საწარმოთა გაერთიანებისას, თავდაპირველად აღირიცხება შესყიდვის დღისთვის მათი რეალური ღირებულებებით, არამაკონტროლებელი წილის მოცულობის მიუხედავად.

იდენტიფიცირებადი აქტივების, ვალდებულებების და პირობითი ვალდებულებების რეალურ ღირებულებას, აღიარდება როგორც გუდვილი. თუ შესყიდვის ღირებულება ნაკლებია ჯგუფის წილზე,

შეძენილი კომპანიის წმინდა აქტივების, ვალდებულებების და პირობით ვალდებულებების რეალურ ღირებულებაზე, სხვაობის აღიარება ხდება პირდაპირ მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

არამაკონტროლებელი წილი არის წილი შვილობილ კომპანიებში, რომელსაც არ ფლობს ჯგუფი. არამაკონტროლებელი წილი ანგარიშგების თარიღისთვის წარმოადგენს არამაკონტროლებელ მეწილეთა აქციების წილს შვილობილი კომპანიის შესყიდვის თარიღისათვის არსებულ იდენტიფიცირებადი აქტივების და ვალდებულებების წმინდა სამართლიან ღირებულებაში და კაპიტალის ბრუნვის მცირე წილს შესყიდვის თარიღის შემდგომ. არამაკონტროლებელი წილი წარმოდგენილია კაპიტალში.

ზარალი, რომელიც განაწილებულია არამაკონტროლებელ წილზე არ აღემატება არამაკონტროლებელ წილს შვილობილი კომპანიის კაპიტალში, თუ არამაკონტროლებელი წილის მფლობელებს არ აქვთ ზარალის გადაფარვასთან დაკავშირებული სხვა ვალდებულება. ყველა ასეთი ზარალი განაწილებულია ჯგუფზე.

#### კონსოლიდაციასთან დაკავშირებით ელიმინირებული ოპერაციები

შიდა ჯგუფური ბალანსები და ოპერაციები, და ნებისმიერი არარეალიზებული მოგება, რომელიც წარმოიქმნება შიდაჯგუფური ტრანზაქციებიდან ელიმინირებულია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას. მეკავშირე საწარმოებთან ოპერაციებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული მოგებები ელიმინირებულია მეკავშირე საწარმოში ინვესტიციის საპირისპიროდ.

#### მეკავშირე საწარმოები

მეკავშირე საწარმოები არის ისეთი საწარმოები, რომლებზეც ჯგუფს გააჩნია მნიშვნელოვანი გავლენა (პირდაპირი ან არაპირდაპირი), მაგრამ არა კონტროლი, ზოგადად, ხმის მიცემის უფლების 20-დან 50-მდე პროცენტის ფლობა. ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში აღრიცხულია კაპიტალის მეთოდის გამოყენებით და თავდაპირველი აღიარება ხდება თვითღირებულებით. მეკავშირე საწარმოებიდან მიღებული დივიდენდები ამცირებს ინვესტიციის საბალანსო ღირებულებას. სხვა შეძენის შემდგომი ცვლილებები მეკავშირე საწარმოს წმინდა აქტივებში აღიარდება შემდეგნაირად: (ა) ჯგუფის წილი მეკავშირე საწარმოს პერიოდის შედეგში აღირიცხება კონსოლიდირებული მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში, როგორც წილი მეკავშირე საწარმოს პერიოდის შედეგში, (ბ) ჯგუფის წილი სხვა სრულ შემოსავლებში აღიარდება სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში და წარდგენილია განცალკევებით, (გ) ყველა სხვა ცვლილება მეკავშირე საწარმოს წმინდა აქტივებში აღირიცხება მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში, როგორც წილი მეკავშირე საწარმოების პერიოდის შედეგში.

თუმცა, როდესაც ჯგუფის წილი მოკავშირე საწარმოს ზარალში უტოლდება ან აღემატება მის სარგებელს მოკავშირე საწარმოში არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების გათვალისწინებით, ჯგუფი აღარ აღიარებს ზარალს, თუ ჯგუფს არ გააჩნია ვალდებულებები ან არ აქვს გადასახდელი თანხები მოკავშირე საწარმოს სახელით.

ჯგუფს და მის მოკავშირე საწარმოებს შორის ტრანზაქციებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული მოგება ელიმინირდება ჯგუფის მიერ მოკავშირე საწარმოში არსებულ წილში. არარეალიზებული ზარალი, ასევე ელიმინირდება მანამდე, სანამ აქტივი არ დაექვემდებარება გაუფასურებას.

## 3.2 უცხოური ვალუტა

#### უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადების მიზნებისათვის, საანგარიშგებო ვალუტისაგან განსხვავებულ, უცხოურ ვალუტაში განხორციელებული ოპერაციები გადაიყვანება ტრანზაქციის განხორციელების დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის მიხედვით. ანგარიშგების თარიღისთვის, უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი მუხლები გადაანგარიშებულია ამავე თარიღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით, რომელიც 2021 წლის 31 დეკემბერს 1 ამერიკული დოლარისათვის შეადგენს 3,0976 ლარს და ერთი ევროსთვის შეადგენს 3,5040 ლარს (2020 წლის 31 დეკემბერი: ერთი ამერიკული დოლარი 3.2766 ლარი, ერთი ევრო 4.0233 ლარი). არაფულადი მუხლების გადაანგარიშება წლის ბოლო კურსით არ ხდება და ისინი ბალანსში წარდგენილია ისტორიული ღირებულებით (ლარში გადაყვანილია ოპერაციის განხორციელების დღის კურსით), გარდა რეალური ღირებულებით წარდგენილი არაფულადი მუხლებისა, რომლებიც ლარში გადაყვანილია მათი რეალური ღირებულების შეფასების დღის შესაბამისი კურსით.

საკურსო სხვაობით გამოწვეული სხვაობები ფულადი მუხლებისთვის ასახულია მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

### კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშება

კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახული აქტივები და ვალდებულებები გადაანგარიშებულია ქართული ლარიდან აშშ დოლარში ანგარიშგების თარიღისთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით. კონსოლიდირებულ მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლების ანგარიშგებაში ასახული შემოსავლები და ხარჯები გადაანგარიშებულია საანგარიშგებო პერიოდის საშუალო გაცვლითი კურსით. აღნიშნული გადაანგარიშებიდან მიღებული კურსთა შორის სხვაობა აღიარებულია სხვა სრულ შემოსავლებში და კაპიტალში - უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების რეზერვში.

## 3.3 ძირითადი საშუალებები

ძირითადი საშუალებები აღირიცხება თვითღირებულებით, რაც მცირდება დაგროვილი ცვეთისა და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის თანხებით. თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებითა და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებები შეიცავს სხვადასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სარგებლობის ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალკე-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

მშენებარე ძირითადი საშუალებები, რომლებიც გამიზნულია გასაქირავებლად ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის, ან რომლის გამოყენების მიზნები ჯერ არ არის განსაზღვრული, აღირიცხება თვითღირებულებით, გამოკლებული გაუფასურების ზარალი. თვითღირებულება განისაზღვრება შესყიდვის ფასით, იმპორტთან დაკავშირებული გადასახადებით, გამოუქვითავი გადასახადებითა და სხვა პირდაპირი ხარჯებით. როცა ძირითადი საშუალებები შეიცავს სხვადასხვა კომპონენტებს, რომლებსაც გააჩნიათ სხვადასხვა სასარგებლო მომსახურების ვადები, ისინი აღირიცხებიან ცალკე-ცალკე, როგორც ძირითადი საშუალებების ცალკეული კომპონენტები.

მოგება, ან ზარალი, რომელიც წარმოიშობა აქტივის გაყიდვიდან ან ჩამოწერიდან, განისაზღვრება სხვაობით, მიღებულ სარგებელსა და საბალანსო ღირებულებას შორის და აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში.

ხარჯები დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების კომპონენტების ჩანაცვლებასთან აღირიცხულია დამოუკიდებლად, კაპიტალიზირდება იმ კომპონენტის საბალანსო ღირებულებასთან ერთად, რომელიც ჩამოწერილ იქნა. სხვა დანახარჯები კაპიტალიზირდება იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ეკონომიკური სარგებლის მიღება მომავალში. ყველა სხვა ხარჯი, მათ შორის შეკეთება-განახლება, აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში მისი მოხდენისთანავე.

ცვეთის ხარჯი აღიარდება მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში ან ემატება სხვა აქტივების საბალანსო ღირებულებას წრფივი მეთოდით, თითოეული აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის შეფასების საფუძველზე.

ცვეთის დარიცხვა იწყება მას მერე, რაც შესაძლებელია აქტივის გამოყენება. ძირითადი საშუალებების ჯგუფებისთვის განსაზღვრული შესაბამისი სასარგებლო მომსახურების ვადები წარმოდგენილია შემდეგ ცხრილში:

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| შენობები                                       | - 30 წელი         |
| მანქანა-დანადგარები და მოწყობილობები           | - 15 წელი         |
| ავეჯი, მანქანები და კომპიუტერული მოწყობილობები | - 5-დან 10 წლამდე |

## 3.4 ძირითადი საშუალებების გაუფასურება

განუსაზღვრელი სასიცოცხლო მომსახურების ვადის მქონე აქტივებს ცვეთა არ ერიცხება და ხდება მათი ყოველწლიური ტესტირება გაუფასურებაზე. აქტივები, რომლებიც ცვეთას ექვემდებარებიან, გაუფასურებაზე ტესტს გადიან მაშინ, როდესაც მოვლენები ან გარემოებათა ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ მათი საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი მომენტალურად აისახება, როგორც ხარჯი იმ შემთხვევაში, როცა აქტივის საბალანსო ღირებულება აჭარბებს მის ანაზღაურებად ღირებულებას.

ანაზღაურებადი ღირებულება განისაზღვრება, როგორც აქტივის გამოყენების ღირებულებასა და მის სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უდიდესი. თუ აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული შეფასებულია საბალანსო ღირებულებაზე ნაკლებად, მაშინ საბალანსო ღირებულება მცირდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე. გაუფასურების ზარალის ხარჯად აღიარება ხდება დაუყოვნებლივ, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა აქტივი არის წარმოდგენილი გადაფასებული ღირებულებით და გაუფასურების ზარალი პირდაპირ ამცირებს გაუფასურების რეზერვს.

როცა გაუფასურების ზარალის ანუღირება ხდება, მაშინ აქტივის საბალანსო ღირებულება იზრდება მის ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მაგრამ ისე, რომ გაზრდილი საბალანსო ღირებულება არ აჭარბებდეს საბალანსო ღირებულებას, რომელიც განსაზღვრული იქნებოდა წინა პერიოდის გაუფასურების არ არსებობის შემთხვევაში. გაუფასურების ანუღირება დაუყოვნებლივ აღიარდება შემოსავალში, თუ ეს აქტივი არ აღირიცხება გადაფასებული ღირებულებით, რა შემთხვევაშიც ნებისმიერი გაუფასურების ზარალის ანუღირება განისაზღვრება როგორც გადაფასების ზრდა.

### 3.5 არამატერიალური აქტივები

არამატერიალური აქტივები, რომლებიც შეძენილია ჯგუფის მიერ და რომლებსაც გააჩნიათ განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა, წარმოდგენილია თვითღირებულებით, რომელიც მცირდება დაგროვილი ცვეთით და გაუფასურების ზარალით.

სასრული სასარგებლო მომსახურების ვადის მქონე არამატერიალური აქტივებისთვის ამორტიზაციის დარიცხვა ხდება მოგებაში ან ზარალში, ან დამატებულია სხვა აქტივის ღირებულებაზე წრფივი მეთოდით, არამატერიალური აქტივების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადის საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრულია 10 წლით კომპიუტერული პროგრამისთვის.

### 3.6 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება არის ქონება, რომელსაც ჯგუფი ფლობს კაპიტალის ღირებულების ზრდის მიზნით. საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს გარიგებისთვის საჭირო დანახარჯებს და შემდეგ აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, რომელშიც გაითვალისწინება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის ბაზარზე არსებული პირობები.

ჯგუფის საკუთრებაში არსებული საინვესტიციო ქონების საბაზრო ღირებულება განსაზღვრულია დამოუკიდებელი შემფასებლების მიერ, რომელთაც გააჩნიათ შესაბამისი პროფესიული გამოცდილება.

საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების ცვლილებიდან მიღებული მოგება ან ზარალი აღიარებულია წლის კონსოლიდირებულ მოგებისა და ზარალის ანგარიშგებაში წარმოდგენილია განცალკევებით.

### 3.7 იჯარა

#### ჯგუფი, როგორც მოიჯარე

ჯგუფი იყენებს იჯარის ხელშეკრულებას სატრანსპორტო საშუალებებზე. საიჯარო ხელშეკრულება სტანდარტულად ფორმდება 3 წლის ვადით შემდგომი გაგრძელების პირობის გარეშე. ჯგუფს აკრძალული აქვს იჯარით აღებული აქტივების გაყიდვა ან დაგირავება. აქტივი გამოყენების უფლებით აღირიცხება იმავე ანგარიშების მუხლებში, სადაც ჯგუფი აღრიცხავდა საკუთრებაში მქონე აქტივებს.

ჯგუფი აფასებს მთლიანად ხელშეკრულება არის თუ არა იჯარა, ან შეიცავს თუ არა იჯარას. იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით ხდება იდენტიფიცირებული აქტივის კონტროლის უფლების გადაცემა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში ანაზღაურების მიღების სანაცვლოდ.

#### მოიჯარის მიერ იჯარის შეფასება და აღიარება

იჯარის დაწყების თარიღისათვის ჯგუფი აღიარებს აქტივების გამოყენების უფლებასა და საიჯარო ვალდებულებას კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. აქტივის გამოყენების უფლება განისაზღვრება თვითღირებულებით, რომელიც მოიცავს საიჯარო ვალდებულების თავდაპირველ შეფასებას, ჯგუფის მიერ გაწეულ თავდაპირველ პირდაპირ დანახარჯებს, იჯარის ბოლოს აქტივის დემონტაჟისა და ლიკვიდაციისთვის საჭირო შეფასებით ხარჯებს და იჯარის დაწყების თარიღისთვის გადახდილ ავანსებს (ყველა მიღებული წამახალისებელი გადახდების გამოკლებით).

ჯგუფი, აქტივების გამოყენების უფლებებისთვის, იყენებს ცვეთის წრფივ მეთოდს იჯარის დაწყების

თარიღიდან შემდეგ ორ თარიღს შორის უფრო ადრინდელ თარიღამდე: აქტივის გამოყენების უფლების სასარგებლო მომსახურების ვადის დასრულებისა და იჯარის ვადის დასრულების თარიღი. ჯგუფი ასევე აფასებს აქტივის გამოყენების უფლების გაუფასურებას, როდესაც ასეთი ინდიკატორი არსებობს.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღისთვის, ჯგუფი საიჯარო ვალდებულებას აფასებს იმ საიჯარო გადახდების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით, რომლებიც ამ თარიღისთვის განხორციელებული არ არის. საიჯარო გადახდების დისკონტირება ხორციელდება იჯარაში ნაგულისხმევი საპროცენტო განაკვეთით, თუ ამ განაკვეთის განსაზღვრა ადვილად შეიძლება, ან ჯგუფის ზღვრული სასესხო განაკვეთის საშუალებით.

საიჯარო გადახდები, რომლებიც გაითვალისწინება საიჯარო ვალდებულების შეფასებაში, მოიცავს ფიქსირებულ გადახდებს (მათ შორის, არსებითად ფიქსირებულ გადახდებს), ინდექსზე ან განაკვეთზე დამოკიდებულ ცვლად საიჯარო გადახდებს, თანხებს, რომლებსაც მოსალოდნელია, რომ მოიჯარე გადაიხდის ნარჩენი ღირებულების გარანტიების მიხედვით და უფლებებით წარმომოხილ გადახდებს, თუ საკმარისად სარწმუნოა, რომ მოიჯარე ამ უფლებას გამოიყენებს.

იჯარის ვადის დაწყების თარიღის შემდეგ მოიჯარემ საიჯარო ვალდებულება უნდა შეამციროს განხორციელებული საიჯარო გადახდებით და გაზარდოს საიჯარო ვალდებულებასთან დაკავშირებული პროცენტით. საიჯარო ვალდებულების შეფასება ხდება ხელახლა, რათა აისახოს ხელახალი შეფასების შედეგი, ან იჯარის მოდიფიკაციები, ან გადასინჯული არსებითად ფიქსირებული საიჯარო გადახდები.

საიჯარო ვალდებულების ხელახალი შეფასების შემდეგ, შესაბამისი კორექტირება აისახება აქტივის გამოყენების უფლებაზე ან მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში, თუ აქტივის გამოყენების უფლების საბალანსო ღირებულება ნულია.

ჯგუფმა გადაწყვიტა მოკლევადიანი და დაბალი ღირებულების მქონე აქტივების იჯარა აღრიცხოს პრაქტიკული ხასიათის გამარტივებული მიდგომის გამოყენებით. აქტივის გამოყენების უფლებისა და საიჯარო ვალდებულების აღიარების ნაცვლად, იჯარასთან დაკავშირებული გადახდები აღიარდება ხარჯად მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში წრფივი მეთოდით, იჯარის პერიოდის განმავლობაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში აქტივების გამოყენების უფლება წარმოდგენილია ძირითად საშუალებებთან ერთად და საიჯარო ვალდებულებები წარდგენილია ცალკე.

### ჯგუფი, როგორც მეიჯარე

ჯგუფი, როგორც მეიჯარე იჯარებს ყოფს როგორც საოპერაციო ისე ფინანსურ იჯარებად.

იჯარა კლასიფიცირდება, როგორც ფინანსური იჯარა, თუ მოიჯარეს გადაეცემა მესაკუთრეობის არსებითად ყველა რისკი და სარგებელი. ყველა სხვა იჯარა კლასიფიცირდება, როგორც საოპერაციო იჯარა.

## 3.8 სასაქონლო მატერიალური მარაგები

მარაგები წარმოდგენილია წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებასა და თვითღირებულებას შორის უმცირესით.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებად მიჩნეულია ბიზნესის ჩვეულებრივ პირობებში აქტივის გასაყიდი ფასი, რასაც აკლდება აქტივის გაყიდვასთან დაკავშირებული სავარაუდო დანახარჯები.

მარაგების აღიარება ხდება საშუალო შეწონილი მეთოდის მიხედვით და მოიცავს შემდეგს:

- მიწის ღირებულება. როდესაც მიწა არის რეკლასიფიცირებული საინვესტიციო ქონებიდან, რომელიც აღრიცხული იყო სამართლიანი ღირებულებით, შედის მარაგის ღირებულებაში სამართლიანი ღირებულებით რეკლასიფიკაციის თარიღისათვის.
- მიწაზე შენობებისა და სხვა ინფრასტრუქტურასთან დაკავშირებული ერთეულების მშენებლობის ღირებულება, რომელიც გაკნუთვნილია შემდგომი გაყიდვისთვის.
- სესხებისთვის გაწეული ხარჯი კონკრეტულ ან ზოგად ნასესხებ ფონდებზე, რომლებიც გამოყოფილია განსაკუთრებული აქტივების მშენებლობის დაფინანსებისთვის.

რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება მოგება-ზარალში განისაზღვრება გაყიდული ქონების პირდაპირ ხარჯებსა და არაპირდაპირ ხარჯებზე დაყრდნობით, რომლებიც განაწილებულია გაყიდული ქონების საფუძველზე მარაგებში აღიარებულ მთლიან უძრავ ქონებათან მიმართებით.

### 3.9 ფინანსური ინსტრუმენტები

#### ადიარება და ჩამოწერა

ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება აღიარდება, მას შემდეგ, რაც ჯგუფი ხდება ფინანსური ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მონაწილე.

ფინანსური აქტივების აღიარება წყდება, როდესაც ფინანსური აქტივიდან მისაღები ფულადი ნაკადების მიღების სახელშეკრულებო უფლებებს ვადა გასდის, ან იგი გადასცემს ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებულ რისკს და სარგებელს.

ფინანსური ვალდებულების აღიარება წყდება, როდესაც ის შესრულდება, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება დაიფარება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა.

#### ფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და თავდაპირველი შეფასება

იმ სავაჭრო მოთხოვნების გარდა, რომლებიც არ შეიცავს მნიშვნელოვან ფინანსურ კომპონენტს და შეფასებულია გარიგების ფასად ფასს 15-ის მიხედვით, ყველა ფინანსური აქტივი თავდაპირველად შეფასებულია რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით (სადაც შესაბამისია).

ადიარების შემდგომი შეფასების მიზნებისათვის ფინანსური აქტივები გარდა ჰეჯირების ინსტრუმენტებისა, დაყოფილია შემდეგ კატეგორიებად:

- ამორტიზებული ღირებულებით
- რეალური ღირებულების მოგება-ზარალში ასახვით (FVTPL)
- რეალური ღირებულების ცვლილების სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI).

კლასიფიკაცია განისაზღვრება ორივე შემდეგი კრიტერიუმის მიხედვით:

- ჯგუფის ბიზნეს მოდელი ფინანსური აქტივის მართვისთვის;
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მახასიათებლები.

ფინანსურ აქტივთან დაკავშირებული ყველა შემოსავალი და ხარჯი, რომელიც აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში წარმოდგენილია ფინანსური ხარჯებში, ფინანსური შემოსავალში ან სხვა ფინანსური მუხლებში, გარდა სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურებისა, რომლებიც წარმოდგენილია სხვა ხარჯებში. ჯგუფის ფინანსური აქტივები დაყოფილია კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნაში 22.2.

#### ფინანსური აქტივების შემდგომი შეფასება

##### ფინანსური აქტივების ამორტიზირებული ღირებულებით შეფასება

ფინანსური აქტივები შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით თუ აკმაყოფილებს შემდეგ კრიტერიუმებს (და არ არის განსაზღვრული როგორც FVTPL):

- ფლობს ფინანსურ აქტივებს ისეთი ბიზნეს მოდელის პირობებში, რომლის მიზანია ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით;
- ფინანსური აქტივის სახელშეკრულებო პირობები კონკრეტულ თარიღებს ადგენს ისეთი ფულადი ნაკადების მიღებისთვის, რომლებიც წარმოადგენს მხოლოდ ძირი თანხისა და ძირი თანხის დაუფარავ ნაწილთან დაკავშირებული პროცენტის გადახდას.

ფინანსური აქტივები თავდაპირველი აღიარების შემდგომ შეფასებულია ამორტიზირებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით. დისკონტირება უგულებელყოფილია, სადაც დისკონტირებას არამატერიალური ეფექტი აქვს. ჯგუფის ფული და ფულის ეკვივალენტები, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ფინანსური ინსტრუმენტების ამ კატეგორიას მიეკუთვნება, ისევე როგორც ბონდები, რომლებიც თავდაპირველად კლასიფიცირებული იყვნენ როგორც დაფარვის ვადამდე ფლობილნი ასს 39-ის მიხედვით.

##### ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში (FVTPL)

ფინანსური აქტივები, რომლებსაც ჯგუფი ფლობს სხვა ბიზნესში, გარდა აქტივებისა, რომლებიც "შეგროვების" ან "შეგროვების და გაყიდვის" მიზნებისთვისაა ფლობილი, აისახება მოგება/ზარალში

რეალური ღირებულებით. განურჩევლად ბიზნეს მოდელისა, ფინანსური აქტივები, რომელთა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები არ არის მხოლოდ ძირისა და პროცენტის გადახდები, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში (FVTPL). ყველა წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტი მიეკუთვნება ამ კატეგორიას, გარდა იმ ინსტრუმენტებისა, რომლებიც გათვალისწინებულია და ეფექტურია, როგორც ჰეჯირების ინსტრუმენტები, რომელთათვისაც გამოიყენება ჰეჯირების აღრიცხვის მოთხოვნები.

კატეგორია ასევე შეიცავს ინვესტიციას კაპიტალში. ჯგუფი აღრიცხავს ინვესტიციას სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის ანგარიშგებაში და არ აკეთებს შეუქცევად არჩვას ინვესტიციებისთვის GRDC Holding B.V.-ში და Georgian Reconstruction and Development Company N.V.-ში რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით.

ამ კატეგორიაში, აქტივები შეფასებულია სამართლიანი ღირებულებით შემოსავლებთან და დანაკარგებთან ერთად, რომლებიც ხვდებიან მოგება-ზარალში. ფინანსური აქტივების სამართლიანი ღირებულებები, ამ კატეგორიაში, განსაზღვრულია აქტიური ბაზრის მონაცემებით, ან შეფასების ტექნიკის გამოყენებით, როცა აქტიური ბაზარი არ არსებობს.

### ფინანსური აქტივების გაუფასურება

ფასს 9-ის მოთხოვნები იყენებს უფრო მეტად საპროგნოზო ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარებისას – „მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) მოდელი“. ეს ანაცვლებს ბასს 39-ის „განცდილი ზარალის მოდელს“. ახალ განსაზღვრებაში მოქცეული ინსტრუმენტები, რომლებიც მოიცავს სესხებს და სხვა სავალო ტიპის ფინანსურ აქტივებს შეფასებულს ამორტიზებული ღირებულებით და რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, სავაჭრო მოთხოვნებს, სახელშეკრულებო აქტივებს, რემლებიც აღიარებული და შეფასებულია ფასს 15-ის მიხედვით და სესხის გაცემის ვალდებულებას და ზოგიერთი ფინანსური გარანტიის ხელშეკრულებებს (ემიტენტისთვის), რომლებიც არ არიან შეფასებული რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

საკრედიტო ზარალის აღიარება აღარ არის დამოკიდებული ჯგუფის მიერ საკრედიტო ზარალის პირველად აღმოჩენის შემთხვევაზე. ამის მაგივრად ჯგუფი განიხილავს უფრო ფართო არეალის ინფორმაციას, როდესაც აფასებს საკრედიტო რისკს და მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს, ეს ინფორმაცია მოიცავს, წარსულ შემთხვევებს, მიმდინარე პირობებს, მართებულ და მისაღებ პროგნოზს, რომელსაც გავლენა აქვს ფინანსური აქტივის მომავალი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელ შეგროვებადობაზე.

ამ საპროგნოზო მიდგომის დანერგვისას, გამიჯვნა ხდება:

- ფინანსურ ინსტრუმენტებს შორის, რომლებიც საკრედიტო ხარისხის მიხედვით საგრძნობლად არ გაუარესებულა საწყისი აღიარების შემდგომ ან აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი (დონე 1), და
- ფინანსურ ინსტრუმენტებს შორის, რომლებიც საგრძნობლად გაუარესდნენ კრედიტის ხარისხის მიხედვით საწყისი აღიარების შემდგომ და მათი საკრედიტო რისკი არ არის დაბალი (დონე 2)
- დონე 3 მოიცავს ფინანსურ აქტივებს, რომლებსაც აქვს გაუფასურების ობიექტური მტკიცებულება საანგარიშგებო თარიღისთვის.

„12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“ აღიარებულია პირველი კატეგორიით, ხოლო „არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“ მეორე კატეგორიით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის აღიარება განსაზღვრულია ალბათობებით შეწონილი საკრედიტო ზარალის შეფასებით ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი არსებობის მანძილზე.

### სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები

ჯგუფი იყენებს გამარტივებულ მიდგომას სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ანგარიშგების დროს ასევე სახელშეკრულებო აქტივების შემთხვევაშიც და აღრიცხავს ზარალის რეზერვის თანხას, როგორც ფინანსური ინსტრუმენტის არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალად. ეს არის მოსალოდნელი დეფიციტი სახელშეკრულებო ფულად ნაკადებში, რომელიც ითვლისწინებს პოტენციურ ვალდებულების შეუსრულებლობას ფინანსური აქტივის არსებობისას ნებისმიერ დროს. ჯგუფი იყენებს თავის ისტორიულ გამოცდილებას, გარე ფაქტორებს და საპროგნოზო ინფორმაციას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დაანგარიშების დროს.

ჯგუფი აფასებს სავაჭრო მოთხოვნების გაუფასურებას კოლექტიურ საფუძველზე რადგანაც ფლობენ საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლებს და დაჯგუფებულები არიან ვადაგადაცილების მიხედვით.

დეტალური ანალიზისთვის თუ როგორ არის ფასს 9-ის დანერგვა გამოყენებული გაუფასურების მოთხოვნებში იხილეთ შენიშვნა 8.

### ფინანსური ვალდებულებების კლასიფიკაცია და შეფასება

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს, სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებსა და ფინანსური იჯარის ვალდებულებებს. შეჯამება ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების შესახებ, კატეგორიების მიხედვით მოცემულია შენიშვნა 22.2-ში

#### სესხები

სესხები თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, გამოკლებული სესხთან დაკავშირებული გაცემის ხარჯებით. სხვაობა სამართლიან ღირებულებასა და ნომინალურ ღირებულებას შორის აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სესხი აღებულია დამფუძნებლებისგან. ასეთ შემთხვევაში, ეს სხვაობა აისახება კაპიტალში, როგორც დამატებითი კაპიტალი. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, სესხები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით ხოლო სხვაობა თვითღირებულებასა და გამოსყიდვის ღირებულებას შორის აისახება მოგებაში ან ზარალში, სესხების პერიოდის განმავლობაში ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის საფუძველზე. პროცენტები და სხვა ხარჯები, რომლებიც გაწეულია სესხებზე, მიეკუთვნება ფინანსურ ხარჯებს, გარდა იმ სესხის ხარჯებისა, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება შესყიდვებს, მშენებლობას, ან განსაკუთრებული აქტივის შექმნას. ასეთი ხარჯები პირდაპირ აქტივის თვითღირებულებაზე კაპიტალიზირდება.

#### სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები აღიარდება სამართლიანი ღირებულებით, ხოლო შემდგომში წარმოდგენილია ამორტიზებული ღირებულებით.

### 3.10 კაპიტალი

სააქციო კაპიტალი წარმოადგენს გამოშვებული აქციების ნომინალურ ღირებულებას.

საემისიო კაპიტალი წარმოადგენს აქციების გამოშვებისას აქციის ნომინალურ ღირებულებაზე ზემოთ გაყიდვის შედეგად მიღებულ თანხებს. აქციების გამოშვებასთან დაკავშირებული ტრანზაქციის დანახარჯები საგადასახადო სარგებლის გამოკლებით გამოიქვითება საემისიო კაპიტალიდან.

გადაანგარიშების რეზერვი წარმოადგენს უცხოური ვალუტის გადაანგარიშების სხვაობებს, რომელიც წარმოიშობა ფინანსური ანგარიშების წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისას;

გაუნაწილებელი მოგება მოიცავს ყველა მიმდინარე და წინა პერიოდების მოგებას და ზარალს.

ყველა ოპერაცია მფლობელებთან კაპიტალში აღწერილია განცალკევებულად.

დივიდენდები აღიარებულია, როგორც იმ პერიოდის ვალდებულება, რომელშიც ისინი განცხადებულია.

### 3.11 ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული ხარჯები პირდაპირ მიეკუთვნება აქტივების შესყიდვას, მშენებლობას ან წარმოებას, რასაც ესაჭიროება დრო გასაყიდად გამზადებისათვის (განსაკუთრებული აქტივი), კაპიტალიზირებულია, როგორც ამ აქტივების ღირებულების ნაწილი. სხვა დანარჩენი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები აღიარებულია, როგორც ხარჯი იმ პერიოდში, როდესაც ჯგუფი მათ გასწევს.

ჯგუფი ახდენს მიღებული სესხების საპროცენტო ხარჯების კაპიტალიზაციას, რისი თავიდან აცილება შესაძლებელი იყო, თუ არ გასწევდა კაპიტალურ დანახარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციისათვის ჯგუფი იყენებს საშუალო შეწონილი საპროცენტო განაკვეთის მეთოდს. მიღებული სესხების საპროცენტო დანახარჯების კაპიტალიზაცია, როგორც განსაკუთრებული აქტივის ღირებულების ნაწილი, იწყება, როდესაც ჯგუფი აკმაყოფილებს შემდეგ პირობებს:

ა) განსაკუთრებულ აქტივებზე გაწეულია პირველადი დანახარჯები;

ბ) გაწეულია ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული პირველადი დანახარჯები; და

გ) დაწყებულია აუცილებელი სამუშაოები მოცემული აქტივის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ან გასაყიდ მდგომარეობაში მოსაყვანად.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია შეჩერებულია ხანგრძლივი პერიოდით, რომლის განმავლობაშიც ჯგუფი აჩერებს განსაკუთრებული აქტივის განვითარებას. მიღებული სესხის პროცენტის კაპიტალიზაცია ჩერდება, როდესაც დასრულებულია, ყველა საქმიანობა რომლებიც საჭიროა აქტივის მოზნობრივი ფუნქციისთვის ან გაყიდვისათვის მოსამზადებლად.

### 3.12 ანარიცხები

კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ანარიცხი აღიარდება მაშინ, როდესაც ჯგუფს აქვს მიმდინარე ვალდებულება იურიდიული ან კონსტრუქციული, რომელიც წარმოიქმნა წარსული მოვლენის შედეგად და სავარაუდოა, რომ ვალდებულების დასაფარად საჭირო იქნება ეკონომიკურ სარგებელში განივებული რესურსების გასვლა. როცა ფულის დროითი ღირებულების ეფექტი მნიშვნელოვანია, ანარიცხების თანხა უნდა წარმოადგენდეს იმ დანახარჯების დღევანდელ ღირებულებას, რომლებიც მოსალოდნელია, რომ საჭირო იქნება მოვალეობის შესასრულებლად, დისკონტირების განაკვეთი უნდა წარმოადგენდეს დაბეგვამდე არსებულ განაკვეთს, რომელშიც გათვალისწინებულია ფულის დროითი ღირებულების მიმდინარე საბაზრო შეფასებებისა და მოცემული ვალდებულებისათვის დამახასიათებელი სპეციფიკური რისკი.

### 3.13 მოგების გადასახადი

საქართველოში მოქმედი დაბეგვრის მოდელი, რომელიც მოქმედებს 2017 წლის 1 იანვრიდან (“მოგების გადასახადის ესტონური მოდელი”) გულისხმობს კორპორატიული გადასახადის ნულოვან განაკვეთს გაუნაწილებელ მოგებაზე და 15%-იან კორპორატიულ გადასახადის განაკვეთს განაწილებელ მოგებაზე. შედეგად, 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიები იხდიან კორპორაციულ საშემოსავლო გადასახადს მოგების განაწილებაზე (მოგება, რომელიც ნაწილდება აქციონერებზე დივიდენდების სახით) და ცალკეულ ტრანზაქციებზე, რომლებიც შეიძლება ჩაითვალოს შემოსავლის არაპირდაპირ განაწილებად (სარგებელი, საჩუქრები, გადახდები, ხარჯები, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან და ა.შ.).

მოგების გადასახადი, რომელიც წარმოიშობა მოგების დივიდენდების სახით განაწილებისას ხარჯად აღიარდება დივიდენდების გამოცხადების პერიოდში, მიუხედავად დივიდენდების ფაქტობრივი გადახდის თარიღისა. ამ შემთხვევაში მოგების განაწილება იბეგრება 15/85 პროპორციით.

2017 წელს და შემდგომში გადახდილი ნებისმიერი დივიდენდის გადასახადის გადახდისათვის, 2016 წლამდე დაგროვილი მოგებიდან, საგადასახადო კრედიტი ხელმისაწვდომია წინა მოდელის მიხედვით გაუნაწილებელ მოგებაზე გადახდილი კორპორატიული საშემოსავლო გადასახადისთვის.

აღნიშნული ცვლილების გამო, არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები ჯგუფის აქტივებსა და ვალდებულებებში, კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში, ფინანსური და საგადასახადო ბაზის საფუძველზე. შესაბამისად გადავადებული საგადასახო აქტივი და ვალდებულება, როგორც განსაზღვრულია ბასს 12 მოგებიდან გადასახადებით არ წარმოიქმნება 2017 წლის 1 იანვრიდან.

### 3.14 შემოსავლების აღიარება

იმისათვის, რომ შემოსავალი იქნეს აღიარებული, ჯგუფმა უნდა შეასრულოს 5 საფეხურიანი პროცესი:

1. მომხმარებელთან ხელშეკრულების იდენტიფიკაცია
2. შესასრულებელი ვალდებულებების იდენტიფიკაცია
3. გარიგების ფასის განსაზღვრა
4. გარიგების ფასის განაწილება შესასრულებელ ვალდებულებაზე
5. შემოსავლის აღიარება, როდესაც ნაკისრი ვალდებულება(ები) შესრულდება.

შემოსავლების აღიარება ხდება იმ დროს ან დროის განმავლობაში, როდესაც (ან როგორც) ჯგუფი დააკმაყოფილებს/შეასრულებს ვალდებულებას დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემით.

ჯგუფი აღიარებს საკონტრაქტო ვალდებულებას შეუსრულებელი ვალდებულების შესაბამისად და წარადგენს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში როგორც საკონტრაქტო ვალდებულებას

ანალოგიურად, თუ ჯგუფი დააკმაყოფილებს საკონტრაქტო ვალდებულებას, ფულადი სახსრების მიღებამდე, ჯგუფი აღიარებს საკონტრაქტო აქტივს ან მოთხოვნებს ფინანსური მგომარეობის ანგარიშგებაში, რომელიც დამოკიდებულია გადახდის პერიოდისგან განსხვავებულ სხვა გარემოებებზე.

შემოსავალი იზომება გარიგების ფასით. გარიგების ფასის განსაზღვრისას ჯგუფი ითვალისწინებს კონტრაქტის პირობებსა და თავის ჩვეულ ბიზნეს-საქმიანობას. გარიგების ფასი წარმოადგენს ჯგუფის მიერ მოსალოდნელ თანხას, რომელიც მიიღება დაპირებული მომხმარებლებისათვის საქონლისა და მომსახურების მიწოდების სანაცვლოდ, გარეშე/მესამე პირებისათვის (მაგალითად, ზოგიერთი გაყიდვის დანახარჯი) შეკრებილი თანხის გამოკლებით. დაპირებული დებულებები ჯგუფის ხელშეკრულებებში, რომლებიც დადებულია მომხმარებლებთან, მოცემულია, ძირითადად, ფიქსირებულ რაოდენობებში.

#### საცხოვრებელი ბინების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

ჯგუფის მიერ თავისივე მიწაზე აშენებული/განვითარებული საცხოვრებელი ბინების გაყიდვებით მიღებული შემოსავალი აღიარებულია დროის სხვადასხვა პერიოდებში, რისთვისაც გამოიყენება დანახარჯების პროპორციული მეთოდი (გაწეული ხარჯების პროპორცია, მთლიან პროექტის ღირებულებასთან).

ასაღიარებელი შემოსავლების ოდენობას ჯგუფი განსაზღვრავს ხარჯების პროპორციულობის მეთოდის მიხედვით (დღემდე აღიარებული ხარჯების ფარდობა კონტრაქტის მთლიან ღირებულებასთან).

#### შემოსავლები კომუნალური, საკომუნიკაციო ქსელებითა და ინფრასტრუქტურული სისტემებით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან

ჯგუფი ასევე ყიდის კონკრეტულ მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც, მომხმარებლებთან კონტრაქტების მიხედვით, ჯგუფს გააჩნია ვალდებულება, აღნიშნული აღჭურვოს კომუნალური სისტემებითა და საკომუნიკაციო ქსელებით, ააშენოს გზები და ინფრასტრუქტურა ამ ნაკვეთების გარშემო.

მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ ასეთ კონტრაქტებში მხოლოდ ერთი სახის შესასრულებელი ვალდებულებაა - უზრუნველყოს კლიენტისათვის მიწის ნაკვეთის დაპირებული აღჭურვილობით, კომუნალური სისტემით, კომუნიკაციითა და ინფრასტრუქტურით. მენეჯმენტს ასევე მიაჩნია, რომ მიწის ნაკვეთი და კომუნალური/ინფრასტრუქტურული სისტემა ურთიერთდაკავშირებულია, რადგან ამ სისტემების აგება ნაკვეთის გარშემო საგრძნობლად უზრდის ღირებულებას/აუმჯობესებს ნაკვეთს. ამას გარდა, მენეჯმენტის აზრით, მიუხედავად იმისა, რომ (ა) მიწის ნაკვეთები და (ბ) კომუნალური სისტემა, საკომუნიკაციო და ინფრასტრუქტურული სისტემები, შესაძლოა, იყოს განცალკევებით, მაგრამ არ უნდა მივიჩნიოთ განცალკევებით, რადგან ასეთ შემთხვევაში ჯგუფის სახელშეკრულებო პირობა არ იქნება აღქმული შესრულებულად, კერძოდ კი, მიწის ნაკვეთების გაყიდვა კომუნალური, საკომუნიკაციო ქსელებისა და ინფრასტრუქტურული სისტემებით აღჭურვით.

ამგვარი გაყიდვებიდან შემოსავალი აღიარებულია დროთა განმავლობაში შენატანის/წარმოების მეთოდით (ხარჯების პროპორცია, რომელიც გასტანს პროექტის მოსალოდნელ საერთო ხარჯებამდე). ინფრასტრუქტურის/კომუნალური სისტემის სამუშაოების ხარჯი ინდივიდუალურ კონტრაქტზე (ინდივიდუალურ ნაკვეთზე) განაწილებულია ინდივიდუალური ნაკვეთის ზომის გათვალისწინებით მთლიანი განსავითარებელი უბნის ზომასთან მიმართებით.

მენეჯმენტმა გაითვალისწინა ფასს 15-ის მოთხოვნები იმის გადასაწყვეტად, უნდა აღიარებულიყო თუ არა ეს შემოსავლები დროთა განმავლობაში. ქვემოთ მოცემულია მენეჯმენტის მსჯელობა და ანალიზი:

ფასს 15-ის 35-ე პარაგრაფში განმარტებულია:

ჯგუფი გადასცემს საქონლისა თუ მომსახურების კონტროლს დროთა განმავლობაში, ასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებას და აღიარებს შემოსავალს დროთა განმავლობაში იმ შემთხვევაში, თუ მოცემული კრიტერიუმებიდან ერთ-ერთი მაინცაა დაკმაყოფილებული:

- ა) მომხმარებელი ერთდროულად იღებს და მოიხმარს სარგებელს, რომელიც მოწოდებულია ჯგუფის მიერ (იხილეთ პარაგრაფები B3–B4);
- ბ) ჯგუფის საქმიანობის შესრულება ქმნის ან აუმჯობესებს აქტივს (მაგალითად, მიმდინარე სამუშაოები), რომელსაც მომხმარებელი აკონტროლებს, როცა აქტივი იქმნება ან უმჯობესდება (იხილეთ პარაგრაფი B5); ან
- გ) კომპანიის საქმიანობის შესრულება არ ქმნის აქტივს ჯგუფისთვის ალტერნატიული სარგებლით (იხილეთ პარაგრაფი 36) და კომპანიას აქვს განხორციელებადი უფლება საფასურის მიღებისა დროული სამუშაოსათვის (იხილეთ პარაგრაფი 37).

მენეჯმენტის შეხედულებით:

პუნქტი (ა) ფასს 15-ის 35-ე პარაგრაფი არ მიესადაგება ჯგუფის კომუნალური სისტემებითა და ინფრასტრუქტურით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთის გაყიდვას. როგორც სტანდარტშია განმარტებული,

ეს კრიტერიუმი უფრო მეტად ეხება რუტინულ ან განმეორებად სერვისებს, როგორიცაა დასუფთავების მომსახურება (ფასს 15, B3).

პუნქტი (ბ) ფასს 15-ის 35-ე პარაგრაფი შესაძლოა, დაკმაყოფილდეს ჯგუფის კომუნალური სისტემებითა და ინფრასტრუქტურით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთის გაყიდვით, რადგან ჯგუფის შესრულებული სამუშაო, კერძოდ, კომუნალური სისტემების, კომუნიკაციის ქსელებისა და ინფრასტრუქტურის განვითარება/აგება აუმჯობესებს მიწის ნაკვეთს (მიწის ნაკვეთი ამ სისტემებით გამართული ცალსახად ბევრად სჯობს მიწას ამ სისტემების გარეშე). თუმცა, ეს საკმარისი არაა - პუნქტის დასაკმაყოფილებლად კლიენტმა უნდა გააკონტროლოს აქტივი განსავითარებელი სამუშაოების დროს. შესაძლოა, სადავოა, მაგრამ მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ კლიენტი სინამდვილეში აკონტროლებს მიწას, რადგან (ა) მას აქვს კონტრაქტი ამ მიწაზე, (ბ) მას შეუძლია ამ აქტივის (კონტრაქტი) გაყიდვა, (გ) თუ მან მიწისთვის გადაიხადა მთლიანად, მაშინ მიწა რეგისტრირებული იქნება კანონიერად მის სახელზე. აქედან გამომდინარე, მენეჯმენტის თანახმად, პუნქტი (ბ) დაკმაყოფილებულია;

პუნქტი (გ) ფასს 15-ის 35-ე პარაგრაფის დაკმაყოფილებულია ჯგუფის კომუნალური სისტემებით/ინფრასტრუქტურით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთებით, რადგან:

1. კონტრაქტით გათვალისწინებულ აქტივს არ გააჩნია ჯგუფისათვის ალტერნატიული სარგებელი, რადგან აქტივი, რომელიც გაყიდულია, კონკრეტულად განსაზღვრულია. ეს არის კონკრეტული ნაკვეთი, კონკრეტული ადგილმდებარეობით, კონკრეტული ფორმითა და საჯარო რეესტრის სისტემაში რეგისტრირებულია განცალკევებულად და ინდივიდუალურად. ასე რომ, ჯგუფს არ შეუძლია ამ აქტივის მიყიდვა სხვა კლიენტისათვის მანამ, სანამ მას აქვს კონტრაქტი ერთ კლიენტთან კონკრეტულ ნაკვეთზე; და
2. ჯგუფს გააჩნია განხორციელებადი უფლება დროზე შესრულებული სამუშაოს საფასურის მიღებისა. კლიენტთან მიწის ნაკვეთის გაყიდვის სტანდარტიზირებული კონტრაქტის მე-5 მუხლის მიხედვით, გამყიდველს (ლისი ლეიქ დეველოპმენტი) მომხმარებლის მიერ კონტრაქტის შეწყვეტის შემთხვევაში აქვს უფლება, დააკავოს კლიენტის მიერ გადახდილი თანხა მანამ, სანამ მიწის ნაკვეთს არ იყიდის სხვა კლიენტი, ხოლო კონტრაქტის შემწყვეტ კლიენტს თანხა დაუბრუნდება, როდესაც ახალი კლიენტი გადაიხდის შესაბამის რაოდენობას. კონტრაქტის წინასწარი გადახდების ანარიცხთან ერთად, ეს ნიშნავს, რომ ჯგუფს გააჩნია განხორციელებადი უფლება საფასურის მიღებისა დროულად შესრულებული სამუშაოსათვის. ამიტომ, მენეჯმენტს მიაჩნია რომ პუნქტი (გ) დაკმაყოფილებულია.

ზემოთ მოცემული დებულებებსა და მომხმარებლებთან კონტრაქტებისა და შესაბამისი გარემოებების ანალიზზე დაყრდნობით, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ კომუნალური, საკომუნიკაციო და ინფრასტრუქტურული სისტემებით აღჭურვილი მიწის ნაკვეთების გაყიდვით შემოსული შემოსავალი აღიარებული უნდა იყოს დროთა განმავლობაში.

#### საინვესტიციო ქონების გაყიდვით მიღებული შემოსავალი

თუ ჯგუფი გაყიდის საინვესტიციო ქონებას, ამ გაყიდვებიდან შემოსავალი აღიარებული იქნება კონკრეტულ დროს, როდესაც ჯგუფი კლიენტს გადასცემს მფლობელობაში აქტივს.

#### სხვა მომსახურებების გაყიდვის შემოსავალი

ჯგუფს გააჩნია შემოსავლები ინტერიერის დიზაინისა და გარემონტების მომსახურებების საშუალებით. ეს შემოსავლები აღიარებულია დროთა განმავლობაში, როდესაც შესაბამისი სამუშაოების ვალდებულებები დაკმაყოფილებულია.

#### საპროცენტო შემოსავალი

საპროცენტო შემოსავლის დარიცხვა ხდება ეფექტური საპროცენტო შემოსავლის გამოყენებით, რაც დისკონტირებას უკეთებს სამომავლო ფულადი ნაკადების შემოღინებას ფინანსური აქტივის სასიცოცხლო ციკლის განმავლობაში.

#### საიჯარო შემოსავალი

საიჯარო შემოსავლები აღიარდება წრფივი მეთოდით იჯარის ვადის პროპორციულად.

### 3.15 ნაღდი ფული და მისი ექვივალენტები

ნაშთები მოიცავს საბანკო ანგარიშებს.

კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგების შედგენის მიზნებისათვის, ფულადი სახსრების ექვივალენტები არის მოკლევადიანი, მაღალი რისკის მქონე ინვესტიციები, რომლებიც დაუბრკოლებლად გადაიცილება ნაღდი ფულის წინასწარ ცნობილ ოდენობაზე და მათი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა. ფულადი სახსრების ექვივალენტები უფრო მეტად გამიზნულია მოკლევადიან ვალდებულებათა შესასრულებლად, ვიდრე ინვესტიციებისათვის ან სხვა მიზნით. ჯგუფის მიერ ინვესტიცია კლასიფიცირდება როგორც ფულადი სახსრების ექვივალენტი, თუ იგი ადვილად გაცვლადია წინასწარ ცნობილ ნაღდი ფულის ოდენობაზე და მისი ღირებულების შეცვლის რისკი უმნიშვნელოა.

### 3.16 სეგმენტის ანგარიშგება

ჯგუფი იმართება, როგორც ერთიანი ინტეგრირებული ბიზნესი, რომელიც ჩართულია უძრავი ქონების განვითარებაში და მენეჯმენტი ცალკე არ განსაზღვრავს რომელიმე ცალკეულ სეგმენტს ჯგუფის შიგნით ფასს 8-ის განმარტების ფარგლებში. ჯგუფს გააჩნია შვილობილი კომპანიები, რომლებიც არ წარმოადგენენ, ან პირდაპირ არ ასრულებენ, უძრავი ქონების სამშენებლო ან დეველოპერულ საქმიანობას, მაგრამ მათი საქმიანობა მნიშვნელოვნადაა დაკავშირებული ჯგუფის ორ უმსხვილეს კომპანიასთან, რომლებიც წარმოადგენენ უძრავი ქონების დეველოპერებს, ხოლო შვილობილი კომპანიების (რომლებიც პირდაპირ არ არიან ჩართული დეველოპერულ ბიზნესში) საერთო წილი საერთო აქტივებში, ჯგუფის შემოსავალში ან მოგებაში ბევრად დაბალია იმ რიცხობრივ ზღვარზე, რომელიც განსაზღვრულია ფასს 8-ით ანგარიშგებადი სეგმენტების აღიარების კრიტერიუმად. აქედან გამომდინარე, არ არის გამოყოფილი ცალკეული ანგარიშგებადი სეგმენტები და ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის წარდმოგენილი ინფორმაცია სეგმენტების შესახებ.

#### 4 ძირითადი საშუალებები

| ათასი დოლარი                               | მიწა,შენ<br>ობები და<br>ნაგებობებ<br>ი | მანქანა-<br>დანადგარ<br>ები და<br>მოწყობილ<br>ობები | ოფისის<br>აღჭურვილო<br>ბა, ავეჯი და<br>ინვენტარი | სატრანს<br>პორტო<br>საშუალებ<br>ები | იჯარით<br>აღებული<br>ქონების<br>კეთილმოწყო<br>ბა | ჯამი  |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|-------|
| <b>თვითღირებულება</b>                      |                                        |                                                     |                                                  |                                     |                                                  |       |
| 2019 წლის 31 დეკემბერი                     | 579                                    | 28                                                  | 65                                               | 190                                 | 90                                               | 952   |
| შემოსვლა                                   | 440                                    | 2                                                   | 27                                               | 2                                   | 11                                               | 482   |
| გასვლა                                     | -                                      | -                                                   | (1)                                              | (1)                                 | -                                                | (2)   |
| უცხოურ ვალუტაში<br>გადაანგარიშების სხვაობა | (72)                                   | (4)                                                 | (9)                                              | (24)                                | (12)                                             | (121) |
| 2020 წლის 31 დეკემბერი                     | 947                                    | 26                                                  | 82                                               | 167                                 | 89                                               | 1,311 |
| შემოსვლა                                   | 43                                     | 3                                                   | 3                                                | -                                   | 16                                               | 65    |
| გასვლა                                     | (446)                                  | -                                                   | -                                                | -                                   | -                                                | (446) |
| უცხოურ ვალუტაში<br>გადაანგარიშების სხვაობა | 31                                     | 2                                                   | 5                                                | 10                                  | 6                                                | 53    |
| 2021 წლის 31 დეკემბერი                     | 575                                    | 31                                                  | 90                                               | 177                                 | 111                                              | 984   |
| <b>დაგროვილი ამორტიზაცია</b>               |                                        |                                                     |                                                  |                                     |                                                  |       |
| 2019 წლის 31 დეკემბერი                     | 62                                     | 10                                                  | 20                                               | 39                                  | 29                                               | 160   |
| ცვეთის ხარჯი                               | 33                                     | 3                                                   | 8                                                | 47                                  | 10                                               | 101   |
| გასვლა                                     | -                                      | -                                                   | -                                                | -                                   | -                                                | -     |
| უცხოურ ვალუტაში<br>გადაანგარიშების სხვაობა | (8)                                    | (1)                                                 | (3)                                              | (7)                                 | (4)                                              | (23)  |
| 2020 წლის 31 დეკემბერი                     | 87                                     | 12                                                  | 25                                               | 79                                  | 35                                               | 238   |
| ცვეთის ხარჯი                               | 11                                     | 4                                                   | 15                                               | 45                                  | 11                                               | 86    |
| გასვლა                                     | (22)                                   | -                                                   | -                                                | -                                   | -                                                | (22)  |
| უცხოურ ვალუტაში<br>გადაანგარიშების სხვაობა | -                                      | -                                                   | 1                                                | 2                                   | -                                                | 3     |
| 2021 წლის 31 დეკემბერი                     | 76                                     | 16                                                  | 41                                               | 126                                 | 46                                               | 305   |
| <b>საბალანსო ღირებულება</b>                |                                        |                                                     |                                                  |                                     |                                                  |       |
| 2020 წლის 31 დეკემბერი                     | 860                                    | 14                                                  | 57                                               | 88                                  | 54                                               | 1,073 |
| 2021 წლის 31 დეკემბერი                     | 499                                    | 15                                                  | 49                                               | 51                                  | 65                                               | 679   |

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის ძირითადი საშუალებები, რომელთა საბალანსო ღირებულება შეფასებულია 499 ათას აშშ დოლარად, დაგირავებულია სს ბაზის ბანკის სასარგებლოდ მშს ლისი რენტალის სესხის უზრუნველყოფისთვის. (2020 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, 440 ათასი აშშ დოლარად).

ცვეთის ხარჯი ჩართულია ადმინისტრაციულ ხარჯებში.

ძირითადი საშუალებების წმინდა საბალანსო ღირებულებაში შესული აქტივის გამოყენების უფლებები შემდეგნაირია:

| ათასი აშშ დოლარი         | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| სატრანსპორტო საშუალებები | 41                        | 75                        |

## 5 საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონების მოძრაობა 2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით არის შემდეგი:

| ათასი აშშ დოლარი                                | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>სამართლიანი ღირებულება</i>                   |                |                |
| <b>ბალანსი წლის დასაწყისისათვის</b>             | <b>107,602</b> | <b>125,148</b> |
| რეკლასიფიკაცია მარეგების მუხლიდან               | 16,348         | -              |
| რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებების მუხლიდან   | 1,720          | -              |
| რეკლასიფიკაცია ძირითადი საშუალებების მუხლში     | -              | (440)          |
| რეკლასიფიკაცია მარაგების მუხლში                 | (65)           | (19,256)       |
| ჩამოწრა გაყიდვებიდან                            | (129)          | (4,454)        |
| შემოსულობები საინვესტიციო ქონების გადაფასებიდან | 10,216         | 22,198         |
| უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა         | (5,397)        | (15,594)       |
| <b>ბალანსი წლის ბოლოსათვის</b>                  | <b>130,295</b> | <b>107,602</b> |

ჯგუფი საინვესტიციო ქონებაში აღიარებს იმ მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც მენეჯმენტს არ აქვს განვითარების გეგმები და ჯერ არ არის მომზადებული გენერალური განაშენიანების გეგმები („გრგ“) ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების მიერ, შესაბამისი კანონმდებლობისა და რეგულაციების შესაბამისად.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს ჯამში 206 ჰექტარ მიწასა და კომერციულ ფართებს თბილისში, ლისის ტბის გარშემო.

2021 და 2020 წლებში, თბილისში, ლისის ტბის გარშემო მდებარე ჯგუფის კუთვნილ ტერიტორიებზე, არაერთი გრგ იქნა წარდგენილი და დამტკიცებული თბილისის მუნიციპალიტეტში. ყველა ასეთი გრგ განსაზღვრავს, რომ ზემო ხსენებული მიწის ნაკვეთები შეიძლება გამოყენებულ იქნას მხოლოდ დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებლისთვის. გრგ-ის დამტკიცება ფაქტობრივად ნიშნავს ქონების განვითარების დაწყებას შემდგომი გაყიდვის მიზნით. ბასს 40-ის მოთხოვნების შესაბამისად, ჯგუფმა გადაიტანა ყველა ასეთი აქტივი საინვესტიციო ქონებიდან მარაგებში.

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება 1,596 ათასი აშშ დოლარის საბალანსო ღირებულებით (2020: 1,263) დაგირავებულია, როგორც უზრუნველყოფა სს „ბაზის ბანკის“ სასარგებლოდ 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული მიწის ნაკვეთების სამართლიანი ღირებულება მიღებულია დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ შესაბამის თარიღში განხორციელებული შეფასების საფუძველზე. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა ბაზარზე შედარების მიდგომის საფუძველზე, რომელიც ასახავს მსგავსი ქონების ბოლოდროინდელ გარიგების ფასებს.

| ათასი აშშ დოლარი                                 | სამართლიანი<br>ღირებულების<br>იერარქია | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| მიწა, მდებარე თბილისში, ლისის ტბის<br>მიმდებარედ | მე-3 დონე                              | 130,295                   | 107,602                   |

## 6 ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოში

| ათასი აშშ დოლარი                             | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| ბალანსი 1 იანვრისათვის                       | 510        | 407        |
| მოგება / (ზარალი)-ს წილი მეკავშირე საწარმოში | 158        | 162        |
| უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშების სხვაობა      | 36         | (59)       |
| <b>ბალანსი 31 დეკემბრისთვის</b>              | <b>704</b> | <b>510</b> |

2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის ინვესტიციები მეკავშირე საწარმოებში მოცემულია ქვემოთ:

| მეკავშირე საწარმო     | 2021 წლის 31 დეკემბერი           |                                                              | 2020 წლის 31 დეკემბერი           |                                                              |
|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                       | ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება | აკუმულირებული ზარალი, რომელიც არ არის აღიარებული ჯგუფის მიერ | ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება | აკუმულირებული ზარალი, რომელიც არ არის აღიარებული ჯგუფის მიერ |
| სს ამერიკული აკადემია | 662                              | -                                                            | 487                              | -                                                            |
| შპს ლისის აბანოები    | 42                               | (75)                                                         | 23                               | -                                                            |
| <b>სულ</b>            | <b>704</b>                       | <b>(75)</b>                                                  | <b>510</b>                       | <b>-</b>                                                     |

მენეჯმენტმა შეაფასა მეკავშირე საწარმოებში განთავსებული ინვესტიციების ამოღების ალბათობა და დაასკვნა, რომ აღნიშნული ინვესტიციები სრულად ამოღებადია. ჯგუფის მეკავშირე საწარმოების შემაჯამებელი ცხრილი მოცემულია ქვემოთ:

| ათასი აშშ დოლარი დასახელება   | ქვეყანა    | მთლიანი აქტივები | მთლიანი ვალდებულებები | ამონაგები    | მოგება / (ზარალი) | წილი % |
|-------------------------------|------------|------------------|-----------------------|--------------|-------------------|--------|
| შპს ამერიკული აკადემია        | საქართველო | 3,964            | 1,182                 | 2,151        | 501               | 28%    |
| შპს ლისის აბანოები            | საქართველო | 648              | 478                   | 134          | 34                | 50%    |
| <b>2021 წლის 31 დეკემბერი</b> |            | <b>4,612</b>     | <b>1,660</b>          | <b>2,285</b> | <b>535</b>        |        |

| ათასი აშშ დოლარი დასახელება   | ქვეყანა    | მთლიანი აქტივები | მთლიანი ვალდებულებები | ამონაგები    | მოგება / (ზარალი) | წილი % |
|-------------------------------|------------|------------------|-----------------------|--------------|-------------------|--------|
| სს ამერიკული აკადემია         | საქართველო | 3,654            | 1,529                 | 2,190        | 691               | 28%    |
| შპს ლისის აბანოები            | საქართველო | 583              | 471                   | 95           | (66)              | 50%    |
| <b>2020 წლის 31 დეკემბერი</b> |            | <b>4,237</b>     | <b>2,000</b>          | <b>2,285</b> | <b>625</b>        |        |

## 7 მარაგები

მარაგების ნაშთი მოიცავს 80.4 ჰა (2020 წლის 31 დეკემბერი: 49,1 ჰა) თბილისში ლისის ტბის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთის ღირებულებას და აშენებული საცხოვრებელი ბინების ღირებულებას. მარაგები ასევე მოიცავს 8.6 ჰა (2020 წლის 31 დეკემბერი: 8.6 ჰა) მიწის ნაკვეთს ბუკნარში აჭარის რეგიონი, საქართველო, რომელიც განკუთვნილია განაშენიანებისთვის და მაღალი დონის საცხოვრებელი და რეკრეაციული

ქონების შემდგომი გაყიდვებისთვის (რომლის მფლობელია ჯგუფის შვილობილი კომპანია შპს ბლექ სი რიზოსთი. იხილეთ შენიშვნა 27.1 ამ მიწასთან დაკავშირებული სახელმეკრულებო პირობებისათვის). ამ დეველოპმენტისათვის გაწეული ხარჯები მარაგების ნაწილადაა კლასიფიცირებული.

ხარჯები კლასიფიცირებულია, როგორც მარაგები მანამ, სანამ განვითარება წამოწყებულია უძრავი ქონების გაყიდვის მიზნით და არა საქონლის ან მარაგის საწარმოებლად, ან თუნდაც აქტივის ღირებულების გაზრდისთვის.

მიწის იმ ნაკვეთებზე, რომლებზეც სამშენებლო სამუშაოები ჯერ არ დაწყებულა, კლასიფიცირებულია, როგორც მარაგები იმ მომენტიდან, როდესაც განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცდება, რადგანაც ეს მიიჩნევა მიწის განვითარების წამოწყებად გაყიდვების კუთხით.

2021 წლის 31 დეკემბრის მონაცემებით, ჯგუფის მარაგები, რომელიც საბალანსო ღირებულებით შეადგენს 5,000 ათას აშშ დოლარს (2020 წლის დეკემბრის მონაცემებით: 500 ათასი აშშ დოლარი) დაგირავებულია სს ბაზის ბანკის სასარგებლოდ, შპს ლისი ფოს სესხის უზრუნველსაყოფად.

## 8 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

| ათასი აშშ დოლარი                  | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>ფინანსური აქტივი</b>           |                           |                           |
| სავაჭრო მოთხოვნები                | 8,962                     | 8,278                     |
| <b>არაფინანსური აქტივი</b>        |                           |                           |
| ავანსები და წინასწარი გადახდები   | 2,493                     | 2,346                     |
| მოთხოვნები ბიუჯეტის მიმართ        | 1,822                     | 326                       |
| <b>სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები</b> | <b>13,277</b>             | <b>10,950</b>             |

ყველა თანხა არის მოკლევადიანი. სავაჭრო მოთხოვნების წმინდა საბალანსო ღირებულება მიჩნეულია დაახლოებით სამართლიან ღირებულებად.

ჯგუფის ყველა სავაჭრო მოთხოვნები შესაძარის პერიოდებში შეფასებულ იქნა გაუფასურებაზე.

იხ. 23-ე შენიშვნა იმ ვალუტების შესახებ, რომლებშიც სავაჭრო დებიტორული დავალიანების ნაშთებია დენომინირებული.

## 9 სხვა ფინანსური აქტივები

| ათასი აშშ დოლარი                                             | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ინვესტიცია კაპიტალის ინსტრუმენტებში (ფინანსური აქტივი FVTPL) | 1,833                     | 1,833                     |
| მოთხოვნა PDH-ის მიმართ (ფინანსური აქტივი FVTPL)              | -                         | 13,700                    |
| <b>სულ</b>                                                   | <b>1,833</b>              | <b>15,533</b>             |

კაპიტალის ინვესტიციები (ფინანსური აქტივი FVTPL-ზე)

2019 წელს ჯგუფმა განახორციელა ინვესტიცია GRDC Holding B.V.-ის კაპიტალში. ჯგუფი აღიარებს ინვესტიციას სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალის მეშვეობით (FVTPL) და არ აღიარებს ინვესტიციას GRDC Holding B.V.-სა და Georgian Reconstruction and development N.V.-ში როგორც ფინანსურ აქტივს რეალური ღირებულებით სხვა სრული შემოსავლის მეშვეობით (FVOCI).

მოთხოვნა PDH-ისგან (ფინანსური აქტივი FVTPL-ზე)

2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფს ჰქონდა 13,700 აშშ დოლარის დებიტორული დავალიანება, კლასიფიცირებული, როგორც ფინანსური აქტივი სამართლიანი ღირებულებით მოგება-ზარალში (FVTPL), რომელიც წარმოიშვა თიბისი ბანკთან (დაკავშირებული მხარე) 2017 წლის ნოემბერში ხელმოწერილი ცესიის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე (შეთანხმება დებიტორული დავალიანების და უძრავი ქონების გადაცემის), შპს „Property Development Holding“-ის („PDH“, ასევე ჯგუფთან დაკავშირებული მხარე) სესხის ოდენობის ვალდებულებისთვის თიბისი ბანკის მიმართ. PDH-დან დებიტორული დავალიანება მხარდაჭერილი იყო PDH-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებით.

2021 წელს ჯგუფმა საკუთრებაში მიიღო 80 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, ჯგუფის წინაშე PDH-ის პასუხისმგებლობის სანაცვლოდ. მიღებული მიწის ნაკვეთები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად (73 ჰა) და ინვეტარად (7 ჰა) კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

## 10 ფული საბანკო ანგარიშებზე

| ათასი აშშ დოლარი                    | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ფული რეზიდენტ ბანკებში – ლარი       | 424                       | 1,394                     |
| ფული რეზიდენტ ბანკებში – აშშ დოლარი | 2,222                     | 1,197                     |
| <b>სულ</b>                          | <b>2,646</b>              | <b>2,591</b>              |

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფული საბანკო ანგარიშებზე იხილეთ შენიშვნა 23-ში.

## 11 კაპიტალი და რეზერვები

### 11.1 სააქციო კაპიტალი

დედა კომპანიის, სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ კაპიტალი დაყოფილია აქციების სამ კატეგორიად: A კლასის აქციები, B კლასის აქციები და პრივილეგირებული აქციები. ერთი A კლასის ჩვეულებრივი აქციის ნომინალური ღირებულება არის 0,1 აშშ დოლარი. B კლასის თითოეული ჩვეულებრივი აქციის ნომინალური ღირებულებაა 1 აშშ დოლარი, ხოლო თითოეული პრივილეგირებული აქციის ნომინალური ღირებულებაა 1000 აშშ დოლარი. ყოველი ჩვეულებრივი (A და B კლასი) აქცია მის მფლობელს კენჭისყრაზე ანიჭებს ყველა საკითხზე ერთი ხმის უფლებას.

ჩვეულებრივი (A და B კლასის) აქციების მფლობელებს უფლება აქვთ მიიღონ დივიდენდები მათი შესაბამისი აქციების რაოდენობის პროპორციულად, საქართველოს კანონმდებლობით კანონიერად ხელმისაწვდომი სახსრებიდან. ჯგუფის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, ყველა აქტივი, რომელიც ხელმისაწვდომია ჩვეულებრივი (A და B კლასის) აქციების მფლობელებისთვის გასანაწილებლად, გადანაწილდება მათ შორის, კაპიტალში მათი შესაბამისი წილის მიხედვით, იმ პირობით, რომ პრივილეგირების მფლობელები აქციებს ექნებათ პრიორიტეტი A კლასის ჩვეულებრივი აქციებისა და B კლასის ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებთან მიმართებაში, ხოლო B კლასის აქციების მფლობელებს ექნებათ პრიორიტეტი A კლასის ჩვეულებრივი აქციების მფლობელებთან მიმართებაში. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო გამოშვებული 1,732,985 A და 1,024,082 B კლასის აქციები (2020: 1,732,985 A კლასი და 777,343 B კლასის აქციები). 2021 წლის 7 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ჯგუფმა გამოუშვა დამატებით 246,739 B კლასის აქცია, რაც არსებულმა აქციონერებმა შეიძინეს მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ.

პრივილეგირებულ აქციებს საერთო კრებაზე ხმის უფლება არ აქვთ. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ყველა პრივილეგირებული აქცია გამოსყიდულია.

### 11.2 სააქციო კაპიტალი

ჯგუფმა 2021 წელს გამოაცხადა 4.64 მლნ დოლარის დივიდენდი.

## 12 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

| ათასი აშშ დოლარი                                                      | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ვალდებულებები სამშენებლო და სხვა მომსახურების<br>მომწოდებლების მიმართ | 2,659                     | 2,378                     |
| მიღებული ავანსები                                                     | 243                       | 5,843                     |
| <b>სულ</b>                                                            | <b>2,902</b>              | <b>8,221</b>              |

## 13 ობლიგაციები

2021 წლის 17 დეკემბერს ქართულმა საბროკერო ფირმებმა შპს თიბისი კაპიტალმა და სს გალთ ენდ თაგარტმა, როგორც საბროკერო აგენტებმა, კომპანიისთვის 12 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების ობლიგაციები გამოუშვეს, წლიური 6.65% ეფექტური საპროცენტო განაკვეთითა და სამი წლის ვადით. პროცენტის გადახდა ხდება კვარტალურად. შემოსული თანხა გამოყენებულ იქნა 2018 წლის 17 დეკემბერს გამოშვებული სს „ლისი ლეიქ დეველოპმენტის“ 3 წლიანი, 12 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების ობლიგაციის დასაფარად, რომლის წლიური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი იყო 8.7%.

| ათასი აშშ დოლარი     | მოკლევადიანი              |                           | გრძელვადიანი              |                           |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                      | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
| ძირის ოდენობა        | -                         | 11,935                    | 11,932                    | -                         |
| გადასახდელი პროცენტი | 39                        | 37                        | -                         | -                         |
|                      | <b>39</b>                 | <b>11,972</b>             | <b>11,932</b>             | <b>-</b>                  |

ობლიგაციების ხელშეკრულება განსაზღვრავს გარკვეულ კოვენანტებს სს ლისის ტბა დეველოპმენტის მიმართ. კოვენანტები მოიცავს გარკვეული ფინანსური კოეფიციენტების დაკმაყოფილებას, როგორებიცაა:

- (1) ემიტენტი იღებს ვალდებულებას, რომ ფულადი სახსრების ნაშთი ყოველი თარიღისთვის უნდა იყოს ობლიგაციების მომსახურებისთვის საჭირო კვარტალური საპროცენტო ხარჯის არანაკლებ 100%. და
- (2) მთლიანი დავალიანების თანაფარდობა მთლიან აქტივებთან (განგარიშებული კონსოლიდირებულ ციფრებზე) არ უნდა იყოს 50%-ზე მაღალი საკრედიტო პერიოდის განმავლობაში.

კოეფიციენტები გამოითვლება სს ლისის ლეიქ დეველოპმენტის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მაჩვენებლების გამოყენებით. ანგარიშგების თარიღისთვის სს ლისის ტბის დეველოპმენტი აკმაყოფილებს ორივე კოვენანტს.

ობლიგაციები ასევე გულისხმობს არაფინანსურ შეთანხმებებს, მათ შორის შეზღუდვებს აქტივების გირაოს სახით ახალი სესხების ან სესხების აღებისას (ჯგუფის მთლიანი აქტივების 50%-ზე მეტი არ უნდა იქნას გამოყენებული რაიმე ვალდებულებისთვის უზრუნველყოფის სახით).

ობლიგაციები არის ჯგუფის პირდაპირი არაუზრუნველყოფილი ვალდებულებები, რომლებიც თანაბარია პრიორიტეტულად და ტოლია ჯგუფის არაუზრუნველყოფილი და არასუბორდინირებულ ვალდებულებებთან.

## 14 მიღებული სესხები

| ათასი აშშ დოლარი                                     | ვალუტა | საპროცენტო განაკვეთი | სესხის დაფარვის ვადა | 2021 წლის 31 დეკემბერი | 2020 წლის 31 დეკემბერი |
|------------------------------------------------------|--------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>უზრუნველყოფილი</b>                                |        |                      |                      |                        |                        |
| FMO მეორე ტრანში                                     | USD    | 7.37%                | ივნისი-21            | -                      | 458                    |
| FMO მესამე ტრანში                                    | USD    | 8.51%                | ივნისი-21            | -                      | 349                    |
| პაშა ბანკისგან მიღებული სესხი                        | USD    | 7.5%                 | დეკემბერი-26         | -                      | 1,200                  |
| ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი შპს ლისი ფოსთვის      | USD    | 8.50%                | თებერვალი-23         | 1,578                  | 1,500                  |
| ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი შპს ლისი ფოსთვის      | USD    | 7.90%                | მაისი-24             | 620                    | -                      |
| ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი შპს ლისი ფოსთვის      | USD    | 7.90%                | ნოემბერი-23          | 2,800                  | -                      |
| ბაზის ბანკისგან მიღებული სესხი შპს ლისი რენტალისთვის | USD    | 7.50%                | ივნისი-28            | 1,228                  | -                      |
|                                                      |        |                      |                      | <b>6,226</b>           | <b>3,507</b>           |
| <b>არაუზრუნველყოფილი</b>                             |        |                      |                      |                        |                        |
| GRDC B.V. პირველი ტრანში                             | USD    | 8.00%                | ივნისი-21            | -                      | 585                    |
|                                                      |        |                      |                      | -                      | <b>585</b>             |
| <b>TOTAL</b>                                         |        |                      |                      | <b>6,226</b>           | <b>4,092</b>           |

| ათასი აშშ დოლარი    | 2021 წლის 31 დეკემბერი | 2020 წლის 31 დეკემბერი |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| მიმდინარე ნაწილი    | 1,818                  | 1,706                  |
| გრძელვადიანი ნაწილი | 4,408                  | 2,386                  |

შპს ლისი ფო-ს და სს ბაზის ბანკს შორის 2020 წლის 20 აგვისტოს გაფორმებული გენერალური სესხის ხელშეკრულების თანახმად, უზრუნველყოფაშია მიწის ნაკვეთები, რომლებიც წარმოადგენს ლისი ფოს საკუთრებას და რომლებიც კლასიფიცირებულია მარაგებად. (იხილეთ შენიშვნა 7).

## 15 იჯარა

საიჯარო ვალდებულება კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ასახულია შემდეგნაირად:

| ათასი აშშ დოლარი | 2021 წლის 31 დეკემბერი | 2020 წლის 31 დეკემბერი |
|------------------|------------------------|------------------------|
| მოკლევადიანი     | 41                     | 34                     |
| გრძელვადიანი     | -                      | 41                     |
|                  | <b>41</b>              | <b>75</b>              |

**ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები**  
2021 წლის 31 დეკემბერი (ათასი აშშ დოლარი)

ჯგუფს აქვს იჯარით აღებული სატრანსპორტო საშუალებები. ჯგუფი ახდენს აქტივის გამოყენების უფლების კლასიფიკაციას ძირითადი საშუალებების მსგავსად (იხ. შენიშვნა 4).

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში აღწერილია ჯგუფის საიჯარო საქმიანობის ხასიათი აქტივების გამოყენების უფლების ტიპის მიხედვით, რომელიც აღიარებულია კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში:

| აქტივის გამოყენების უფლება | იჯარით აღებული აქტივების რაოდენობა | დარჩენილი ვადის დიაპაზონი | საშუალო დარჩენილი იჯარის ვადა | იჯარების რაოდენობა შესყიდვის შესაძლებლობის ვადით |
|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| სატრანსპორტო საშუალებები   | 2                                  | 1                         | 1                             | 2                                                |

საიჯარო ვალდებულებები უზრუნველყოფილია შესაბამისი აქტივებით. მომავალი მინიმალური საიჯარო გადახდები 2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგნაირია:

| ათასი აშშ დოლარი            | მინიმალური საიჯარო გადახდები |                        |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------|
|                             | 2021 წლის 31 დეკემბერი       | 2020 წლის 31 დეკემბერი |
| ერთ წლამდე პერიოდში         |                              |                        |
| საიჯარო გადახდები           | 46                           | 48                     |
| ფინანსური ხარჯები           | (5)                          | (14)                   |
|                             | <b>41</b>                    | <b>34</b>              |
| 2-5 წლამდე პერიოდში         |                              |                        |
| საიჯარო გადახდები           | -                            | 47                     |
| ფინანსური ხარჯები           | -                            | (6)                    |
|                             | <b>-</b>                     | <b>41</b>              |
| წმინდა მიმდინარე ღირებულება | <b>41</b>                    | <b>75</b>              |

ცხრილში მოცემულია აქტივების გამოყენების უფლების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია მათი კლასების მიხედვით:

| ათასი აშშ დოლარი         | საბალანსო ღირებულება (იხ. შენიშვნა 4) | ცვეთის ხარჯი | გაუფასურება |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------|-------------|
| სატრანსპორტო საშუალებები | 41                                    | 38           | -           |

## 16 შემოსავალი

| ათასი აშშ დოლარი                                    | 2021 წლის 31 დეკემბერი | 2020 წლის 31 დეკემბერი |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| საცხოვრებელი ბინების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი | 30,260                 | 11,908                 |
| სხვა შემოსავალი                                     | 337                    | 59                     |
| <b>სულ</b>                                          | <b>30,597</b>          | <b>11,967</b>          |

2021 წელს შემოსავლის გაზრდის ძირითად ფაქტორს წარმოადგენს რეალიზებული შემოსავალი წინა წლებში იმ მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან, რომლებიც იმ დროს შპს „Property Development Holding“-ის საკუთრებაში იყო. წინა პერიოდებში, 2017 წლიდან ჯგუფი ყიდდა იმ მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც მაშინ ლეგალურად იყო რეგისტრირებული შპს „Property Development Holding“-ის სახელზე (რომელსაც ჰქონდა ვალდებულება ჯგუფის მიმართ) და ეს გაყიდვები აღირიცხებოდა მიღებულ ავანსებად. 2021 წელს ჯგუფმა მოიპოვა კანონიერი საკუთრება ამ მიწის ნაკვეთებზე PDH-ისგან მისაღები თანხის სანაცვლოდ (იხ. შენიშვნა 13) და, შესაბამისად, ყველა დაგროვილი თანხა, რაც მიღებულ ავანსად იყო

აღიარებული, გადავიდა შემოსავლებში 2021 წელს. შემოსავლის მთლიანი თანხა, დაკავშირებული 2021 წელს აღიარებული ასეთი მიწის ნაკვეთებიდან შეადგენს 14 მლნ აშშ დოლარს.

## 17 გაყიდვისა და მარკეტინგის ხარჯები

| ათასი აშშ დოლარი  | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| საბროკერო ხარჯი   | 560                       | 297                       |
| მარკეტინგის ხარჯი | 272                       | 296                       |
| <b>სულ</b>        | <b>832</b>                | <b>593</b>                |

## 18 ადმინისტრაციული ხარჯები

| ათასი აშშ დოლარი                           | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| თანამშრომელთა ანაზღაურება                  | 1,889                     | 1,845                     |
| პრინციპალების ანაზღაურება                  | 98                        | 257                       |
| ქონების გადასახადი                         | 161                       | 104                       |
| ცვთვის ხარჯი                               | 90                        | 101                       |
| აუდიტის საკონსულტაციო და იურიდიული ხარჯები | 103                       | 95                        |
| ბანკის საკომისიო                           | 5                         | 9                         |
| მივლინების ხარჯები                         | -                         | 3                         |
| სატრანსპორტო საშუალების ხარჯები            | 33                        | 9                         |
| საოფისე ინვენტარი და კომუნალური ხარჯები    | 284                       | 232                       |
| სხვა                                       | 160                       | 181                       |
| <b>სულ</b>                                 | <b>2,823</b>              | <b>2,836</b>              |

## 19 მოგების გადასახადის ხარჯი/(აღდგენა)

2017 წლის 1 იანვრიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შევიდა მნიშვნელოვანი ცვლილებები. ეს ცვლილება შეეხო მოგების გადასახადის წარდგენას, რომლის მიხედვით 2017 წლის 1 იანვრიდან, კომპანიები იხდიან მოგების გადასახადს პირებზე დივიდენდად განაწილებულ მოგებაზე და ისეთ ოპერაციებზე, რომლებიც დაკავშირებულია მოგების არაპირდაპირ მიღებასთან (ბენეფიტი, საჩუქარი, გადახდები და ხარჯები, რომლებიც არაა ეკონომიკურ საქმიანობასთან დაკავშირებული და სხვა). აღნიშნული ცვლილების გამო, ფინანსურ ანგარიშგებაში არ წარმოიქმნება დროებითი სხვაობები ჯგუფის აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებას და მათ საგადასახადო ბაზას შორის, შესაბამისად არ არსებობს გადავადებული მოგების გადასახადის არც აქტივი და არც ვალდებულება 2016 წლის 31 დეკემბრისთვის და შემდგომ პერიოდებში.

## 20 შემდგომი მოვლენები

### 20.1 რუსეთის შეჭრა უკრაინაში

2022 წლის 24 თებერვალს რუსეთის ჯარებმა დაიწყეს უკრაინაში შეჭრა. მიმდინარე სამხედრო თავდასხმას მოჰყვა და ახლაც იწვევს უკრაინაში მნიშვნელოვანი მსხვერპლს, მოსახლეობის დისლოკაციას, ინფრასტრუქტურის დაზიანებას და ეკონომიკური აქტივობის შეფერხებას.

ამის საპასუხოდ, მრავალმა იურისდიქციამ, მათ შორის ევროკავშირმა, შევიცარიამ, დიდმა ბრიტანეთმა, აშშ-მ, კანადამ, იაპონიამ და ავსტრალიამ დააწესეს ეკონომიკური სანქციები რუსეთის მიმართ (და ზოგიერთ შემთხვევაში ბელორუსიის). სანქციების დაწესების გარდა, მსხვილმა სახელმწიფომ და კერძო

კომპანიების მზარდმა რაოდენობამ გამოაცხადა ნებაყოფლობითი ქმედებები რუსეთთან და ბელორუსთან ბიზნეს საქმიანობის შესამცირებლად. ეს ქმედებები მოიცავს აქტივების განკარგვის გეგმებს ან ოპერაციების შეწყვეტას რუსეთში/ბელორუსში, ამ ქვეყნებში ექსპორტის ან იმპორტის შეზღუდვას და სერვისების მიწოდების შეწყვეტას.

გარდა ამისა, რუსეთის საჯარო სიაში შეტანილ მთელ რიგ სუბიექტებს ჰქონდათ მათი ჩამონათვალი შეჩერებული გარკვეულ საფონდო ბირჟებზე და გამორიცხული იქნა ბაზრის ინდექსებიდან. რუსეთის ცენტრალურმა ბანკმა დროებით შეაჩერა აქციებითა და დერივატივებით ვაჭრობა და ადგილობრივმა ხელისუფლებამ ასევე დროებით აუკრძალა უცხოელ ინვესტორებს რუსული აქტივების გაყიდვა და მნიშვნელოვანი შეზღუდვები დააწესა უცხოურ სუბიექტებზე ნებისმიერ გადახდებზე, მაგ. ფინანსური ვალდებულებების დასაფარად.

ომი უკრაინაში და მასთან დაკავშირებული მოვლენები ახდენს მნიშვნელოვანი გლობალური ეკონომიკურ გაურკვევლობას, ურთიერთქმედებს და გააძლიერებს მიმდინარე ბაზრის ეფექტებს. ბევრი სექტორი/იურისდიქცია უკვე განიცდის სასაქონლო ფასების და ნედლეულის ხარჯების გაზრდის ზემოქმედებას, რაც გამოწვეულია მომხმარებელთა მოთხოვნის ზრდის შედეგად COVID-19 პანდემიის შემსუბუქების გამო. მიწოდების ჯაჭვის შეფერხებები, რომლებიც წარმოიქმნება პანდემიის ეფექტებისგან, კვლავ გრძელდება, იზრდება მუშახელის დეფიციტითა და სავაჭრო კონფლიქტით. ეს პირობები შეიძლება მნიშვნელოვნად გააძლიეროს უკრაინის ომის უფრო ფართო ეფექტებმა, გაზარდოს ინფლაციური ზეწოლა და გლობალური პოსტპანდემიური აღდგენის შესუსტება.

ჯგუფის ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ უკრაინაში სამხედრო კონფლიქტის გავლენა, რომელიც 2022 წლის თებერვლის ბოლოს დაიწყო, აქამდე არ ყოფილა მნიშვნელოვანი ან კრიტიკული.

## 21 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული დაშვებები და შეფასებები

დაშვებები და მსჯელობები არის მუდმივად შეფასებადი და დაფუძნებული ისტორიულ გამოცდილებაზე, ამასთან გათვალისწინებულია სხვა ფაქტორებიც, როგორებიც არის მომავალი მოვლენები და სარწმუნოა რომ მიესადაგება აღნიშნულ გარემოებებს.

### 21.1 მნიშვნელოვანი ბუღალტრული შეფასებები

ჯგუფი შეფასებებს აკეთებს სამომავლო ფაქტორების გათვალისწინებით. მიღებული ბუღალტრული შეფასებები, განმარტების თანახმად, შესაძლოა არ დაემთხვეს რეალურ შედეგს. შეფასებები, რომლებიც შეიცავს მნიშვნელოვან რისკს სამომავლოდ აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულების კორექტირების საჭიროებისა, განხილულია ქვემოთ.

#### გადასახადები

საქართველოს საგადასახადო, სავალუტო და საბაჟო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ჯგუფის მენეჯმენტის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია, შესაძლოა, განსხვავდებოდეს საგადასახადო წარმომადგენლების ინტერპრეტაციისაგან, ოპერაციები, შესაძლოა, საგადასახადო წარმომადგენლების მიერ გადაიხედოს და შედეგად, ჯგუფს დაეკისროს დამატებითი მნიშვნელოვანი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები. ჯგუფის მენეჯმენტი აღიარებს მოსალოდნელი დამატებითი საგადასახადო შეფასებების ვალდებულებებს, საგადასახადო დავების ფარგლებში სავარაუდო დამატებით გადასახადის დაკისრებისათვის შეფასებების შედეგად. იმ შემთხვევაში, თუ საბოლოო საგადასახადო შედეგი განსხვავებული იქნება თავდაპირველად აღიარებულ რაოდენობაზე, ეს განსხვავებები აისახება საგადასახადო ანარიცხებზე იმ პერიოდში, როდესაც ასეთი განსაზღვრებები მოხდება.

#### ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო ვადები

მენეჯმენტმა შეაფასა ძირითადი საშუალებების სასიცოცხლო პერიოდის ხანგრძლივობა და დარწმუნებულია, რომ ეს შეფასებები მნიშვნელოვნად არ განსხვავდება ამ აქტივების ეკონომიკური სასიცოცხლო ხანგრძლივობისგან. თუ რეალური სასიცოცხლო ხანგრძლივობა განსხვავდება ამ შეფასებებისგან, მაშინ ფინანსური ანგარიშგებები მნიშვნელოვნად განსხვავებული იქნება.

## უიმედო კალი

ჯგუფი აფასებს მისაღები მოთხოვნების ამოღების დონეს მის გამოცდილებაზე და სამომავლო მოლოდინებზე დაყრდნობით. რეალური ამოღების დონე შესაძლოა განსხვავდებოდეს მენეჯმენტის შეფასებებისგან.

## საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება აღრიცხულია რეალური ღირებულებით. ამ აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დამოუკიდებელი, პროფესიონალურად კვალიფიციური, სერთიფიცირებული ქონების შემფასებლების მიერ. მნიშვნელოვანი დამატებები და ვარაუდები განხილულია მენეჯმენტთან მჭიდრო კონსულტაციის შედეგად. იხილეთ შენიშვნა 25.2.

## საბაზრო საპროცენტო განაკვეთი

მენეჯმენტმა შეაფასა ჯგუფის ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისათვის გამოყენებული საბაზრო საპროცენტო განაკვეთები. საბაზრო საპროცენტო განაკვეთში ცვლილებებმა, შესაძლოა, გავლენა მოახდინოს ფინანსური ვალდებულებებისა და ფინანსური დანახარჯებზე.

## საქმიანობის უწყვეტობა

მენეჯმენტმა მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოამზადა ფუნქციონებადი საწარმოს დაშვების პრინციპით. ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის ანალიზზე დაყრდნობით, მისი ისტორიული და მიმდინარე ფინანსური საქმიანობა, ფინანსური რესურსის ხელმისაწვდომობა ჯგუფისთვის და დამატებითი ფინანსური რესურსის მიღების შესაძლებლობა საჭიროების შემთხვევაში, მენეჯმენტს აძლევს რწმენას, რომ ჯგუფი გააგრძელებს საქმიანობას ოპერაციების მნიშვნელოვანი შემცირების გარეშე პროგნოზირებად დროის პერიოდში. შესაბამისად, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება არ მოიცავს აქტივების ღირებულებებზე და კლასიფიკაციაზე ან ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე ისეთ კორექტირებებს, რაც შესაძლოა საჭირო ყოფილიყო ჯგუფს რომ არ შესძლებოდა განჭვრეტად მომავალში საქმიანობის უწყვეტად გაგრძელება.

## სამშენებლო კონტრაქტიდან შემოსავალი

სამშენებლო კონტრაქტის შემოსავლები და მასთან დაკავშირებული აღიარებული სახელშეკრულებო მოთხოვნები ასახავს მენეჯმენტის თითოეული ხელშეკრულების შედეგების საუკეთესო შეფასებას და დასრულების ეტაპს. კერძოდ, უფრო რთული კონტრაქტებისთვის დასრულებისთვის შეფასებული დანახარჯები და ხელშეკრულების მომგებიანობა ექვემდებარება მნიშვნელოვან განუსაზღვრელობას (იხილეთ შენიშვნა 3.14).

## სამართლიანი ღირებულების შეფასება

მენეჯმენტი ფინანსური და არაფინანსური აქტივების რეალური ღირებულების დასადგენად იყენებს შეფასების მეთოდებს. ეს მოიცავს შეფასებებისა და დაშვებების შემუშავებას თუ რა ფასს დაადებენ ინსტრუმენტს ბაზრის მონაწილეები. მენეჯმენტი ამ დაშვებებს აკეთებს არსებული მონაცემების საფუძველზე შესაძლებლობების შემთხვევაში. ასეთი მონაცემების არსებობის შემთხვევაში მენეჯმენტი იყენებს ხელთარსებულ ყველაზე რელევანტურ ინფორმაციას. მოსალოდნელი რეალური ღირებულებები შეიძლება განსხვავდებოდეს იყოს გაშლილი ხელის პრინციპის მიხედვით განსაზღვრული ტრანზაქციის ფასებისგან კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენის თარიღისათვის (შენიშვნა 25.2).

## 21.2 მნიშვნელოვანი შეფასებები სააღრიცხვო პოლიტიკაში

ქვემოთ მოცემულია ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას მენეჯმენტის მიერ მიღებული შეფასებები, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

## სამშენებლო კონტრაქტის შემოსავლების აღიარება

რადგან სამშენებლო კონტრაქტებიდან მიღებული შემოსავალი დროთა განმავლობაში აღიარებულია, საანგარიშო პერიოდში აღიარებული შემოსავლის ოდენობა დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად შესრულებულია შესრულების ვალდებულება.

## 21.3 ძირითადი დაშვებები მომავალთან დაკავშირებით

როგორც აღწერილია პირველ შენიშვნაში, კოვიდ-19 პანდემიამ მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა გლობალურ ეკონომიკაზე.

2021 წელს მსოფლიოში ვითარება გამწვავდა რუსეთის ფედერაციის მიერ უკრაინის წინააღმდეგ გაჩაღებული ომის შედეგად. ცეცხლის შეწყვეტის შეთანხმება ჯერ არ არის მიღწეული და ომის შედეგები გლობალურ ეკონომიკაზე, როგორც მოკლევადიან, ისე გრძელვადიან პერიოდში, ჯერ კიდევ გაურკვეველია.

სანქციების დაწესებით რუსეთი დაისაჯა მსოფლიო ლიდერების მიერ მისი სასტიკი შეჭრისთვის. სანქციები გლობალურია და გრძელვადიან პერსპექტივაში ასეთი სახის შეზღუდვები ზიანს აყენებს გლობალური ვაჭრობის ჯაჭვს. მოკლევადიან პერსპექტივაში, უარყოფითი მიწოდების შოკი გარდაუვალია, რაც იმას ნიშნავს, რომ მსოფლიოს შეიძლება შეექმნას ფასების ზრდისა და პროდუქციის შემცირების კომბინაცია, რადგან ბაზრები არ არის საკმარისად დივერსიფიცირებული და რუსეთი, ისევე როგორც უკრაინა, მრავალი განსხვავებული პროდუქტის დიდი მიმწოდებელია მთელ მსოფლიოში.

მომავალი ფულადი ნაკადების ანალიზის ან მისი აქტივების შესაძლო გაუფასურების შეფასებისას, ჯგუფი განიხილავს საჯაროდ ხელმისაწვდომ პროგნოზებს, ეკონომიკური ზრდის, ვალუტის კურსების, ინფლაციისა და საპროცენტო განაკვეთების ცვლილებების შესახებ ცნობილი საერთაშორისო და ადგილობრივი ორგანიზაციების მიერ, როგორიცაა მსოფლიო ბანკი, IMF და საქართველოს ეროვნული ბანკი.

ჯგუფის მენეჯმენტი თვლის, რომ ჯგუფი განაგრძოს თავისი საქმიანობა მნიშვნელოვანი დანაკარგების გარეშე და ეს დაშვებები ეფუძნება შემდეგ განხილვებსა და ანალიზს:

ზემოთ აღწერილი გარემოებებიდან გამომდინარე, ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია იმ დაშვებით რომ ჯგუფი გააგრძელებს უწყვეტ საქმიანობას.

## 22 ფინანსური ინსტრუმენტები

### 22.1 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის დეტალები და განხორციელების მეთოდები, მათ შორის აღიარების კრიტერიუმები და საფუძვლები, რომლის მიხედვითაც ხდება შემოსავლის თუ ხარჯის აღიარება, ფინანსური აქტივის, ვალდებულებისა და კაპიტალის ინსტრუმენტების, წარმოდგენილია შენიშვნა 3.9-ში.

### 22.2 ფინანსური ინსტრუმენტების კატეგორიები

ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი საბალანსო ღირებულება დაკავშირებულია აქტივებისა და ვალდებულებების შემდეგ კატეგორიებთან:

| 2021 წლის 31 დეკემბერი<br>ათასი აშშ დოლარი | ამორტიზებული<br>ღირებულება | FVTPL        | სულ           |
|--------------------------------------------|----------------------------|--------------|---------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                  |                            |              |               |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                 | 8,962                      | -            | 8,962         |
| სახელშეკრულებო აქტივი                      | 17,319                     | -            | 17,319        |
| ფინანსური აქტივები FVTPL                   | -                          | 1,833        | 1,833         |
| ფული საბანკო ანგარიშებზე                   | 2,646                      | -            | 2,646         |
| <b>მთლიანი ფინანსური აქტივები</b>          | <b>28,927</b>              | <b>1,833</b> | <b>30,760</b> |

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2021 წლის 31 დეკემბერი (ათასი აშშ დოლარი)

| 2021 წლის 31 დეკემბერი<br>ათასი აშშ დოლარი | სხვა ვალდებულებები<br>(ამორტიზებული<br>დირებულება) | FVTPL    | სულ           |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|---------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>             |                                                    |          |               |
| ობლიგაციები                                | 11,971                                             | -        | 11,971        |
| მიღებული სესხები                           | 6,226                                              | -        | 6,226         |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები              | 2,659                                              | -        | 2,659         |
| გადასახდელი დივიდენდი                      | 2,608                                              | -        | 2,608         |
| ფინანსური საიჯარო ვალდებულებები            | 41                                                 | -        | 41            |
| <b>მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები</b>     | <b>23,505</b>                                      | <b>-</b> | <b>23,505</b> |

| 2020 წლის 31 დეკემბერი<br>ათასი აშშ დოლარი | ამორტიზებული<br>დირებულება | FVTPL         | სულ           |
|--------------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                  |                            |               |               |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                 | 8,278                      | -             | 8,278         |
| სახელმწიფო აქტივი                          | 8,432                      | -             | 8,432         |
| ფინანსური აქტივები FVTPL                   | -                          | 15,533        | 15,533        |
| შეზღუდული ფულადი სახსრები                  | 1,207                      | -             | 1,207         |
| ფული საბანკო ანგარიშებზე                   | 2,591                      | -             | 2,591         |
| <b>მთლიანი ფინანსური აქტივები</b>          | <b>20,508</b>              | <b>15,533</b> | <b>36,041</b> |

| 2020 წლის 31 დეკემბერი<br>ათასი აშშ დოლარი | სხვა ვალდებულებები<br>(ამორტიზებული<br>დირებულება) | FVTPL    | სულ           |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|---------------|
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>             |                                                    |          |               |
| ობლიგაციები                                | 11,972                                             | -        | 11,972        |
| მიღებული სესხები                           | 4,092                                              | -        | 4,092         |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები              | 2,378                                              | -        | 2,378         |
| ფინანსური საიჯარო ვალდებულებები            | 75                                                 | -        | 75            |
| <b>მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები</b>     | <b>18,517</b>                                      | <b>-</b> | <b>18,517</b> |

## 23 ფინანსური რისკის მართვა

ჯგუფი ფინანსურ ინსტრუმენტებთან დაკავშირებულ სხვადასხვა რისკებს ექვემდებარება. ძირითადი რისკების ტიპებია საბაზრო, საკრედიტო და ლიკვიდურობის რისკი. ჯგუფი არ არის ჩართული ფინანსური აქტივებით ვაჭრობაში და არ უშვებს ოფციონებს. ძირითადი ფინანსური რისკები, რომლებიც ჯგუფთან არის დაკავშირებული აღწერილია ქვემოთ.

### ფინანსური რისკის ფაქტორები

#### a) საბაზრო რისკი

ჯგუფს აქვს საბაზრო რისკი ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენების შედეგად და ძირითადად მისი რისკები დაკავშირებულია სავალუტო რისკთან, რომელიც გამომდინარეობს მისი საოპერაციო და საინვესტიციო საქმიანობიდან.

### უცხოური ვალუტის რისკი

ჯგუფის კონტრაქტები უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ დენომინირებულია აშშ დოლარებში (კლიენტი იხდის ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღეს გამოცხადებული კურსის ექვივალენტით ლარში) და ჯგუფი იღებს დაფინანსებას აშშ დოლარში, ჯგუფი ასევე ახორციელებს ტრანზაქციებს სხვადასხვა ვალუტაში და აქედან გამომდინარე, ვლინდება საკურსო სხვაობებით წარმოქმნილი მერყეობები. უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფინანსური აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც წარმოადგენს ძირითად სავალუტო რისკს, წარმოდგენილია ქვემოთ:

| 2021 წლის 31 დეკემბერი                                               | აშშ დოლარი    | ევრო     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                                            |               |          |
| სახელმშეკრულებო აქტივი                                               | 17,319        | -        |
| ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში ასახვით (მოთხოვნები PDH-სგან) | 1,833         | -        |
| ფული საბანკო ანგარიშებზე                                             | 2,222         | -        |
| <b>მთლიანი ფინანსური აქტივები</b>                                    | <b>21,374</b> | <b>-</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>                                       |               |          |
| სესხები                                                              | 6,226         | -        |
| ობლიგაციები                                                          | 11,971        | -        |
| ფინანსური საიჯარო ვალდებულებები                                      | 41            | -        |
| <b>მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები</b>                               | <b>18,238</b> | <b>-</b> |
| <b>წმინდა პოზიცია</b>                                                | <b>3,136</b>  | <b>-</b> |

| 2020 წლის 31 დეკემბერი                                               | აშშ დოლარი    | ევრო     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                                            |               |          |
| სახელმშეკრულებო აქტივები                                             | 8,432         | -        |
| ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში ასახვით (მოთხოვნები PDH-სგან) | 15,533        | -        |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                                           | 7,171         | -        |
| მუზღუდული ფულადი სახსრები                                            | 1,207         | -        |
| ფული საბანკო ანგარიშებზე                                             | 1,197         | -        |
| <b>მთლიანი ფინანსური აქტივები</b>                                    | <b>33,540</b> | <b>-</b> |
| <b>ფინანსური ვალდებულებები</b>                                       |               |          |
| სესხები                                                              | 4,092         | -        |
| ობლიგაციები                                                          | 11,972        | -        |
| ფინანსური საიჯარო ვალდებულებები                                      | 75            | -        |
| <b>მთლიანი ფინანსური ვალდებულებები</b>                               | <b>16,139</b> | <b>-</b> |
| <b>წმინდა პოზიცია</b>                                                | <b>17,401</b> | <b>-</b> |

ქვემოთ მოცემული ცხრილი ასახავს აშშ დოლარის მიმართ ლარის 15% (2020: 15%) კლება/მატების გავლენას ჯგუფზე. 15% (2020: 15%) არის მენეჯმენტის მიერ შეფასებული სავარაუდო ცვლილება გაცვლით კურსებში. მგრძნობელობის ანალიზი მოიცავს უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ

მონეტარულ მუხლებს და ახდენს წლის ბოლოს მათ კორექტირებას 15%-იანი (2020: 15%) ცვლილებით უცხოური ვალუტის განაკვეთში.

ქართული ლარი რომ გამყარებულიყო დოლართან და ევროსთან მიმართებაში 15%-ით (2020: 15%), მაშინ ამას ექნებოდა შემდეგნაირი გავლენა:

| ათასი აშშ დოლარი | აშშ დოლარის გავლენა |       |
|------------------|---------------------|-------|
|                  | 2021                | 2020  |
| მოგება/ზარალი    | 470                 | 2,610 |

სავალუტო კურსების სხვაობების გამოვლინებები წლის განმავლობაში დამოკიდებულია უცხოურ ვალუტაში განხორციელებულ ოპერაციებთან და ნაშთებთან. მიუხედავად ამისა, მიჩნეულია რომ ზემოთ აღნიშნული ანალიზი წარმოადგენს ჯგუფის სავალუტო რისკის პოზიციას.

### საპროცენტო განაკვეთის რისკი

ჯგუფის ობლიგაციები და მიღებული სესხები წარმოდგენილია ფიქსირებული განაკვეთით და ჯგუფს არ გააჩნია სხვა საპროცენტო ვალდებულება. ჯგუფის ერთადერთი საპროცენტო შემოსავლის მომტანი აქტივი არის საბანკო დეპოზიტები, რომლებიც ასევე ფიქსირებული განაკვეთითაა.

შესაბამისად, მენეჯმენტს მიაჩნია, რომ ჯგუფს არ გააჩნია მატერიალური რისკები ბაზრის საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების გამო.

### b) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი ნიშნავს იმას, რომ კონტრაქტორი ვერ შეასრულებს კონტრაქტით გათვალისწინებულ ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შედეგადაც ჯგუფი მიიღებს ფინანსურ ზარალს.

საკრედიტო რისკები, რომელიც დაკავშირებულია ბანკებში განთავსებულ ნაღდ ფულთან, უზურნველყოფილია კარგი რეპუტაციის მქონე ბანკებში მათი განთავსებით.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავაჭრო მოთხოვნები და სახელშეკრულებო აქტივები ვადადაცვილებული ან გაუფასურებულია არ არის.

### c) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფი ვერ შეძლებს დროულად დაფაროს ვადადამდგარი ვალდებულებები.

ჯგუფი ახორციელებს გონივრულ პოლიტიკას ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, რომელიც გულისხმობს საკმარისი რაოდენობის ფულის ხელზე და და საბანკო ანგარიშზე აგრეთვე მაღალ ლიკვიდური აქტივების ფლობას, რათა ჯგუფმა დროულად გადაიხადოს ყველა საოპერაციო და სასესო ვალდებულება.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია ჯგუფის დარჩენილი კონტრაქტების ვადიანობა მისი არა-დერივატიული ფინანსური ვალდებულებებისთვის შეთანხმებული დაფარვის ვადით. არადისკონტირებული ფულადი ნაკადებით, დაფუძნებული უახლოეს თარიღზე, როდესაც შეიძლება ჯგუფის მიმართ მოთხოვნილ იქნას აღნიშნული ვალდებულების გასტუმრება. ცხრილი შეიცავს ფინანსური ნაკადების, როგორც ძირს, ასევე პროცენტს.

| 2021                                               | უპროცენტო | ფიქსირებული პროცენტით | საიჯარო ვალდებულება | სულ    |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------------------|---------------------|--------|
| საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%) |           | 7%                    | 22%                 |        |
| 1-6 თვემდე                                         | 2,659     | 937                   | 25                  | 3,621  |
| 6-12 თვემდე                                        | -         | 2,323                 | 25                  | 2,348  |
| 1-5 წლამდე                                         | -         | 17,952                | -                   | 17,952 |
| 5 წელზე მეტი ვადით                                 | -         | 129                   | -                   | 129    |
|                                                    | 2,659     | 21,341                | 50                  | 24,050 |

| 2020                                               | უპროცენტო    | ფიქსირებული პროცენტით | საიჯარო ვალდებულება | სულ           |
|----------------------------------------------------|--------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| საშუალო შეწონილი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი (%) |              | 8.04%                 | 22%                 |               |
| 1-6 თვემდე                                         | 2,378        | 3,055                 | 23                  | 5,457         |
| 6-12 თვემდე                                        | -            | 13,288                | 23                  | 13,311        |
| 1-5 წლამდე                                         | -            | 1,501                 | 45                  | 1,546         |
| 5 წელზე მეტი ვადით                                 | -            | 986                   | -                   | 986           |
|                                                    | <b>2,378</b> | <b>18,830</b>         | <b>91</b>           | <b>21,300</b> |

ჯგუფი ითვალისწინებს მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს ფინანსური აქტივებისგან ლიკვიდურობის რისკის, კერძოდ, ფულადი რესურსებისა და სავაჭრო მოთხოვნების შესაფასებლად და სამართავად.

## 24 სამართლიანი ღირებულების შეფასება

ჯგუფი ახდენს ფინანსური ინსტრუმენტების ანალიზს, რომლებიც წარდგენილია სამართლიანი ღირებულებით და ჯგუფდება 1 დონიდან 3 დონემდე. დონეები განმარტებულია ქვემოთ:

- დონე 1 – სამართლიანი ღირებულება განსაზღვრულია კოტირებული საბაზრო ფასით (არაკორექტირებული), რომელიც კოტირდება აქტიურ ბაზარზე;
- დონე 2 - სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება კოტირებული ფასებით, რომელიც მოიცავს პირველ დონეს, რომლებიც დაკვირვებადია აქტივისათვის ან ვალდებულებისათვის პირდაპირ (ე.ი. ფასები, რომლებიც დაკვირვებადია აქტივისათვის ან ვალდებულებისათვის პირდაპირ (ე.ი. ფასები) ან არაპირდაპირ (ე.ი. ფასებიდან გამომდინარე); და
- დონე 3 - სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება შეფასებისგან, რომელიც მოიცავს ისეთ აქტივებს და ვალდებულებებს, რომლებიც ბაზარზე არ კოტირდებიან (არასაბაზრო მონაცემები).

### 24.1 ფინანსური ინსტრუმენტების სამართლიანი ღირებულება

ქვემოთ მოცემული ცხრილი გვიჩვენებს დონეებს ფინანსური აქტივების იერარქიაში სამართლიანი ღირებულებით განმეორებად ბაზაზე:

| 2021 წლის 31 დეკემბერი              | დონე 1 | დონე 2 | დონე 3       | სულ          |
|-------------------------------------|--------|--------|--------------|--------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>           |        |        |              |              |
| ინვესტიცია კაპიტალის ინსტრუმენტებში | -      | -      | 1,833        | 1,833        |
| <b>სულ</b>                          | -      | -      | <b>1,833</b> | <b>1,833</b> |

| 2020 წლის 31 დეკემბერი                                               | დონე 1 | დონე 2 | დონე 3        | სულ           |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------------|---------------|
| <b>ფინანსური აქტივები</b>                                            |        |        |               |               |
| ინვესტიცია კაპიტალის ინსტრუმენტებში                                  | -      | -      | 1,833         | 1,833         |
| რეალური ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები მოგებაში ან ზარალში | -      | -      | 13,700        | 13,700        |
| <b>სულ</b>                                                           | -      | -      | <b>15,533</b> | <b>15,533</b> |

ჯგუფს არ გააჩნია ფინანსური ვალდებულებები, რომლებიც რეგულარულ საფუძველზე სამართლიანი ღირებულებით წარედგინება 2021 წლის 31 დეკემბრის და 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

საბანკო სესხის საბალანსო ღირებულება მიიჩნევა მისი სამართლიანი ღირებულების გონივრულ გამოსატყულებად.

## 24.2 სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული არაფინანსური აქტივები

შემდეგ ცხრილში მოცემულია არაფინანსური აქტივების იერარქიის დონეები, რომლებიც განისაზღვრება განმეორებით საფუძველზე, რეალური ღირებულებით:

| 2021 წლის 31 დეკემბერი | დონე 1 | დონე 2 | დონე 3  | სულ     |
|------------------------|--------|--------|---------|---------|
| საინვესტიციო ქონება    | -      | -      | 130,295 | 130,295 |

| 2020 წლის 31 დეკემბერი | დონე 1 | დონე 2 | დონე 3  | სულ     |
|------------------------|--------|--------|---------|---------|
| საინვესტიციო ქონება    | -      | -      | 107,602 | 107,602 |

საინვესტიციო ქონების შეფასებული ღირებულება კატეგორიზირებულია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეზე. აქტივების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დამოუკიდებელი, პროფესიონალურად კვალიფიციური, სერტიფიცირებული ქონების შემფასებლების მიერ. მნიშვნელოვანი დამატებები და ვარაუდები განხილულია მენეჯმენტთან მჭიდრო კონსულტაციის შედეგად. დამატებითი ინფორმაცია განხილულია ქვემოთ.

მიწის ნაკვეთი (მე-3 დონე)

შეფასება განხორციელდა საბაზრო მიდგომების გამოყენებით, რომელიც ასახავს დაკვირვებად ფასებს არსებულ ბაზარზე მსგავსი ქონებისთვის და ითვალისწინებს ჯგუფის მოცემული ქონების სპეციფიკური ფაქტორებით კორექტირებას, რომელიც მოიცავს ნაკვეთის ზომას, მდებარეობას, სხვადასხვა შეზღუდვებს და გამოყენების მიზნებს. მიწა შეფასდა განმეორებით 2021 წლის 31 დეკემბერს.

მნიშვნელოვანი არადაკვირვებადი მონაცემი კორექტირებულია მიწასთან მიმართებით სპეციფიკური საკითხებით. ამ კორექტირების მოცულობა და მიმართულება დამოკიდებულია დაკვირვებად ბაზარზე მსგავსი ტიპის ქონებასთან დაკავშირებით განხორციელებულ ოპერაციების რაოდენობასა და მასსიათებლებზე, რომლებიც გამოყენებულია შეფასების საწყის წერტილად. მიუხედავად იმისა, რომ ეს მონაცემები ეფუძნება სუბიექტურ განსჯას, მენეჯმენტი მიიჩნევს რომ საერთო შეფასება არ მოახდენს არსებით გავლენას გონივრულად შესაძლო სავარაუდო მოსაზრებებთან შედარებით.

## 25 კაპიტალის რისკის მართვა

ჯგუფი ისე მართავს კაპიტალს, რომ შეძლოს საქმიანობის გაგრძელება ფუნქციონირებადობის პრინციპით და აქციონერები უზრუნველყოს ადექვატური უკუგებით.

ჯგუფის კაპიტალის სტრუქტურა შედგება: სააქციო კაპიტალისგან, აკუმულირებული მოგებისა და ვალისაგან, რომელიც მოიცავს მიღებულ სესხებს, განხილულია შენიშვნა 13-ში, 14-ში და 15-ში.

ჯგუფის მენეჯმენტი აფასებს ჯგუფის კაპიტალის მოთხოვნას, რათა შეინარჩუნოს დაფინანსების ეფექტური საერთო სტრუქტურა და ამავე დროს თავიდან აიცილოს ზედმეტი დამოკიდებულება ნასესხებ სახსრებზე. ამ ანალიზისას გაითვალისწინება ჯგუფის სხვადასხვა კლასის სესხების სუბორდინაციის დონეები. ჯგუფი მართავს კაპიტალის სტრუქტურას და ახდენს ამ სტრუქტურის კორექტირებებს იმ ეკონომიკური პირობებისა და რისკის მასსიათებლების ცვლილებების გათვალისწინებით, რომლებიც ახასიათებს ძირითად აქტივებს. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირების მიზნით ჯგუფმა შეიძლება შეცვალოს გასანაწილებელი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს კაპიტალი აქციონერებს, გამოუშვას ახალი აქციები ან გაყიდოს აქტივები სესხების დასაფარად.

თანხები, რომლებსაც ჯგუფი კაპიტალში აღრიცხავს წლის ბოლოსთვის შეჯამებულია შემდეგნაირად:

| ათასი აშშ დოლარი                                                         | 2021 წლის 31 დეკემბერი | 2020 წლის 31 დეკემბერი |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| მთლიანი კაპიტალი                                                         | 197,174                | 162,485                |
| გამოკლებული: ფული საბანკო ანგარიშებზე (შეზღუდულ ფულად სახსრების ჩათვლით) | (2,646)                | (3,798)                |
| <b>კაპიტალი</b>                                                          | <b>194,528</b>         | <b>158,687</b>         |
| მთლიანი კაპიტალი                                                         | 197,174                | 162,485                |

|                                                      |             |             |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| ობლიგაციები                                          | 11,971      | 11,972      |
| საიჯარო ვალდებულებები                                | 6,226       | 4,092       |
| სესხები                                              | 41          | 75          |
| სრული მოზიდული სახსრები                              | 215,412     | 178,624     |
| <b>კაპიტალის თანაფარდობა სრულ მოზიდულ სახსრებთან</b> | <b>0.90</b> | <b>0.89</b> |

## 26 გაუთვალისწინებელი გარემოებები

### 26.1 გადასახადები

ამ ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის სახელმწიფო შემოსავლების სამსახურსა და ჯგუფის შვილობილ კომპანია შპს „ლისი ფო“-ს შორის მიმდინარეობს საგადასახადო დავა. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა მოიცავს გარკვეულ ორაზროვან განცხადებებს, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს განსხვავებული ინტერპრეტაციები და ხელმძღვანელობის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაცია შეიძლება განსხვავდებოდეს საგადასახადო ორგანოების ინტერპრეტაციისგან. მენეჯმენტის შეხედულებები და ინტერპრეტაციები ტრანზაქციების საგადასახადო საფუძვლების შესახებ შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს საგადასახადო ორგანოებმა, რის შედეგადაც მნიშვნელოვანი დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და პროცენტები შეიძლება დაეკისროს შპს ლისი ფო-ს. თუმცა, მენეჯმენტი თვლის, რომ მიმდინარე საგადასახადო დავის საბოლოო შედეგი ჯერ არ შეიძლება შეფასდეს საკმარისი სიზუსტით ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების თარიღისთვის, შესაბამისად, ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებში არ არის აღიარებული დამატებითი ვალდებულებები ან რეზერვები შესაძლო დამატებითი საგადასახადო ხარჯებისთვის. ხელმძღვანელობამ ასევე განიხილა ბასს 37-ის 92-ე პუნქტი, რომელშიც ნათქვამია, რომ თუ ამ სტანდარტით მოთხოვნილი ინფორმაციის ზოგიერთმა ან მთელი ინფორმაციის გამჟღავნებამ შეიძლება სერიოზულად დააზიანოს ჯგუფის პოზიცია სხვასთან დავაში, მაშინ კომპანიამ არ უნდა გაამჟღავნოს ინფორმაცია. მენეჯმენტი თვლის, რომ ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში შესაძლო დამატებითი საგადასახადო ვალდებულებების ნებისმიერი რეზერვის აღიარება განიხილება, როგორც მისი შეთანხმება საგადასახადო ორგანოებთან დამატებით გადასახადებზე რაც სერიოზულ ზიანს აყენებს ჯგუფის პოზიციას შემოსავლების სამსახურთან მიმდინარე დავაში, შესაბამისად ჯგუფმა არ აღიარა დამატებითი ვალდებულება ამ დავის ჩრილში.

### 26.2 გარემოსდაცვითი საკითხები

მენეჯმენტის აზრით, ჯგუფი აკმაყოფილებს მთავრობის მოთხოვნებს გარემოსდაცვით საკითხებთან მიმართებაში შესაბამისად, თვლის, რომ ჯგუფს არ გააჩნია რაიმე მნიშვნელოვანი მატერიალური ეკოლოგიური ვალდებულებები. თუმცა, საქართველოში გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა შემუშავების პროცესშია, კანონმდებლობაში პოტენციური ცვლილებები და მისმა ინტერპრეტაციამ შეიძლება მომავალში გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი მატერიალური ვალდებულებები.

### 26.3 კოვიდ-19 გავრცელება

მიუხედავად იმისა, რომ 2020 წელს დაწყებული COVID 19-ის გავრცელების ინტენსივობა მნიშვნელოვნად შემცირდა 2021 წელს, ის ჯერ კიდევ ბოლომდე არ დასრულებულა და შესაძლოა კვლავ გამოიწვიოს მსოფლიო ეკონომიკაში შეფერხებები და გავლენა იქონიოს ჯგუფის ბიზნეს საქმიანობაზე.

### 26.4 დაზღვევა

საქართველოს სადაზღვევო სფერო განვითარების ეტაპზეა და მსოფლიოს სხვა ნაწილებში გავრცელებული სადაზღვევო დაცვის მრავალი ფორმა საქართველოში ჯერ საერთოდ არ არის ხელმისაწვდომი. ჯგუფს სრულად არ აქვს დაზღვეული მისი ყველა ობიექტი, ბიზნესის შეჩერება ან მესამე მხარის ვალდებულება, იმ შემთხვევაში თუ მოხდება ქონების ან გარემოს დაზიანება. სანამ ჯგუფი მიიღებს სათანადო სადაზღვევო დაფარვას, არსებობს რისკი, რომ გარკვეული აქტივების დაკარგვამ ან განადგურებამ შეიძლება არსებითად უარყოფითი გავლენა მოახდინოს ჯგუფის საქმიანობაზე და ფინანსურ მდგომარეობაზე.

## 27 პირობითი ვალდებულებები

### 27.1 სახელმწიფოსგან შესყიდულ ქონებასთან დაკავშირებული პირობითი ვალდებულებები

2017 წლის 29 ნოემბერს შპს „ბლექ სი რეზორტმა“ (BSR), ჯგუფის ერთ-ერთმა შვილობილმა კომპანიამ, გააფორმა ხელშეკრულება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ციხისძირში/ბუკნარში 9 ჰა მიწის ნაკვეთის შესყიდვაზე. შესყიდვის ფასი წარმოადგენდა 13,650,000 ლარს (2017 წლის 29 ნოემბრის კურსით 5,013,222 აშშ დოლარის ექვივალენტს).

ხელშეკრულება ითვალისწინებს მინიმუმ 100-ნომრიანი სასტუმროს აშენების ვალდებულებას, რომელიც აღჭურვილი უნდა იყოს რესტორნებით, შეხვედრების დარბაზებით, საკონფერენციო დარბაზებით, პარკინგის ზონით და სპორტული მოედნებით. კომპანიამ (BSR) პროექტი დამატებით უნდა განახორციელოს მინიმუმ 20 000 000 ქართული ლარის ინვესტიცია (დაახლოებით 7.5 მილიონი აშშ დოლარის ექვივალენტით). ინვესტიციის პერიოდი თავდაპირველად იყო 5 წელი ხელშეკრულების ხელმოწერიდან, მაგრამ 2022 წლის 27 ივნისს გაგრძელდა 2025 წლის 31 დეკემბრამდე. მთლიანი საჭირო ინვესტიციის თანხა იყოფა ეტაპებად, რომლის პირველი ეტაპი არის მშენებლობის ნებართვის მოპოვება 2022 წლის 31 დეკემბრამდე.

ხელშეკრულება ითვალისწინებს ფულად ჯარიმებს სახელშეკრულებო ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან დაგვიანებით შესრულებისთვის და უკიდურეს შემთხვევაში, თუ ჯგუფი ვერ ასრულებს თავის ვალდებულებებს საინვესტიციო ვადების გახანგრძლივების შემდეგ, გამყიდველს (მთავრობას) შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ჯგუფისთვის გაწეული ხარჯების ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, შპს „ბლექ სი რეზორტი“ არღვევდა სახელშეკრულებო მოთხოვნებს და ასეთი დარღვევისთვის შესაძლო ჯარიმა შეიძლება იყოს 1,5 აშშ დოლარი ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე ხელმოწერის თარიღისთვის. 2022 წლის 27 ივნისს მიღწეულია შეთანხმება სახელმწიფო ქონების სააგენტოსთან და თავდაპირველი ხელშეკრულების დამატების მიხედვით, ჯგუფს მიენიჭა ვადა მინიმალური საინვესტიციო თანხის შესრულებისთვის. თუმცა, თუ ჯგუფი ვერ დაიცავს ახალ ვადებს, ფინანსური და სხვა სახის ჯარიმები, როგორც ზემოთ იყო აღწერილი, შეიძლება კვლავ აღსრულდეს.

## 28 ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებების რეკონსილაცია

ჯგუფის ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილ ვალდებულებებში არსებული ცვლილებები შეიძლება ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

| ათასი აშშ დოლარი                 | ობლიგაციები   | სესხები      | საიჯარო ვალდებულებები | სულ           |
|----------------------------------|---------------|--------------|-----------------------|---------------|
| <b>2019 წლის 31 დეკემბერი</b>    | <b>11,913</b> | <b>4,507</b> | <b>102</b>            | <b>16,522</b> |
| <i>ფულადი ნაკადები</i>           |               |              |                       |               |
| შემოსულობა                       | -             | 1,540        | -                     | 1,540         |
| დაფარვა                          | -             | (1,923)      | (28)                  | (1,951)       |
| გადახდილი პროცენტი               | (964)         | (368)        | (19)                  | (1,351)       |
| <i>არაფულადი</i>                 |               |              |                       |               |
| საიჯარო ვალდებულების აღიარება    |               |              |                       |               |
| დარიცხული პროცენტი               | 1,028         | 375          | 20                    | 1,423         |
| მოგება/ზარალი საკურსო სხვაობიდან | 1,566         | 528          | 12                    | 2,106         |
| გადაანგარიშების რეზერვის სხვაობა | (1,571)       | (567)        | (12)                  | (2,150)       |

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2021 წლის 31 დეკემბერი (ათასი აშშ დოლარი)

| 2020 წლის 31 დეკემბერი           | 11,972        | 4,092        | 75        | 16,139        |
|----------------------------------|---------------|--------------|-----------|---------------|
| <b>ფულადი ნაკადები</b>           |               |              |           |               |
| შემოსულობა                       | -             | 5,156        |           | 5,156         |
| დაფარვა                          | -             | (3,013)      | (33)      | (3,046)       |
| გადახდილი პროცენტი               | (931)         | (546)        | (14)      | (1,491)       |
| <b>არაფულადი</b>                 |               |              |           |               |
| საიჯარო ვალდებულების აღიარება    | -             | -            | -         | -             |
| დარიცხული პროცენტი               | 992           | 315          | 14        | 1,321         |
| მოგება/ზარალი საკურსო            | (667)         | (186)        | (2)       | (855)         |
| სხვაობიდან                       |               |              |           |               |
| გადაანგარიშების რეზერვის სხვაობა | 605           | 408          | 1         | 1,014         |
| <b>2021 წლის 31 დეკემბერი</b>    | <b>11,971</b> | <b>6,226</b> | <b>41</b> | <b>18,238</b> |

## 29 დაკავშირებული მხარეები

ჯგუფის დაკავშირებულ მხარეებს წარმოადგენენ ორგანიზაციები, რომლებიც არიან საერთო კონტროლის ქვეშ, დამფუძნებლები და ჯგუფის ძირითადი ხელმძღვანელობა.

### 29.1 მაკონტროლებელი ურთიერთობები

2021 და 2020 წლის 31 დეკემბრისათვის არცერთი აქციონერი არ წარმოადგენს მაკონტროლებელ მხარეს. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის აქციონერები არიან ბობ მეიერ (27.07%), მამუკა ხაზარაძე (25.33%), ბადრი ჯაფარიძე (25.34%) და სხვა (22.26%).

### 29.2 დაკავშირებულ მხარეებთან განხორციელებული ოპერაციები

საანგარიშო წლის განმავლობაში ჯგუფს ჰქონდა შემდეგი გარიგებები დაკავშირებულ მხარეებთან და შემდეგი ნაშთები:

| ათასი აშშ დოლარი                                     | 2021 წლის 31 დეკემბერი | 2020 წლის 31 დეკემბერი |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>ოპერაციები</b>                                    |                        |                        |
| <b>აქციონერები</b>                                   |                        |                        |
| შემოსავალი                                           | -                      | -                      |
| რეალიზებული პროდუქციის თვითღირებულება                | -                      | (58)                   |
| საინვესტიციო ქონების შეძენიდან მიღებული შემოსულობები | -                      | 3,042                  |
| <b>საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციები</b>     |                        |                        |
| საბროკერო ხარჯი                                      | (560)                  | (293)                  |
| მარკეტინგული ხარჯი                                   | -                      | (2)                    |
| შემოსავალი საკონსულტაციო მომსახურებიდან              | 18                     | 17                     |
| მარაგების შესყიდვა                                   | -                      | (138)                  |
| სხვა ხარჯები                                         | (4)                    | (3)                    |
| დივიდენდი                                            | -                      | 179                    |

| ათასი აშშ დოლარი                                 | 2021 წლის 31 დეკემბერი | 2020 წლის 31 დეკემბერი |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>მიმდინარე ნაშთები</b>                         |                        |                        |
| <b>აქციონერები</b>                               |                        |                        |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                       | -                      | 7,285                  |
| <b>საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი ორგანიზაციები</b> |                        |                        |

ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები  
2021 წლის 31 დეკემბერი (ათასი აშშ დოლარი)

|                                                                               |       |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                                                    | 376   | 465    |
| მომწოდებელზე გადახდილი ავანსები                                               | 597   | 380    |
| სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები                                                 |       | (322)  |
| <b>ძირითადი ხელმძღვანელობა</b>                                                |       |        |
| სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები                                                    | -     | -      |
| მიღებული ავანსები                                                             | 79    | 79     |
| <b>სხვა დაკავშირებული მხარეები</b>                                            |       |        |
| სესხები                                                                       | 121   | 585    |
| ფინანსური აქტივები შეფასებული რეალური ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით | 1,833 | 15,533 |

### 29.3 ხელმძღვანელობასთან და ოჯახის წევრებთან განხორციელებული ოპერაციები

ხელმძღვანელობის მიერ წლის განმავლობაში მიღებული ანაზღაურება, რომელიც შედის თანამშრომელთა ანაზღაურებაში. ხელმძღვანელობა შედგება 3 აქციონერისა და 5 დირექტორისაგან.

| ათასი აშშ დოლარი      | 2021 წლის 31<br>დეკემბერი | 2020 წლის 31<br>დეკემბერი |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| ხელფასები და ბონუსები | 854                       | 1,119                     |

## 30 განახლებული კონსოლიდირებული ანგარიშგების წარდგენა

ჯგუფმა 2021 წლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება თავდაპირველად მოამზადა 2022 წლის 6 ოქტომბრით.

ზემოთ აღნიშნული თარიღით გამოცემულ ანგარიშგებაში ხელმძღვანელობამ აღმოაჩინა, რომ არასწორად იყო წარდგენილი კაპიტალში მოძრაობის ანგარიშგება, სადაც გამოცხადებული დივიდენდების თანხა ცალკე არ იყო ნაჩვენები, აგრეთვე არ იყო ნაჩვენები კონსოლიდირებულ ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში გადასახდელი დივიდენდები და გადაწყვიტა ამ განახლებული ანგარიშგების წარდგენა. ამ ცვლილების გამო ჯგუფის კონსოლიდირებული კაპიტალი 2021 წლის 31 დეკემბრისათვის შეიცვალა და 199 მილიონი აშშ დოლარის ნაცვლად 197 მილიონ დოლარს შეადგენს.