შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით მომზადებული კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება და დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2022 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 1
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 4
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება 5
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება 6
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება 7
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება 8

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა 9
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 10
3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები 11
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას ... 26
5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება 27
6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები 29
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 33
8 საინვესტიციო ქონება 35
9 ძირითადი საშუალებები 37
10 ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში 39
11 მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება 39
12 გაცემული სესხები 40
13 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 47
14 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 49
15 საწესდებო და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი 50
16 ნასესხები სახსრები 50
17 მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსები 52
18 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 53
19 ამონაგები 54
20 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები 55
21 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 55
22 ფინანსური შემოსავალი, ნეტო 56
23 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები 56
24 ფინანსური რისკის მართვა 58
25 კაპიტალის მართვა 66
26 რეალური ღირებულების შეფასება 66
27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით 69
28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები 69

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მესაკუთრესა და ხელმძღვანელობას

ჩვენი პირობითი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის პირობითი მოსაზრების საფუძველში აღწერილი საკითხის პოტენციური გავლენის გარდა, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად- „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის ჯგუფისა და კომპანიის საქმიანობის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ შედეგებს და კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფულად ნაკადებს, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს-ები) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ჯგუფისა და კომპანიის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებს, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკას და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

როგორც ეს კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაშია აღწერილი, ჯგუფის საინვესტიციო ქონება წარმოდგენილია თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ. ბასს 40-ის „საინვესტიციო ქონება“ და ფასს 13-ის „რეალური ღირებულებით შეფასება“ მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება არ შეიცავს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების განმარტებით შენიშვნას. მენეჯმენტის რეალური ღირებულების შეფასების გარეშე ვერ შევძელით ჩვენთვის შეუძლებელი აღმოჩნდა უზრუნველგვეყო გამოტოვებული შენიშვნების წარმოდგენა ჩვენი მოსაზრების ამ ნაწილში.

აუდიტი წარვმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - *„აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“*- ნაწილში.

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

დამოუკიდებლობა

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

ჩვენი აუდიტორული მიდგომა

მიმოხილვა

არსებითობა	• საერთო არსებითობა ჯგუფისა და კომანიისთვის: 3,300,000 ლარი, რაც წარმოადგენს კომპანიის მთლიანი აქტივების 1%-ს.
ჯგუფის მასშტაბების განსაზღვრა	• ჩვენ აუდიტის საქმიანობა წარვმართეთ შპს „აიჯი დეველოფმენტ საქართველოს“ დონეზე. კონსოლიდირებული შვილობილი კომპანია ჩავთვალეთ არამნიშვნელოვან კომპონენტად.
აუდიტის ძირითადი საკითხები	• დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხებისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

ჩვენი აუდიტის ფორმირების ფარგლებში, განვსაზღვრეთ არსებითობა და შევაფასეთ კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებში არსებითი უზუსტობის რისკები. კერძოდ, განვიხილეთ, როდის გამოიყენა ხელმძღვანელობამ სუბიექტური განსჯა;

მაგალითად, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების კუთხით, რომლებიც მოიცავდა დაშვებების გაკეთებას და იმ სამომავლო მოვლენების გათვალისწინებას, რომლებიც არსებითად გაურკვეველია. როგორც ჩვენს მიერ განხორციელებული ყველა აუდიტის ჩატარებისას, ჩვენ ასევე განვიხილეთ ხელმძღვანელობის მიერ შიდა კონტროლის უგულვებელყოფის რისკი, მათ შორის, სხვა საკითხებთან ერთად, განვიხილეთ არსებობდა თუ არა მიკერძოებულობის მტკიცებულება, რაც წარმოადგენდა თაღლითობის გამო დაშვებული არსებითი უზუსტობის რისკს.

მოვახდინეთ ჩვენი აუდიტის მასშტაბის ადაპტირება, რათა შეგვესრულებინა საკმარისი სამუშაო იმისათვის, რომ მოგვეწოდებინა მოსაზრება კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე მთლიანობაში, ჯგუფისა და კომპანიის სტრუქტურის, სააღრიცხვო პროცესებისა და კონტროლის და იმ დარგის გათვალისწინებით, რომელშიც ოპერირებს ჯგუფი და კომპანია.

არსებითობა

ჩვენი აუდიტის მასშტაბზე გავლენა მოახდინა ჩვენს მიერ არსებითობის გამოყენებამ. აუდიტი შექმნილია იმისათვის, რომ მოიპოვოს გონივრული რწმუნება, შეიცავს თუ არა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებები არსებით უზუსტობას. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის გამო. ისინი არსებითად ითვლება, თუ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გონივრულად მოსალოდნელია, რომ გავლენას მოახდენენ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიღებულია კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების საფუძველზე.

ჩვენს პროფესიულ განსჯაზე დაყრდნობით, განვსაზღვრეთ არსებითობის გარკვეული რაოდენობრივი ზღვრები, მათ შორის ჯგუფისა და კომპანიის საერთო არსებითობა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებისთვის მთლიანობაში, როგორც აღწერილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში. ეს, ხარისხობრივ მოსაზრებებთან ერთად, დაგვეხმარა განგვესაზღვრა ჩვენი აუდიტის მასშტაბი და ჩვენი აუდიტის პროცედურების ბუნება, დრო და ფარგლები და შეგვეფასებინა უზუსტობების ეფექტი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, როგორც ცალ-ცალკე, ასევე ერთობლივად, კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მთლიანობაში.

საერთო არსებითობა	3,300,000 ლარი
როგორ განვსაზღვრეთ	კომპანიის მთლიანი აქტივების 1%
გამოყენებული არსებითობის საორიენტაციო ნიშნულის დასაბუთება	ავირჩიეთ კომპანიის მთლიანი აქტივები, როგორც საორიენტაციო ნიშნული, რადგან, ჩვენი აზრით, ეს არის ყველაზე შესაბამისი ნიშნული აქტივებზე დაფუძნებული კომპანიებისთვის და არის ზოგადად მიღებული საორიენტაციო ნიშნული. ჩვენ ავირჩიეთ 1%, რაც შეესაბამება არსებითობის რაოდენობრივ ზღვრებს იმ კომპანიებისთვის, რომელთათვისაც მთლიანი აქტივები არის ძირითადი მეტრიკა.

აუდიტის ძირითადი საკითხები

აუდიტის ძირითადი საკითხები არის ის საკითხები, რომლებიც, ჩვენი პროფესიული განსჯის მიხედვით, ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების ჩვენს აუდიტში. ეს საკითხები განხილული იქნა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტის კონტექსტში მთლიანობაში და მათზე ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბებაში, ასევე, ჩვენ არ გამოვთქვამთ ამ საკითხებზე ცალკე მოსაზრებას.

აუდიტის ძირითადი საკითხი	როგორი იყო ჩვენი აუდიტის მიდგომა აუდიტის ძირითადი საკითხის მიმართ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხებისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ სფეროზე ყურადღება გავამახვილეთ, რადგან ხელმძღვანელობის შეფასებები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (“ECL”) ანარიცხის შესახებ, მოითხოვს განსჯის მნიშვნელოვან ხარისხს. ფასს 9-ის თანახმად, ხელმძღვანელობას მოეთხოვება განსაზღვროს იმ საკრედიტო ზარალის ანარიცხი, რომელსაც, მოსალოდნელია, რომ ადგილი ექნება 12 თვის განმავლობაში, ან აქტივის დარჩენილი მომსახურების ვადის განმავლობაში , ინდივიდუალური აქტივის კატეგორიზაციის მიხედვით. ეს კატეგორიზაცია განისაზღვრება იმის შეფასებით, ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ ჰქონდა თუ არ ადგილი საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას (“SICR”), ან მსესხებლის დეფოლტს. ასევე, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრაში აუცილებელია, გათვალისწინებული იყოს სხვადასხვა სამომავლო მაკროეკონომიკური პირობების გავლენა.	დარგისა და ბიზნესის სპეციფიკის შესახებ ჩვენი ცოდნის გამოყენებით, შევაფასეთ არის თუ არა ხელმძღვანელობის მიერ შემუშავებული ფასს-9-ის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის მეთოდოლოგიები მიზანშეწონილი. ეს მოიცავდა ხელმძღვანელობის მიერ დადგენილი კრიტერიუმების შეფასებას იმის განსასაზღვრად, ადგილი ჰქონდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ან დეფოლტს, ასევე მოდელებს და მიდგომებს, რომლებიც გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის პარამეტრების განსაზღვრისას. კრიტიკულად შევაფასეთ ძირითადი განსჯის სფეროების მიზანშეწონილობა და ძირითადი დაშვებები, რომლებიც ჩართულია დეფოლტისადმი დაქვემდებარების (“EAD”), დეფოლტის შემთხვევაში ზარალის (“LGD”), დეფოლტის ალბათობის (“PD”), პერსპექტიული ინფორმაციის („FLI“) და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („ECL“) შეფასებაში. დამოუკიდებლად გადავამოწმეთ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გაანგარიშების სიზუსტე და შევაფასეთ შეესაბამება თუ არა მოსალოდნელი საკრედიტო

აუდიტის ძირითადი საკითხი	როგორი იყო ჩვენი აუდიტის მიდგომა აუდიტის ძირითადი საკითხის მიმართ
ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა და დანერგა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის ანარიცხის მოდელი, რათა მიღწეულ იქნას შესაბამისობა ფასს 9-ის მოთხოვნებთან. სხვასთან ერთად, ხელმძღვანელობამ მოდელთან დაკავშირებით გამოიყენა განსჯა იმ სიტუაციებში, როდესაც შეზღუდული ან არასაკმარისი მონაცემების გამო, წარსული გამოცდილება არ ჩაითვალა სამომავლო შედეგების ამსახველად. მიგვაჩნია, რომ მოდელის მეთოდოლოგიების მიზანშეწონილობა და შემდგომი განსჯა, რომლებიც გამოყენებულია მოდელირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის განსაზღვრისას, მნიშვნელოვანია: • კრიტიკული დაშვებები, რომლებიც გამოყენებულია დეფოლტისადმი დაქვემდებარების (“EAD”), დეფოლტის შემთხვევაში ზარალის (“LGD”) და დეფოლტის ალბათობის (“PD”) განსაზღვრებაში. • პერსპექტიულ ინფორმაციასთან (“FLI”) დაკავშირებული ძირითადი დაშვებების შეფასება, მათ შორის სცენარის შეწონვისა და მაკროეკონომიკური ცვლადების მიზანშეწონილობა. იხილეთ გვერდი 11 (სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები), გვერდი 26 (მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას) და გვერდი 40 (გაცემული სესხები).	ზარალის გაანგარიშება მოდელის დამტკიცებულ მეთოდოლოგიებს. ხელმძღვანელობის ყურადღება გავამახვილეთ ყოველი მაკროეკონომიკური სცენარისთვის გამოყენებული მაკროეკონომიკური მოდელების და შეწონვების მიზანშეწონილობაზე. ჩვენ, ასევე, შევასრულეთ ძირითადი პროცედურები, რათა შეგვეფასებინა, კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებში სათანადოდ იყო თუ არა განმარტებული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხებისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

როგორ მოვიყვანეთ შესაბამისობაში ჩვენი ჯგუფის და კომპანიის აუდიტის მასშტაბი

ჩვენი აუდიტის მასშტაბი შესაბამისობაში მოვიყვანეთ იმგვარად, რომ ჩაგვეტარებინა იმ მოცულობის სამუშაო, რაც საშუალებას მოგვცემდა, მოსაზრება გამოგვეთქვა მთლიან კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე და ამასთანავე გაგვეთვალისწინებინა ჯგუფის და კომპანიის სტრუქტურა, საღრიცხვო პროცესები და კონტროლები, და დარგი, რომელშიც ჯგუფი და კომპანია საქმიანობენ.

ჯგუფისა და კომპანიის საქმიანობა ძირითადად საქართველოში ხორციელდება.

შპს „აიჯი დეველოფმენტ საქართველო“ არის ჯგუფის უმსხვილესი კომპონენტი. მისი ძირითადი საქმიანობა არის უძრავი ქონების მართვა და სავაჭრო და ბიზნეს ცენტრებში კომენრციული ფართის გაქირავება. მისი აქტივები შეადგენს ჯგუფის მთლიანი აქტივების 95%-ზე მეტს. ჯგუფის სხვა კომპონენტი წარმოდგენილია შპს „სითი დეველოფმენთის“ სახით, რომელიც ჩართულია მულტიფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განვითარებაში.

ჩვენი აუდიტის მიდგომისა და გუნდის შერჩევისას გავითვალისწინეთ ჯგუფის სტრუქტურა. ჯგუფის ანგარიშვალდებული ერთეულებისთვის ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე, ჩვენი აუდიტის მასშტაბი/მოცვა შეადგენდა ჯგუფის მთლიანი აქტივების 99%-ზე მეტსა და შემოსავლების 99%-ზე მეტს.

სხვა ინფორმაცია

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

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

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

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

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით:

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

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფისა და კომპანიის 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 და კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის და კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფისა და კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფისა და კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი და კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ბიზნეს საქმიანობის ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები მხოლოდ ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე ვართ.

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ასევე ვაწვდით განაცხადს იმის თაობაზე, რომ ვაკმაყოფილებთ დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებულ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს, ასევე ვახდენთ მათ ინფორმირებას ყველა იმ ურთიერთობის და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, შესაძლოა, გონივრულად ჩაითვალოს, რომ კავშირშია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, აგრეთვე საჭიროების შემთხვევაში, იმ ქმედებების შესახებ, რომლებიც განხორციელდა გამოყენებული უსაფრთხოების ზომებისთვის ან საფრთხეების აღმოსაფხვრელად.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის მიწოდებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტის ჩატარებისას ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო და შესაბამისად, წარმოადგენს აუდიტის ძირითად საკითხებს. ჩვენ ამ საკითხებს აღვწერთ ჩვენი აუდიტორის დასკვნაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კანონი ან რეგულაცია გამორიცხავს ამ საკითხის საჯარო გამჟღავნებას, ან როდესაც, უკიდურესად იშვიათ გარემოებებში, ჩვენ განვსაზღვრავთ, რომ საკითხი არ უნდა იყოს გადმოცემული ჩვენს დასკვნაში, რადგან გონივრულად მოსალოდნელია, რომ მსგავსი ქმედების უარყოფითი შედეგები აღემატება ასეთი კომუნიკაციისგან მიღებულ საზოგადოებრივი ინტერესის სარგებელს.

აუდიტის, რომელიც შედეგად აისახა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაში, გარიგების პარტნიორი არის ლაშა ჯანელიძე.

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

ლაშა ჯანელიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-562091)

2023 წლის 12 მაისი
თბილისი, საქართველო

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	181,954,373	182,553,787
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	19	15,354,877	16,574,092
ძირითადი საშუალებები	9	4,916,014	4,659,686
არამატერიალური აქტივები		66,676	9,798
გასავითარებელი მიწა	11	-	69,743,522
გაცემული სესხები	12	20,241,162	23,566,814
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	1,050,331	515,330
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**223,583,433**	**297,623,029**
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	11	74,655,903	-
გაცემული სესხები	12	12,259,710	5,947,328
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		-	431,379
მარაგები		422,308	389,065
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	9,174,665	6,726,393
შეზღუდული ფულადი სახსრები		854,494	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	9,440,109	708,415
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**106,807,189**	**14,202,580**
სულ აქტივები		**330,390,622**	**311,825,609**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	15	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	15	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		91,959,118	41,148,771
სულ კაპიტალი		**100,773,017**	**49,962,670**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	16	176,285,445	105,208,705
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები		1,284,013	1,377,442
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები		1,880,057	1,009,345
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**179,449,515**	**107,595,492**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	16	34,297,299	86,558,937
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	17	6,907,037	-
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		970,772	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	5,357,351	65,302,495
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები		2,635,631	2,406,015
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**50,168,090**	**154,267,447**
სულ ვალდებულებები		**229,617,605**	**261,862,939**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**330,390,622**	**311,825,609**

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2023 წლის 12 მაისს.

_____ _____

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ამონაგები	19	**80,186,356**	**61,162,322**
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	20	(14,814,921)	(15,269,228)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	21	(9,356,383)	(6,151,895)
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა ნეტო		(1,431,669)	1,381,603
საოპერაციო მოგება		**54,583,383**	**41,122,802**
გაცემულ სესხებზე საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	12	(10,028,945)	(498,397)
ფინანსური შემოსავლები, ნეტო	22	12,927,556	823,148
სხვა შემოსავალი, ნეტო		449,096	568,264
მოგება დაბეგვრამდე		**57,931,090**	**42,015,817**
მოგების გადასახადის ხარჯი		(1,370,743)	-
წლის მოგება		**56,560,347**	**42,015,817**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		**56,560,347**	**42,015,817**

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
საკუთარ კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**(867,046)**	**7,946,853**
წლის მოგება	-	-	42,015,817	42,015,817
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული მოგება 2021 წლისთვის	-	-	42,015,817	42,015,817
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**41,148,771**	**49,962,670**
წლის მოგება	-	-	56,560,347	56,560,347
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული მოგება 2022 წლისთვის	**-**	**-**	**56,560,347**	**56,560,347**
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**91,959,118**	**100,773,017**

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადამდე		57,931,090	42,015,817
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	20,21	5,037,413	4,697,800
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	12,21	10,114,468	1,160,751
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	19	1,219,215	1,222,565
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხი		229,615	2,406,015
ფინანსური შემოსულობები, ნეტო	22	(12,927,556)	(823,148)
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი/(შემოსულობა), ნეტო		1,431,669	(1,381,603)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:		**63,035,914**	**49,298,197**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(3,181,782)	(376,517)
მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში	11	(654,768)	-
მარაგებში		(33,243)	(122,130)
საგადასახადო ბალანსებში		1,402,151	(770,968)
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	17	6,907,037	-
მოიჯარეებისგან მიღებულ ავანსებში		2,387,918	249,509
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		1,953,887	2,084,596
		8,781,200	**1,064,490**
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში			
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		122,315	65,686
გადახდილი პროცენტი		(12,538,654)	(16,281,548)
გადახდილი მოგების გადასახადი		(1,370,743)	-
გასავითარებელი მიწის შეძენასთან დაკავშირებული დღგ-ს დაბრუნება		-	8,698,856
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრები		**58,030,032**	**42,845,681**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,111,640)	(1,163,178)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(3,647,221)	(8,637,367)
გასავითარებელი მიწის შეძენა	11,18	(66,179,612)	(17,603,911)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(85,773)	-
სესხების გაცემა		(14,085,337)	(14,626,022)
გაცემული სესხის დაბრუნება		46,362	2,761,556
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(85,063,221)**	**(39,268,922)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან		255,997,353	42,961,523
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(210,815,056)	(46,538,282)
გადახდები შეზღუდული ფულადი სახსრების ნაშთებისთვის		(854,494)	-
აქციონერისთვის გადახდილი დივიდენდები		(5,750,000)	-
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**38,577,803**	**(3,576,759)**
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(2,812,920)	234,007
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	14	**708,415**	**474,408**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	14	**9,440,109**	**708,415**

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	181,954,373	182,553,787
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	19	15,354,877	16,574,092
ძირითადი საშუალებები	9	4,647,493	4,659,686
არამატერიალური აქტივები		65,743	9,798
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	10	69,717,552	69,717,552
გაცემული სესხები	12	20,252,636	23,644,024
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	1,050,331	515,330
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**293,043,005**	**297,674,269**
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		422,308	389,065
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		-	427,830
გაცემული სესხები	12	10,136,474	5,947,328
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	7,980,540	6,699,883
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	4,428,045	704,238
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**22,967,367**	**14,168,344**
სულ აქტივები		**316,010,372**	**311,842,613**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	15	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	15	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		93,726,165	41,175,615
სულ კაპიტალი		**102,540,064**	**49,989,514**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	16	176,260,545	105,208,705
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები		1,284,013	1,377,442
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები		1,880,057	1,009,345
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**179,424,615**	**107,595,492**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	16	26,173,725	86,558,937
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		95,433	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	5,140,904	65,292,655
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები		2,635,631	2,406,015
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**34,045,693**	**154,257,607**
სულ ვალდებულებები		**213,470,308**	**261,853,099**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**316,010,372**	**311,842,613**

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2023 წლის 12 მაისს.

_____	_____
ლევან მესხელი	ლაშა კახიშვილი
გენერალური დირექტორი	ფინანსური დირექტორი

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ამონაგები	19	**80,186,356**	**61,162,322**
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	20	(14,814,921)	(15,269,228)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	21	(7,818,880)	(6,125,361)
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა, ნეტო		(1,262,616)	1,381,913
საოპერაციო მოგება		**56,289,939**	**41,149,646**
გაცემულ სესხებზე საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	12	(9,469,183)	(498,397)
ფინანსური შემოსავალი, ნეტო	22	12,430,799	823,148
სხვა შემოსავალი, ნეტო		419,738	568,264
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**59,671,293**	**42,042,661**
მოგების გადასახადის ხარჯი		(1,370,743)	-
წლის მოგება		**58,300,550**	**42,042,661**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		**58,300,550**	**42,042,661**

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
საკუთარ კაპიტალში ცვლილების ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**(867,046)**	**7,946,853**
წლის მოგება	-	-	42,042,661	42,042,661
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული ზარალი 2021 წლისთვის	-	-	42,042,661	42,042,661
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**41,175,615**	**49,989,514**
წლის მოგება	-	-	58,300,550	58,300,550
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული მოგება 2022 წლისთვის	**-**	**-**	**58,300,550**	**58,300,550**
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**93,726,165**	**102,540,064**

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადამდე		59,671,293	42,042,661
კორექტირებები::			
ცვეთა და ამორტიზაცია	20,21	5,037,413	4,697,800
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	12,21	9,554,706	1,160,751
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	19	1,219,215	1,222,565
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხი		229,615	2,406,015
ფინანსური შემოსავალი, ნეტო	22	(12,430,799)	(823,148)
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი/(შემოსულობა), ნეტო		1,262,616	(1,381,603)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:		**64,544,059**	**49,325,041**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(2,014,167)	(350,006)
მარაგებში		(33,242)	(122,129)
საგადასახადო ბალანსებში		523,263	(767,420)
მოიჯარეებისგან მიღებულ ავანსებში		2,387,918	249,509
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		1,747,280	2,074,756
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში		**2,611,052**	**1,084,710**
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		122,315	65,686
გადახდილი პროცენტი		(12,538,654)	(16,281,548)
გადახდილი მოგების გადასახადი		(1,370,743)	-
გასავითარებელი მიწის შეძენასთან დაკავშირებული დღგ-ს დაბრუნება		-	8,698,856
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრები		**53,368,029**	**42,892,745**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(843,119)	(1,163,178)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(3,647,221)	(8,637,367)
გასავითარებელი მიწის შეძენა	10,18	(61,922,000)	(17,573,764)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(84,840)	-
სესხების გაცემა		(20,550,317)	(14,603,607)
გაცემული სესხის დაბრუნება		8,899,574	2,661,930
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(78,147,923)**	**(39,315,986)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან		247,712,626	42,961,523
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(210,815,056)	(46,538,282)
აქციონერისთვის გადახდილი დივიდენდები		(5,750,000)	-
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**31,147,570**	**(3,576,759)**
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(2,643,869)	229,830
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	14	**704,238**	**474,408**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	14	**4,428,045**	**704,238**

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა (‘ფასს’) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიასათვის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოებისთვის (ერთობლივად „ჯგუფი“).

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

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელი იყო შპს აი ჯი ინთერნეშენალ, რომელიც რეგისტრირებულია ამერიკის შეერთებულ შტატებში და ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი იყო მინდია საბანაძე.

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

2021 წელს ჯგუფმა დააარსა 100%-ით საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი შვილობილი კომპანია, შპს „სითი დეველოპმენტი“, რომელიც დაკავებულია CITYZEN კომპლექსის განვითარებით, რაც გააერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიწის მოსწორების სამუშაოები მიმდინარეობდა და ჯგუფს უკვე დაწყებული ჰქონდა ავანსების მიღება ასაშენებელ საცხოვრებელ ფართებზე. მშენებლობის დასრულება 2026 წლის ბოლოსთვის არის დაგეგმილი.

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

წარსადგენი ვალუტა. წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"), თუ ეს სხვაგვარად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

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

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

COVID-19. ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ 2020 წლის მარტში ოფიციალურად გამოაცხადა COVID-19 პანდემია. პანდემიის გავლენის შემცირების მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო შესაბამისი ზომები COVID-19-ის გავრცელებისა და მისი გავლენის შესამცირებლად, დააწესა ისეთი შეზღუდვები, როგორიცაა მოგზაურობის აკრძალვა და შეზღუდვები, კარანტინი, კომენდანტის საათი, და სხვა ბიზნეს შეზღუდვები, მათ შორის საქმიანობის შეწყვეტა. ზოგიერთი ზემოაღნიშნული ზომა შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არსებობს რისკი, რომ ხელისუფლებამ დააწესოს დამატებითი შეზღუდვები 2023 წელს, ვირუსის ახალი ვარიანტების გაჩენის საპასუხოდ.

ომი რუსეთსა და უკრაინას შორის. 2022 წლის 24 თებერვალს, რუსეთ-უკრაინის საზღვართან რუსული სამხედრო ძალების მნიშვნელოვანი გაძლიერების შემდეგ, რუსმა ჯარებმა გადაკვეთეს უკრაინის საზღვარი. საერთაშორისოდ განხილული, როგორც საომარი აგრესია და შეჭრა, ეს წარმოადგენს ყველაზე ფართომასშტაბიან სამხედრო თავდასხმას ევროპულ სახელმწიფოზე მეორე მსოფლიო ომის შემდეგ. ამ ომმა ევროპაში ყველაზე დიდი ლტოლვილთა კრიზისი გამოიწვია, მილიონობით უკრაინელმა დატოვა ქვეყანა და მიატოვა სახლები. უკრაინაში ომის შედეგად, ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა გაერთიანებამ დაუწესა მკაცრი ეკონომიკური სანქციები რუსეთს და უამრავმა კომპანიამ მისი ბიზნესი რუსეთიდან და ბელარუსიდან გაიტანა. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, მაგრამ მას უკვე მოჰყვა ჰუმანიტარული კრიზისი და არსებითი ეკონომიკური ზარალი უკრაინის, რუსეთისა და დანარჩენი მსოფლიოსთვის.

იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს ის სრული გავლენა, რომელსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს ჯგუფის და კომპანიის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვევლობაა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბთან დაკავშირებით. ომს შესამჩნევი გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის საქმიანობაზე 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2022 წელს საქართველოს ეკონომიკამ დადებითი ეკონომიკური დინამიკა აჩვენა. ამ ტენდენციას ასევე მხარი დაუჭირა უცხო ქვეყნების მოქალაქეების მიგრაციამ, რამაც განაპირობა პროდუქციასა და მომსახურებაზე უფრო მაღალი მოთხოვნა. თუმცა, საქართველოში ინფლაციის ზრდას ხელს უწყობს უფრო მაღალი მოთხოვნის წარმოქმნა და შესაბამისად ფასების ზრდაც.

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის მეთოდით, როგორც ეს მოდიფიცირებულია რეალურ ღირებულებაზე დაფუძნებული ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებით. კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

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

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

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

ჯგუფი აფასებს არასაკონტროლო წილს, რაც წარმოადგენს საკუთრების ამჟამინდელ წილს და მის მფლობელს უფლებამოსილებას ანიჭებს, მიიღოს წმინდა აქტივების პროპორციული წილი, ლიკვიდაციის შემთხვევაში ოპერაციების მიხედვით, ან (ა) რეალური ღირებულებით, ან (ბ) შეძენილი საწარმოს წმინდა აქტივების არასაკონტროლო წილის პროპორციული წილის სახით. არასაკონტროლო წილი, რომელიც არ წარმოადგენს საკუთრების წილს, ფასდება რეალური ღირებულებით.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შეძენილ საწარმოში გადახდილი ანაზღაურება ფასდება დათმობილი აქტივების, გამოშვებული სავალო ინსტრუმენტების და მიღებული ვალდებულებების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების აქტივების ან ვალდებულებების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ არ შეიცავს შეძენასთან დაკავშირებულ ისეთ დანახარჯებს, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიულ, შეფასების და მსგავსი პროფესიული მომსახურების დანახარჯებს. სავალო ინსტრუმენტების გამოშვებისათვის გაწეული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში ვალის აღებასთან დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება მისი საბალანსო ღირებულებიდან და შეძენასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანარჩენი დანახარჯი აისახება ხარჯებში.

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

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

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება- ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში. კომპანია ინვესტიციებს შვილობილ საწარმოში ახორციელებს ინვესტიციის თავდაპირველი თვითღირებულებით, სანამ ინვესტიციას არ შეუწყდება აღიარება ან გაუფასურდება მისი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მიხედვით. შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულება განიხილება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, რათა დადგინდეს, ადგილი აქვს თუ არა რაიმე სახის გაუფასურებას. თუ რაიმე ასეთი მინიშნება არსებობს, აქტივების ანაზღაურებადი თანხები შეფასდება. გამოყენების ღირებულება განისაზღვრება მოსალოდნელი დივიდენდის შემოსულობების ამჟამინდელი ღირებულებით. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია, როდესაც შვილობილი კომპანიების ინვესტიციების საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის სამუშაო ვალუტაა იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ჯგუფი ეწევა საქმიანობას. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("₾").
ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) სავალუტო კურსით. უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი, წარმოქმნილი ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის სავალუტო კურსით გადაყვანიდან, ნასესხები სახსრების გარდა, აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალის „ფინანსური მოგების ან ხარჯი“-ს მუხლში/სხვა საოპერაციო მოგება/(ხარჯები), ნეტო“. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „ფინანსური შემოსავალი ან დანახარჯები, ნეტო“. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „სხვა საოპერაციო შემოსავლები/(ხარჯები), ნეტო“. წლის ბოლოს არსებული კურსით კონვერტაცია არ ვრცელდება არაფულად მუხლებზე, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებითაა შეფასებული. უცხოურ ვალუტაში შეფასებული არაფულადი მუხლები, გადაანგარიშდება რეალური ღირებულების განსაზღვრის თარიღით არსებული სავალუტო კურსით. სავალუტო კურსის ცვლილებების გავლენა უცხოურ ვალუტაში რეალური ღირებულებით შეფასებულ არაფულად მუხლებზე აღირიცხება, როგორც რეალური ღირებულების შემოსულობის ან ზარალის ნაწილი.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბერს ძირითადი სავალუტო კურსები, რომლებიც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ იყო განსაზღვრული, გახლდათ შემდეგი: აშშ დოლარი 1 = ₾ 2.7020 და ევრო 1= ₾2.8844 (2021: აშშ დოლარი 1 = ₾ 3.0976 ევრო1 = ₾ 3.504) . ამაჟამად, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად გაცვლადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ.

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

გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში

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

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

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია ამ დანახარჯებთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოდინება და თუ შესაძლებელია დანახარჯის სარწმუნოდ შეფასება. რემონტის და მოვლა-შენახვის ყველა სხვა დანახარჯი გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე დაიწყებს საინვესტიციო ქონება დაკავდება მესაკუთრის მიერ, ასეთი ქონება საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში რეკლასიფიცირდება. გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ამონაგებში წლის მოგება-ზარალში. შემოსულობები ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას გამოიანგარიშება, როგორც შემოსულობები შემცირებული საბალანსო ღირებულებით.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ცვეთა. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების მუხლების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, მათი ღირებულების ნარჩენ ღირებულებაზე გადასანაწილებლად, მათი დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში:

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

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

მარაგები. მარაგები მოიცავს ქონებას, რომელიც შენდება გასაყიდად ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას, რომელიც ფლობილია, როგორც მოკლევადიანი მარაგი და შეფასდება უმცირესით, ყველაზე დაბალ ღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის. თვითღირებულება მოიცავს მიწის ღირებულებას, მშენებლობის ხარჯებს, კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს, ტერიტორიის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის ხარჯებს, ტერიტორიის მომზადების ხარჯებს და სხვა პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. იმ მარაგების ღირებულება, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში, გაყიდვისას განისაზღვრება გაყიდული საკუთრების ფართობის ზომის კვადრატულ მეტრებში მითითების და ხარჯების გაყიდული საკუთრების შესაბამის ზომაზე გადანაწილების საშუალებით.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის გაყიდვის სავარაუდო ფასი ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას, დასრულების შეფასებული ხარჯებისა და გაყიდვის დანახარჯების გამოკლებით.

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

პროექტის არქიტექტურული და დიზაინის სამუშაოები დასრულებისა და საცხოვრებელი ფართების მშენებლობისა და წინარე გაყიდვების საოპერაციო ციკლის დადგენის შემდეგ, გასავითარებელი მიწა ხელახლა კლასიფიცირდება როგორც მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება.

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

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

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

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

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელები ან თავისუფალ, მხოლოდ საკუთარი ინტერესის მქონე პირებს შორის გარიგებები ან ინვესტიციის მიმღების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება, გამოიყენება იმ კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე გახლავთ იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია, პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები გახლავთ შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია).

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები – თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით, მოგება ზარალში ასახვით (FVTPL), თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, კორექტირებული ტრანზაქციების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ტრანზაქციების ფასი. საწყის აღიარებაზე შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აისახება, როდესაც რეალური ღირებულება და ტრანზაქციის ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იმავე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები, ან შეფასების ხერხი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით (AC) რაც გამოიწვევს მყისიერ საბუღალტრო ზარალს.

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

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

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

ჯგუფი გაუფასურების სამეტაპიან მოდელს იყენებს, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საკრედიტო ხარისხის ცვლილების საფუძველზე. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას, კლასიფიცირდება 1-ელ ეტაპზე. 1-ლი ეტაპის ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება თანხით, რომელიც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის იმ ნაწილს, რომელიც წარმოიქმნება მომდევნო 12 თვეში ან სახელშეკრულებო ვადის განმავლობაში, რომელიც უფრო ხანმოკლეა, დეფოლტის შემთხვევაში („12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ ჯგუფი გამოავლენს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მაშინ აქტივი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე, ანუ სახელშეკრულებო ვადის ამოწურვამდე, მაგრამ მოსალოდნელი ავანსის გადახდების გათვალისწინებით, თუ ასეთი არსებობს (სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ ჯგუფი განსაზღვრავს, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტ-გაუფასურებულია, მაშინ ეს აქტივი მე-3 ეტაპზე გადააქვთ და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება, როგორც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. აქტივების გაუფასურებისა და დეფოლტის განმარტებები ახსნილია 24-ე შენიშვნაში.

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

ჯგუფი იყენებს ფასს 9 გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც, თავის მხრივ, იყენებს სასარგებლო მომსახურების ვადის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისათვის, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები დაჯგუფდა საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების საფუძველზე (მოთხოვნების დაჯგუფება შესაძლებელია გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, უზრუნველყოფის, ან სავაჭრო საკრედიტო დაზღვევის მიხედვით).

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღება სხვაგვარად შეწყდება ან (ბ) ჯგუფს გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან დადებული აქვს საკვალიფიკაციო გამტარი გარიგება, რომლითაც (i) გადაცემულია აგრეთვე აქტივების საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად მთელი რისკი და უკუგება ან (ii) საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არც გადაცემულია და არც შენარჩუნებულია, მაგრამ კონტროლი არ არის შენარჩუნებული. კონტროლი შენარჩუნებულია, როდესაც პარტნიორს არ გააჩნია აქტივის მთლიანობაში დაუკავშირებელ მესამე მხარეზე მიყიდვის პრაქტიკული შესაძლებლობა გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები – შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია, როგორც „შემდგომი ამორტიზებული ღირებულებით“ შეფასებული („AC“), გარდა (i) “რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებებისა” (“FVTPL”): ეს კლასიფიკაცია მოიცავს წარმოებულებს, სავაჭროდ ფლობილ ფინანსურ ვალდებულებებს (მაგ., ფასიანი ქაღალდების მოკლე პოზიცია), პირობით ანაზღაურებას, რომელიც შემძენის მიერ არის აღიარებული საწარმოთა გაერთიანებისას და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებს, რომლებსაც ეს კატეგორია აქვთ მინიჭებული თავდაპირველი აღიარებისას და (ii) ფინანსური საგარანტიო ხელშეკრულებებისა და სასესხო ვალდებულებებისა.

ფინანსური ვალდებულებები – აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება შეწყდება, როდესაც ისინი დაიფარება (ანუ როდესაც ხელშეკრულებაში მითითებული ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ვადა ამოეწურება).ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, კუმულაციური ამოქაჩვის მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება-ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება მფლობელებთან კაპიტალ-ოპერაციას.

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები. საინვესტიციო ქონების შეძენასთან დაკავშირებული გრანტები შეყვანილია გრძელვადიან ვალდებულებებში, როგორც გადავადებული შემოსავალი და დარიცხულია მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის საფუძველზე, დაკავშირებული აქტივების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

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

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

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

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, იმპორტის ვალდებულებებს , არა ანაზღაურებად გადასახადებსა და ტრანსპორტს, საქონლის შესყიდვასთან და შენახვასთან პირდაპირ მიკუთვნებად ხარჯებთან. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის საფუძველზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობისას, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

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

მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება. საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, გასაყიდად და არა გასაქირავებლად, ან სამომავლო განვითარებისთვის შეძენილი, ან აშენებული ქონება, ფლობილია, როგორც მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება და ფასდება თვითღირებულებისა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. ღირებულებაში შედის:

- მიწის ღირებულება;
- სამშენებლო მასალებისთვის გადასახდელი თანხები, მათ შორის ქვეკონტრაქტორების ხარჯები და პირდაპირი შრომის ანაზღაურების ხარჯები;
- სესხით სარგებლობის ხარჯები, რომლებიც გაწეულია მანამდე, სანამ საკუთრება მზად იქნება გასაყიდად, დაგეგმვისა და დიზაინის ხარჯები, ტერიტორიის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული საზღაური, დაზღვევის ხარჯები, სამშენებლო ზედნადები ხარჯები, ადმინისტრაციული ხარჯები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობისას, რომელიც ეფუძნება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებულ საბაზრო ფასს და დოსკონტირებულია ფულის დროითი ღირებულებისთვის, თუ ეს არსებითია, შემცირებული დასრულების დანახარჯებით და შეფასებული გაყიდვის ხარჯებით.

გასვლისას მოგებაში ან ზარალში აღარებული მარაგების ღირებულება განისაზღვრება გაყიდულ საკუთრებაზე გაწეული სპეციფიური ხარჯების და გაყიდული საკუთრების შესაბამის ზომაზე ნებისმიერი არა-სპეციფიური ხარჯების განაწილების მითითებით.

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

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

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

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

საიჯარო და მომსახურების ამონაგები. ჯგუფი მომსახურებას ფიქსირებულფასიანი და ცვალებადფასიანი ხელშეკრულებების საფუძველზე ეწევა. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები იმ სააღრიცხვო პერიოდში აღიარდება, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში ამონაგები ეფუძნება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების წილს მთლიანად გასაწევ მომსახურებაში, რადგან მომხმარებელი სარგებელს მყისიერად იღებს და მოიხმარს. ეს განისაზღვრება ფაქტობრივად დასახული სამუშაო დღეების ფარდობით მთლიანად თვეში არსებულ სახელშეკრულებო სამუშაო დღეებზე.

როდესაც ხელშეკრულება სამუშაოს შესრულების რამდენიმე მოვალეობას შეიცავს, ოპერაციის ფასი თითოეულ სამუშაოს შესრულების მოვალეობაზე გადანაწილდება მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის საფუძველზე. თუ ეს ფასები პირდაპირ გაცხადებული არ არის, მაშინ ისინი შეფასდება მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების მიხედვით.

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

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

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

შემოსავალი მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონების გაყიდვიდან. ჯგუფი აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ფართებს. შემოსავალი აღიარებულია, როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. უძრავი ქონების წინარე შესყიდვის შეთანხმების სტატუსის ქვეშ, ზოგადად, კომპანიას არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება სახელშეკრულებო შეზღუდვების გამო. თუმცა, გადახდის უფლება არ წარმოიშობა მანამ, სანამ არ მოხდება მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერა და შემდგომ კანონიერი უფლება გადაეცემა მომხმარებელს. აქედან გამომდინარე, შემოსავალი აღიარებულია იმ მომენტში, როდესაც კონტროლი გადადის მომხმარებელზე. შემოსავალი იზომება ხელშეკრულებით შეთანხმებული გარიგების ფასად. გათვალისწინება ხდება მანამ, სანამ კონტროლი არ გადავა.

დაფინანსების კომპონენტები. ხელშეკრულება შეიცავს მნიშვნელოვან დაფინანსების კომპონენტს, როდესაც დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლისათვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. ამიტომ, ჯგუფი ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად აკორექტირებს ოპერაციის ფასებს. იხ. მე-17 შენიშვნა.

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

საკომისიო, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია, მოიცავს ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივის შექმნასთან ან შეძენასთან დაკავშირებულ საკომისიოს, მაგალითად, საკომისიო კრედიტუნარიანობის შეფასებისთვის, გარანტიების ან გირაოს შეფასებისა და აღრიცხვისთვის, ინსტრუმენტის პირობებზე მოლაპარაკებისთვის და ოპერაციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

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

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

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ იყოს განსხვავებული ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან, ჯგუფისა და კომპანიის 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ცვეთაზე გავლენა იქნებოდა მისი გაზრდა 461,467 ლარით ან მისი შემცირება 377,564 ლარით. (2021 წ. ზრდა 433,369 ლარით ან შემცირება 354,575 ლარით).

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

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

ჯგუფი საკრედიტო რისკის გაზრდის ქცევით ნიშნებს გამოავლენს გადახდისუუნარობის დადგომამდე და შესაფერის პერსპექტიულ ინფორმაციას ითვალისწინებს საკრედიტო რისკის შეფასებაში, ინდივიდუალური ინსტრუმენტის ან პორტფელის დონეზე. იხილეთ 24-ე შენიშვნა.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

2022 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შევიდა შემდეგი შესწორებები:

შემოსულობა გამიზნულ გამოყენებამდე; წამგებიანი კონტრაქტები - ხელშეკრულების პირობების შესრულების დანახარჯები, მინიშნება კონცეპტუალურ საფუძვლებზე - მცირემასშტაბიანი ცვლილებები ბასს 16-ში, ბასს 37-სა და ფასს 3-ში, და ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებები, 2018-2020 – ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-სა და ბასს 41-ში (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს, ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

- ბასს 16-ში ცვლილებით აკრძალულია საწარმოს მიერ ძირითადი საშუალებების ღირებულებიდან იმ შემოსავლის გამოქვითვა, რომელიც მიღებულია ისეთი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან, რომელთაც საწარმო გამიზნული დანიშნულებით ამზადებს. მსგავსი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების დანახარჯებთან ერთად, მოგება-ზარალში აღიარდება. საწარმო ბასს 2-ს გამოიყენებს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ შეიცავს იმ აქტივის ცვეთას, რომლის ტესტირებაც მიმდინარეობს, რადგან ის მზად არ არის გამიზნული დანიშნულებით გამოყენებისთვის. ბასს 16-ში ცვლილებით ასევე განმარტებულია, რომ აქტივის ტექნიკური და ფიზიკური შედეგების შეფასებისას საწარმო „ახორციელებს ტესტირებას, რათა დაადგინოს აქტივი სათანადოდ ფუნქციონირებს თუ არა“. აქტივის ფინანსური შედეგები შეუსაბამოა ამ შეფასებისთვის. ამგვარად, აქტივი შეიძლება ვარგისი იყოს ხელმძღვანელობის მიერ გამიზნული დანიშნულებით გამოყენებისთვის და მას ცვეთა ერიცხებოდეს მანამ, სანამ ის მიაღწევს საოპერაციო შედეგების დონეს, რომელსაც ხელმძღვანელობა მოელის.

- ბასს 37-ში ცვლილებით განმარტებულია განმარტებულია „ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯების“ მნიშვნელობა. ახსნილია, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი დანახარჯები მოიცავს ამ ხელშეკრულების შესრულების ნაზარდ დანახარჯებს; ასევე, მის შესრულებასთან დაკავშირებული სხვა დანახარჯების განაწილებას. ცვლილებაში განმარტებულია ასევე, რომ წამგებიანი ხელშეკრულებისთვის ცალკე ანარიცხის გაკეთებამდე საწარმო აღიარებს იმ აქტივების გაუფასურების ზარალს, რომლებიც გამოყენებულ იქნა ამ ხელშეკრულების შესრულებისთვის, ნაცვლად ამ ხელშეკრულებისთვის გამოყოფილი აქტივებისა.

- ფასს 3-ში ცვლილება შევიდა 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებთან მიმართებით, რათა განისაზღვროს აქტივი ან ვალდებულება საწარმოთა გაერთიანებისას. ამ ცვლილებამდე ფასს 3 ეყრდნობოდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებს. ამასთან, ფასს 3-ს ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებისა და პირობითი ვალდებულებებისთვის. გამონაკლისი გულისხმობს, რომ საწარმომ, რომელიც ფასს 3-ს იყენებს, ზოგიერთი სახის ვალდებულებებსა და პირობით ვალდებულებებთან მიმართებით უნდა გამოიყენოს ბასს 37 ან ფასიკ 21, ნაცვლად 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებისა. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე საწარმო ისეთ ვალდებულებებს აღიარებდა საწარმოთა გაერთიანებაში, რომლებსაც ის არ აღიარებდა ბასს 37-ის შესაბამისად. ამგვარად, საწარმოს შეძენისთანავე მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და შემოსულობის აღიარება, რომელიც ეკონომიკურ შემოსულობას არ წარმოადგენს. ამასთან, განმარტებულია, რომ შემძენმა პირობითი აქტივები არ უნდა აღიაროს შეძენის თარიღით, როგორც ბასს 37-ში არის განმარტებული.

- ფასს 9-ში შეტანილი ცვლილება ეხება იმის განსაზღვრას, რომელიც საზღაური უნდა შევიდეს ფინანსური ვალდებულებების აღიარებისთვის ჩატარებულ 10%-ის ტესტში. ღირებულება ან საზღაური შეიძლება გადახდილ იქნეს მესამე მხარის ან გამსესხებლისთვის. ამ ცვლილების მიხედვით მესამე მხარისთვის გადახდილი ღირებულება ან საზღაური არ უნდა შევიდეს აღნიშნული 10%-ის ტესტში.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

- ცვლილება შევიდა მე-13 საილუსტრაციო მაგალითში, რომელიც თან ერთვის ფასს 16-ს, რათა ამოღებულიყო საიჯარო ქონების გაუმჯობესებასთან დაკავშირებით მეიჯარის მიერ განხორციელებული გადახდების ილუსტრირება. ამ ცვლილების მიზეზია იჯარის სტიმულირების გადახდების აღრიცხვასთან დაკავშირებული გაურკვევლობის გამორიცხვა.
- ფასს 1-ით ნებადართულია გამონაკლისის გამოყენება, თუ შვილობილი საწარმო ძირითად საწარმოზე გვიან მიიღებს ფასს-ებს. შვილობილ საწარმოს შეუძლია თავისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებით შეფასება, რაც აისახება ძირითადი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ძირითადი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ შესწორებები არ ყოფილა შეტანილი კონსოლიდირების პროცედურებისთვის და საწარმოთა იმ გაერთიანების ეფექტისთვის, რომლის ფარგლებში ძირითადმა საწარმომ შეიძინა შვილობილი საწარმო. ფასს 1-ში ცვლილება შევიდა, რათა საწარმოებს, რომლებმაც ფასს 1-ის აღნიშნული გამონაკლისით ისარგებლეს, შეძლებოდათ ასევე კუმულაციური გადაყვანის სხვაობების შეფასებინათ ძირითადი საწარმოს მიერ ანგარიშგებული თანხებით, ძირითადი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის აღნიშნული ცვლილება ვრცელდება ზემოაღნიშნულ კუმულაციურ გადაყვანის სხვაობებზე, რათა შემცირდეს პირველად შემომღებთა დანახარჯები. ეს ცვლილება ვრცელდება ასევე მეკავშირე საწარმოებსა და ერთობლივ საქმიანობებზე, რომლებიც ფასს 1-ის იგივე გამონაკლისით სარგებლობენ.
- ამოღებულ იქნა მოთხოვნა საწარმოების მიმართ, რომ რეალური ღირებულების ბასს 41-ის მიხედვით შეფასებისას გამოერიცხათ ფულადი ნაკადები დაბეგვრისთვის. ამ ცვლილების მიზანია სტანდარტის იმ მოთხოვნასთან შესაბამისობა, რომელიც გულისხმობს ფულადი ნაკადების დაბეგვრის შემდეგ საფუძველზე დისკონტირებას.

შესწორებების გამოყენებას მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ პერიოდებში და რომლებიც ჯგუფს მანამდე არ გამოუყენებია, არის შემდეგი:

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

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“-(გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას, სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან თანმიმდევრული გზით; მიმატებული (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებული (თუ ეს ღირებულება აქტივია); (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ჯგუფს ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვეველები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი უზრუნველყოფენ დაზღვევას, აღებული რისკისგან გათავისუფლებამდე. თუ ხელშეკრულებების მოცემული ჯგუფი ზარალიანი გახდება, საწარმო ზარალს მაშინვე აღიარებს. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

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

- *ძალაში შესვლის თარიღი:* ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების ჩათვლით) გადავადებულია ორი წლით, იმ ყოველწლიური საანგარიშო პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ; და ფასს 4-ში ფასს 9-ის გამოყენების დროებითი გათავისუფლების ვადის გასვლის თარიღი ასევე გადავადებულია წლიური საანგარიშო პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ.
- *დაზღვევის შეძენისთვის ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი ანაზღაურება:* საწარმოს მოეთხოვება შესყიდვის ხარჯების ნაწილის გამოყოფა ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებასთან დაკავშირებით და ამ ხარჯების, როგორც აქტივის, აღიარება, სანამ საწარმო არ აღიარებს ხელშეკრულების განახლებას. საწარმოებს მოეთხოვებათ შეაფასონ აქტივის ამოღებადობა ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის და ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში წარადგინონ აქტივის შესახებ კონკრეტული ინფორმაცია.

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

- *სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა, რომელიც მიკუთვნებადია საინვესტიციო მომსახურებებზე:* დაფარვის ერთეულები უნდა განისაზღვროს, როგორც სარგებლის რაოდენობის გათვალისწინებით, ასევე დაზღვევის დაფარვისა და საინვესტიციო მომსახურების სავარაუდო პერიოდის გათვალისწინებით, ცვალებადი საზღაურის მიდგომის საფუძველზე სხვა ხელშეკრულებებისა და „ინვესტიციის დაბრუნების მომსახურების" ზოგადი მოდელის მიხედვით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა შედიოდეს სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში იქამდე, სანამ საწარმო ახორციელებს ისეთ საქმიანობას, რომელიც პოლისის მფლობელისთვის, დაზღვევის დაფარვიდან გამომდინარე, გაზრდის მის სარგებელს.
- *ხელახალი დაზღვევის გაფორმებული ხელშეკრულებები - ზარალის ანაზღაურება:* როდესაც საწარმო აღიარებს ზარალს ძირითადი სადაზღვევო ხელშეკრულებების პირველად აღიარების ან კომპანიისთვის წამგებიანი საბაზისო სადაზღვევო ხელშეკრულებების დამატების შედეგად, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს დაკავშირებული კომპანიის სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა. ანაზღაურებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებებისა და აღიარებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებების შემოსულობა. ჩატარებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებიდან მიღებული ზარალის ოდენობა განისაზღვრება ძირითად სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე აღიარებული ზარალის და სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე მოთხოვნების პროცენტული მაჩვენებლის გამრავლებით, რომელთა ანაზღაურებას საწარმო მოელის ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებიდან.
- *სხვა შესწორებები:* სხვა შესწორებები მოიცავს ზოგიერთი საკრედიტო ბარათის (ან მსგავსის) ხელშეკრულებების და ზოგიერთი სასესხო ხელშეკრულებების სფეროს გამორიცხვას; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენას ჯგუფების ნაცვლად პორტფელში; ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. რისკის შემცირების შესაძლებლობის გამოყენებას იმ ფინანსური რისკების შერბილებისას, რომელიც იყენებს არსებულ ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულებით მოგება-ზარალში ასახვით; ბუღალტრული პოლიტიკის არჩევანს წინა შუალედურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ფასს 17-ის გამოყენებისას გაკეთებული შეფასებების შესაცვლელად; საშემოსავლო გადასახადის გადახდებისა და ქვითრების ჩართვას, რომლებიც დაზღვევის მფლობელს კონკრეტულად ეკისრება სადაზღვევო ხელშეკრულების პირობებით, დაკვეთის შესრულების ფულად ნაკადებში, შერჩეული გარდამავალი შეღავათები და სხვა მცირე შესწორებები. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

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

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

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

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

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

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

შესწორებები ფასს 16-ში: იჯარა: იჯარის ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). შესწორებები ეხება გაყიდვისა და უკუიჯარის ოპერაციებს, რომლებიც აკმაყოფილებს ფასს 15-ის მოთხოვნებს გაყიდვის სახით აღრიცხვის შესახებ. ცვლილებები მოითხოვს, რომ გამყიდველმა-მოიჯარემ შემდგომში შეაფასოს ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიქმნება გარიგებიდან და ისე, რომ არ აღიაროს რაიმე სახის შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც დაკავშირებულია მის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან. ეს ნიშნავს ასეთი შემოსულობის გადავადებას მაშინაც კი, თუ არსებობს ვალდებულება განხორციელდეს ცვლადი გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა თუ განაკვეთზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია – შესწორებები ბასს 1-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის 2022 წლის 1 იანვრიდან, საბოლოოდ ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის 2024 წლის 1 იანვრიდან). ეს ვიწრო მასშტაბის ვალდებულებები კლასიფიცირდება ან როგორც გრძელვადიანი, ან როგორც მოკლევადიანი, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება, რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მოკლევადიანად თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშო პერიოდის მსვლელობისას ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან არის მიღებული მხოლოდ საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის შეთანხმება ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, შესწორებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის ანგარიშსწორებასაც ჯგუფი მისი კაპიტალში გადაანგარიშებით შეძლებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებით. არსებობს გამონაკლისი იმ გადაანგარიშებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება გადაანგარიშებული იყოს კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც გადაანგარიშების შესაძლებლობა კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალის ინსტრუმენტი-როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეებთან ჯგუფის დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემული სესხების მთლიანი თანხა*	12	44,346,936	26,474,820
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე	12	(11,704,430)	(3,272,884)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	13	2,727,789	1,030,786
სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	13	502,921	-
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	13	(420,752)	(499,408)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	(222,763)	-

**ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე კონტრაქტული საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 7-14% და დაფარვის ვადა 2031 წლამდეა.*

დაკავშირებულ მხარეებთან კომპანიის დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემული სესხების მთლიანი თანხა*	12	41,560,052	26,474,820
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე	12	(11,170,942)	(3,272,884)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	13	2,727,789	1,030,786
სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	13	502,921	-
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	13	(420,752)	(499,408)

**ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე კონტრაქტული საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 7-14% და დაფარვის ვადა 2031 წლამდეა.*

ჯგუფის შემოსავლებისა და დანახარჯები მუხლები ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	19	824,115	-
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	19	177,794	-
საპროცენტო შემოსავალი	22	2,885,278	1,593,737
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	12	10,028,945	498,398
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	13	85,523	-

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

კომპანიის შემოსავლებისა და დანახარჯები მუხლები ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
საოჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	19	824,115	-
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	19	177,794	-
საპროცენტო შემოსავალი	22	3,123,059	1,593,737
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	12	9,469,183	498,398
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	13	85,523	-

ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება. ჯგუფის ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის 4 (2021: 4) ხელმძღვანელ პირს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2022		2021	
ქართული ლარი	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები	2,203,097	-	1,281,803	-
- მოკლევადიანი ბონუსები	794,247	-	495,244	-
სულ მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება	**2,997,344**	**-**	**1,777,047**	**-**

კომპანიის ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის 4 (2021: 4) ხელმძღვანელ პირს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2022		2021	
ქართული ლარი	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები	2,081,483	-	1,281,803	-
- მოკლევადიანი ბონუსები	480,571	-	495,244	-
სულ მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება	**2,562,054**	**-**	**1,777,047**	**-**

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

8 საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის და კომპანიის საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობები შემდეგია:

ქართული ლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	ავანსები და დაუმთავრებელი მშენებლობა	პარკინგი და ასთან დაკავშირებული სისტემები	სულ
ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	33,901,599	146,297,788	7,045,989	1,167,839	188,413,215
დაგროვილი ცვეთა	-	(8,952,563)	-	(18,078)	(8,970,641)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**137,345,225**	**7,045,989**	**1,149,761**	**179,442,574**
დამატებები	1,981,025	614,032	7,612,467	317,439	10,524,963
გადაცემა გასავითარებელ მიწაზე (შენატანი შვილობილი საწარმოს კაპიტალში)	(1,981,025)	-	-	-	(1,981,025)
გადაცემა ძირითად საშუალებებში (სითი თაუერის ნაწილი, რომელიც მფლობელის მიერ არის დაკავებული)	-	(1,532,401)	-	-	(1,532,401)
გადაცემა	-	11,743,433	(11,743,433)	-	-
ცვეთის საფასური	-	(3,835,545)	-	(64,779)	(3,900,324)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	157,122,852	2,915,023	1,485,278	195,424,752
დაგროვილი ცვეთა	-	(12,788,108)	-	(82,857)	(12,870,965)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**
დამატებები	-	294,475	2,510,759	748,558	3,553,792
გადაცემები	-	2,299,860	(2,299,860)	-	-
ცვეთის საფასური	-	(4,062,787)	-	(90,419)	(4,153,206)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**142,866,292**	**3,125,922**	**2,060,560**	**181,954,373**
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	159,717,187	3,125,922	2,233,836	198,978,544
დაგროვილი ცვეთა	-	(16,850,895)	-	(173,276)	(17,024,171)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**142,866,292**	**3,125,922**	**2,060,560**	**181,954,373**

2021 წელს მიწის დამატება წარმოადგენს კომპანიის მიერ მიწის ნაკვეთის შესყიდვას, რომელიც ხელმძღვანელობის განზრახვის საფუძველზე გადატანილ იქნა განსავითარებელ მიწაზე (იხ. შენიშვნა 10).

8 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მიწა და შენობა-ნაგებობების საბალანსო ღირებულებისთვის, რომლებიც დაგირავდა მესამე მხარეებზე, როგორც უზრუნველყოფა ნასესხები სახსრებისთვის იხილეთ 23-ე შენიშვნა.

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

ქართული ლარი	**2022**	**2021**
არაუგვიანეს 1 წლისა	40,712,441	33,639,491
1 წლის შემდეგ და არაუგვიანეს 5 წლისა	94,631,821	93,241,496
5 წლის შემდეგ	34,065,688	19,535,930
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდის მოთხოვნა 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**169,409,951**	**146,416,917**

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან იყო 63,164,578 ლარი (2021: 45,038,389ლარი), მათ შორის 31,176,939 ლარი (2021: 21,104,908 ლარი) ცვლად საიჯარო გადახდასთან დაკავშირებული შემოსავალი, რომელიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა ან განაკვეთზე.

9 ძირითადი საშუალებები

ჯგუფის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობა შემდეგია:

ქართული ლარი	შენობა-ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	სულ
ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	-	2,398,549	565,564	969,873	3,933,986
დაგროვილი ცვეთა	-	(447,925)	(188,542)	(544,831)	(1,181,298)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
დამატებები	1,532,401	925,827	-	259,047	2,717,275
გასვლები	-	-	-	(221,196)	(221,196)
ცვეთის ხარჯი	(54,148)	(545,844)	(23,278)	(174,206)	(797,476)
გასვლისას ელიმინირებული ცვეთა	-	-	-	208,395	208,395
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	1,532,401	3,324,376	565,564	1,007,724	6,430,065
დაგროვილი ცვეთა	(54,148)	(993,769)	(211,820)	(510,642)	(1,770,379)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
დამატებები	101,668	288,331	-	754,425	1,144,424
გასვლები	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,527,295**	**2,040,480**	**329,724**	**1,018,515**	**4,916,014**
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,634,069	3,610,470	565,564	1,760,497	7,570,600
დაგროვილი ცვეთა	(106,774)	(1,569,990)	(235,840)	(741,982)	(2,654,586)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,527,295**	**2,040,480**	**329,724**	**1,018,515**	**4,916,014**

9 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

კომპანიის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობა შემდეგია:

ქართული ლარი	შენობა-ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	სულ
ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	-	2,398,549	565,564	969,873	3,933,986
დაგროვილი ცვეთა	-	(447,925)	(188,542)	(544,831)	(1,181,298)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
დამატებები	1,532,401	925,827	-	259,047	2,717,275
გასვლები	-	-	-	(221,196)	(221,196)
ცვეთის ხარჯი	(54,148)	(545,844)	(23,278)	(174,206)	(797,476)
გასვლისას ელიმინირებული ცვეთა	-	-	-	208,395	208,395
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	1,532,401	3,324,376	565,564	1,007,724	6,430,065
დაგროვილი ცვეთა	(54,148)	(993,769)	(211,820)	(510,642)	(1,770,379)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
დამატებები	-	250,089	-	625,814	875,903
გასვლები	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,425,627**	**2,002,238**	**329,724**	**889,904**	**4,647,493**
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,532,401	3,572,228	565,564	1,631,886	7,302,079
დაგროვილი ცვეთა	(106,774)	(1,569,990)	(235,840)	(741,982)	(2,654,586)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,425,627**	**2,002,238**	**329,724**	**889,904**	**4,647,493**

ჯგუფისა და კომპანიის შენობებზე დამატება 2021 წლის განმავლობაში წარმოადგენს City Tower-ის ბიზნეს ცენტრის მფლობელის მიერ დაკავებული ნაწილის საინვესტიციო ქონებიდან გადაცემას (შენიშვნა 8).

ნასესხების სახსრებისთვის უზრუნველყოფის სახით მესამე პირებთან დაგირავებული ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 23.

10 ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას გააჩნდა შვილობილი საწარმო შპს „სითი დეველოფმენტი“. შვილობილი საწარმოს ძირითადი საქმიანობაა CITYZEN კომპლექსის განვითარება, რომელიც გააერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს 2021 წელს კომპანიის მიერ კაპიტალში შემოწირულ მიწის ნაკვეთებზე. იხილეთ შენიშვნა 11.

შვილობის საწარმოში ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება შედგება გასავითარებელი მიწის ღირებულებისგან, რომელიც კომპანიამ შეწირა შპს „სითი დეველოფმენტის“ კაპიტალში. ხელმძღვანელობამ შეაფასა შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების ამოღებადობის შესაძლებლობა და დაასკვნა, რომ ისინი სრულად ამოღებადია.

11 მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება

2021 წელს ჯგუფმა შეიძინა ვაკე-საბურთალოს რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთები, იმ განზრახვით, რომ ის გამოიყენოს CITYZEN მრავალფუნქციური კომპლექსის გასავითარებლად 2026 წლისთვის. ეს მიწის ნაკვეთები ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო, როგორც გასავითარებელის მიწა, რადგან არქიტექტურული, დიზაინის და საპროექტო დაგეგმვის სამუშაოები ჯერ არ იყო დასრულებული.

2022 წლის ნოემბერში ჯგუფმა დაასრულა არქიტექტურული და დიზაინის პროექტები CITYZEN-ისთვის და წარადგინა ადგილობრივ ხელისუბლების ორგანოში. მიწის მოსწორების სამუშაოებიც დაიწყო აქტიური ტემპებით. ამ პერიოდიდან მიწის ნაკვეთები გასავითარებელი მიწიდან გადარეკლასიფიცირდა მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში. ამ პერიოდის შემდეგ, კომპლექსისთვის გაწეულ დანახარჯებთან და დამატებებთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობები დაკლასიფიცირდა საოპერაციო ფულად ნაკადებში კოსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებაში.

2022 წლის ნოემბრიდან ჯგუფმა გამოაცხადა ერთ-ერთ საცხოვრებელი ბლოკისთვის მომხმარებლებისთვის წინასწარი ავანსების მიღება წინარე შესყიდვის ხელშეკრულებებით. წლის განმავლობაში შემოსავლების აღიარება მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებების გაყიდვიდან არ მომხდარა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. იხილეთ მე-3 შენიშვნა მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრების გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებთან დაკავშირებული აღრიცხვის პოლიტიკისთვის. მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსებისთვის იხილეთ მე-17 შენიშვნა.

2022 წლის განმავლობაში გასავითარებელ მიწაზე დამატებები მოიცავს CITYZEN კომპლექსის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთების შესყიდვას 4,126,627 ლარის ოდენობით, რომელიც შემდგომ პერიოდში გადაკლასიფიცირდა მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში. სამშენებლო ფაზის დაწყება 2023 წლის მეორე ნახევრიდან იგეგმება.

ნასესხების სახსრებისთვის უზრუნველყოფის სახით მესამე პირებთან დაგირავებული მარაგების საბალანსო ღირებულების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 23.

12 გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მიერ გაცემული სესხები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	**2022 წლის 31 დეკემბერი**	**2021 წლის 31 დეკემბერი**
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	43,966,838	32,664,711
სხვა გაცემული სესხები	238,464	122,315
შემცირებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხით	(11,704,430)	(3,272,884)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	**32,500,872**	**29,514,142**

31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მიერ გაცემული სესხები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	**2022 წლის 31 დეკემბერი**	**2021 წლის 31 დეკემბერი**
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	41,560,052	32,741,921
სხვა გაცემული სესხები	-	122,315
შემცირებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხით	(11,170,942)	(3,272,884)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	**30,389,110**	**29,591,352**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

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

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებულ ი კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებულ ი კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**-**	**(2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**-**	**20,462,986**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(115,822)	(270,226)	-	(386,048)	11,824,133	2,702,264	-	14,526,397
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	1,988	93,903	-	95,891	(1,762,172)	(921,407)	-	(2,683,579)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(3,398)	(204,843)	-	(208,241)	385,195	1,208,542	-	1,593,737
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**(117,232)**	**(381,166)**	**-**	**(498,398)**	**10,447,156**	**2,989,399**	**-**	**13,436,555**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	1,453	148,968	-	150,421	(410,058)	(824,772)	-	(1,234,830)
სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოდიფიკაცია	-	-	-	-	(216,785)	161,887	-	(54,898)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**-**	**(3,272,884)**	**11,884,442**	**20,780,269**	**-**	**32,664,711**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებულ ი კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებულ ი კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**-**	**(3,272,884)**	**11,884,442**	**20,780,269**	**-**	**32,664,711**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(109,724)	(577,647)	-	(687,371)	11,081,095	3,004,242	-	14,085,337
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	2,109	(24,381)	-	(22,272)	(210,925)	(123,520)	-	(334,445)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(14,086)	(193,852)	-	(207,938)	1,421,698	1,463,580	-	2,885,278
სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
გადაცემები:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაზე (ეტაპი1-დან ეტაპი 2-ზე)	141,601	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995		-
- კრედიტ-გაუფასურებულზე ((ეტაპი1-დან ეტაპი 2-ზე და ეტაპი 3-ზე)	86,433	-	(86,433)	-	(12,465,093)	-	12,465,093	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მოდელის დაშვებებში ცვლილებები	-	(3,426,083)	(5,685,281)	(9,111,364)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**106,333**	**(4,363,564)**	**(5,771,714)**	**(10,028,945)**	**(10,769,767)**	**14,798,297**	**12,465,093**	**16,493,623**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	997	1,037,002	559,400	1,597,399	(99,711)	(3,453,738)	(1,638,047)	(5,191,496)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(26,804)**	**(6,465,312)**	**(5,212,314)**	**(11,704,430)**	**1,014,964**	**32,124,828**	**10,827,046**	**43,966,838**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

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

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**-**	**(2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**-**	**20,462,986**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(115,822)	(270,226)	-	(386,048)	11,901,343	2,702,264	-	14,603,607
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	1,988	93,903	-	95,891	(1,762,172)	(921,407)	-	(2,683,579)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(3,398)	(204,843)	-	(208,241)	385,195	1,208,542	-	1,593,737
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**(117,232)**	**(381,166)**	**-**	**(498,398)**	**10,524,366**	**2,989,399**	**-**	**13,513,765**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	1,453	148,968	-	150,421	(193,273)	(986,659)	-	(1,179,932)
სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოდიფიკაცია	-	-	-	-	(216,785)	161,887	-	(54,898)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**-**	**(3,272,884)**	**11,961,652**	**20,780,269**	**-**	**32,741,921**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებულ ი კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებულ ი კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**-**	**(3,272,884)**	**11,961,652**	**20,780,269**	**-**	**32,741,921**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(203,183)	(23,202)	-	(226,385)	20,318,298	232,019	-	20,550,317
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	88,974	12,352	-	101,326	(8,776,054)	(123,520)	-	(8,899,574)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(18,043)	(193,852)	-	(211,895)	1,805,082	1,317,977	-	3,123,059
სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
გადაცემები:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაზე (ეტაპი1-დან ეტაპი 2-ზე)	141,601	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995		-
- კრედიტ-გაუფასურებულზე ((ეტაპი1-დან ეტაპი 2-ზე და ეტაპი 3-ზე)	86,433	-	(86,433)	-	(12,439,182)	-	12,439,182	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მოდელის დაშვებებში ცვლილებები	-	(3,426,083)	(5,706,146)	(9,132,229)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**95,782**	**(3,772,386)**	**(5,792,579)**	**(9,469,183)**	**(9,688,398)**	**11,880,471**	**12,439,182**	**14,631,255**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	8,523	1,010,814	551,788	1,571,125	(852,281)	(3,322,796)	(1,638,047)	(5,813,124)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(29,829)**	**(5,900,322)**	**(5,240,791)**	**(11,170,942)**	**1,420,973**	**29,337,944**	**10,801,135**	**41,560,052**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე გავლენას მრავალი ფაქტორი ახდენს, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია 24-ე შენიშვნაში. ქვემოთ მოცემულია ცხრილში ასახული ძირითადი ცვლილებების ახსნა:

- გადაცემები პირველ, მეორე და მესამე ეტაპებს შორის განპირობებულია ნაშთების საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდით (ან შემცირებით), ან იმით, რომ ისინი პერიოდის განმავლობაში გახდა კრედიტ-გაუფასურებული, ასევე 12 თვესა და არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს შორის „აღმასვლით“ (ან „დაღმასვლით“)
- დამატებითი ანარიცხი პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის, ასევე იმ პერიოდში აღიარებული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალიზება;
- დისკონტის ჩათვლის თანხა დროის გასვლის გამო, რადგან ECL შეფასებულია ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე;
- უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივების სავალუტო გადაანგარიშება და სხვა ცვლილებები;.

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

ჯგუფის მიერ დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	**ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)**	**ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)**	**ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)**	**სულ**
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	1,014,964	-	-	1,014,964
- დამაკმაყოფილებელი	-	32,124,828	-	32,124,828
- სპეციალური მონიტორინგი ან დეფოლტი	-	-	10,827,046	10,827,046
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**1,014,964**	**32,124,828**	**10,827,046**	**43,966,838**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(26,804)	(6,465,312)	(5,212,314)	(11,704,430)
საბალანსო ღირებულება	**988,160**	**25,659,516**	**5,614,732**	**32,262,408**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ჯგუფის მიერ დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	11,884,442	-	-	11,884,442
- დამაკმაყოფილებელი	-	20,780,269	-	20,780,269
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**11,884,442**	**20,780,269**	**-**	**32,664,711**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(3,272,884)	-	(3,272,884)
საბალანსო ღირებულება	**11,884,442**	**17,507,385**	**-**	**29,391,827**

კომპანიის მიერ დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	1,420,973	-	-	1,420,973
- დამაკმაყოფილებელი	-	29,337,944	-	29,337,944
- სპეციალური მონიტორინგი ან დეფოლტი	-	-	10,801,135	10,801,135
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**1,420,973**	**29,337,944**	**10,801,135**	**41,560,052**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(29,829)	(5,900,322)	(5,240,791)	(11,170,942)
საბალანსო ღირებულება	**1,391,144**	**23,437,622**	**5,560,344**	**30,389,110**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

კომპანიის მიერ დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	11,961,652	-	-	11,961,652
-დამაკმაყოფილებელი	-	20,780,269	-	20,780,269
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**11,961,652**	**20,780,269**	**-**	**32,741,921**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(3,272,884)	-	(3,272,884)
საბალანსო ღირებულება	**11,961,652**	**17,507,385**	**-**	**29,469,037**

ჯგუფის და კომპანიის მიერ გაცემული სესხებიდან არცერთია გირაოთი უზრუნველყოფილი.

13 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	9,254,877	7,584,025
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(1,710,338)	(1,546,159)
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	239,105	490,348
გრძელვადიანი მოთხოვნები	1,471,082	1,014,737
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(420,752)	(499,408)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***8,833,974***	***7,043,543***
გადახდილი ავანსები	1,412,329	219,487
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(21,307)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა 31 დეკემბერს	**10,224,996**	**7,241,723**

13 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	**2022 წლის 31 დეკემბერი**	**2021 წლის 31 დეკემბერი**
სავაჭრო მოთხოვნები	9,254,797	7,584,025
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(1,710,338)	(1,546,159)
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	237,600	489,511
გრძელვადიანი მოთხოვნები	1,471,082	1,014,737
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(420,752)	(499,408)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**8,832,389**	***7,042,706***
გადახდილი ავანსები	219,789	193,814
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(21,307)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა 31 დეკემბერს	**9,030,871**	**7,215,213**

ჯგუფისა და კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები და გრძელვადიანი მოთხოვნები 841,504 ლარის ოდენობით (2021: 515,329 ლარი), გაუფასურების ზარალის ანარიცხების გარეშე, დენომინირებულია აშშ დოლარში.

ჯგუფი და კომპანია იყენებენ ფასს 9-ს გამარტივებულ მიდგომას ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისათვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც თავის მხრივ, იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ცალ-ცალკე და ერთად შეფასდა საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით, შესაბამისად.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება კლიენტების გადახდების პროფილს 2022 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2021 წლის 31 დეკემბრამდე 18 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაშია განცდილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასასახად, რომელსაც გავლენა აქვს კლიენტის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. ჯგუფმა გამოავლინა, რომ იმ ქვეყნების მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას და მომსახურებას, ყველაზე შესაფერისი ფაქტორებია და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის განაკვეთებს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე.

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

13 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები		
ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,383,213**	**1,383,213**
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	662,354	662,354
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	662,354	662,354
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	-	-
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**2,045,567**	**2,045,567**
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	85,523	85,523
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	85,523	85,523
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	-	-
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**2,131,090**	**2,131,090**

სავაჭრო მოთხოვნები უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით.

14 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ჯგუფის ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართული ლარი	**2022**	**2021**
ფული ხელზე	17,451	49,929
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	5,246,663	358,476
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	4,175,995	300,010
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	**9,440,109**	**708,415**

კომპანიის ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართული ლარი	**2022**	**2021**
ფული ხელზე	17,451	49,929
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	234,599	358,476
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	4,175,995	300,010
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	**4,428,045**	**708,415**

საბანკო ნაშთები და ვადიანი დეპოზიტები წარმოადგენს ადგილობრივ ბანკებში (BB- რეიტინგით) პროცენტიან მიმდინარე ანგარიშებს, რომლებიც არც ვადაგასულია და არც გაუფასურებული. ჯგუფის და კომპანიის მიმდინარე ანგარიშებზე დარიცხული პროცენტი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 116,925 ლარი (2021: 5,782 ლარი).

15 საწესდებო და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას კომპანიის დამფუძნებელ დოკუმენტაციაში.

საწესდებო კაპიტალისა და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალის მფლობელს უფლება აქვს მიიღოს გამოცხადებული დივიდენდები პერიოდულად და კომპანიის მფლობელობის პროცენტთან შესაბამისი ხმის უფლება კომპანიის შეხვედრებზე.

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

წლის განმავლობაში კომპანიამ გამოაცხადა და გადაიხადა დივიდენდები 5,750,000 ლარის ოდენობით (2021: ნული). ყველა დივიდენდი გამოცხადებული და გადახდილია ლარში.

16 ნასესხები სახსრები

ჯგუფის ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

ქართული ლარი	**2022**	**2021**
ვადიანი სესხები ბანკებიდან	127,515,721	191,767,642
ობლიგაციები	83,067,023	-
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**210,582,744**	**191,767,642**

ჯგუფის ნასესხები სახსრები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ქართული ლარი	**2022**	**2021**
ნასესხები სახსრები რომლებიც დენომინირებულია		
- აშშ დოლარში	189,463,397	163,395,765
- ევროში	21,119,347	28,371,877
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**210,582,744**	**191,767,642**

კომპანიის ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

ქართული ლარი	**2022**	**2021**
ვადიანი სესხები ბანკებიდან	119,367,247	191,767,642
ობლიგაციები	83,067,023	-
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**202,434,270**	**191,767,642**

16 ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

კომპანიის ნასესხები სახსრები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ქართული ლარი	**2022**	**2021**
ნასესხები სახსრები რომლებიც დენომინირებულია		
- აშშ დოლარში	181,314,923	163,395,765
- ევროში	21,119,347	28,371,877
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**202,434,270**	**191,767,642**

ჯგუფისა და კომპანიის მიერ ბანკისგან ნასესხები სახსრების დაფარვის ვადაა 2031 წლამდე და საშუალო საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 9% -ს (2021: წლიური 6.7%.).

2022 წლის 28 იანვარსა და 7 ივლისს კომპანიამ გამოუშვა 15,000,000 აშშ დოლარი და 15,000,000 აშშ დოლარი არსებული ნასესხები სახსრების და გაფართოების რეფინანსირებისთვის. ობლიგაციების ნომინალური პროცენტული განაკვეთია 6.75% და 8.5%, შესაბამისად. ობლიგაციები დაფარვას ექვემდებარება გამოშვების დღიდან ორი წლის განმავლობაში.

კომპანიას აქვს სამი სინდიცირებული საკრედიტო ხაზის შეთანხმება ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან და სს საქართველოს ბანკთან აშშ დოლარსა და ევროში, 41,000,000 აშშ დოლარის, 21,500,000 აშშ დოლარის და 9,523,600 ევროს ოდენობის ლიმიტები. საკრედიტო ხაზის ლიმიტები სრულად არ იყო ათვისებული 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის.

ბანკებთან სასესხო ხელშეკრულებების მიხედვით, ჯგუფი და კომპანია შესაბამისობაში უნდა იყოს გარკვეულ შეთანხმებულ პირობებთან. იხილეთ შენიშვნა 23.

მოკლევადიანი ნასესხები სახსრების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია, რადგან დისკონტორების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი. რეალური ღირებულება ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს და რეალური ღირებულების იერარქიაში, მეორე დონეს მიეკუთვნება.

წმინდა ვალის შეჯერება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია წმინდა ვალის და საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ჯგუფის ვალდებულებების მოძრაობის ანალიზი ყოველი წარდგენილი პერიოდისთვის:

ქართული ლარი	**ნასესხები სახსრები**
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**211,995,505**
ფულადი ნაკადები	(19,858,307)
სავალუტო კორექტირებები	(15,364,448)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	13,550,758
რეალური ღირებულების ცვლილებები	1,444,134
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**191,767,642**
ფულადი ნაკადები	32,643,643
სავალუტო კორექტირებები	(35,285,979)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	14,425,425
რეალური ღირებულების ცვლილებები	7,032,013
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**210,582,744**

15 ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია წმინდა ვალის და საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი კომპანიის ვალდებულებების მოძრაობის ანალიზი ყოველი წარდგენილი პერიოდისთვის:

ქართული ლარი	ნასესხები სახსრები
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**211,995,505**
ფულადი ნაკადები	(19,858,307)
სავალუტო კორექტირებები	(15,364,448)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	13,550,758
რეალური ღირებულების ცვლილებები	1,444,134
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**191,767,642**
ფულადი ნაკადები	24,358,915
სავალუტო კორექტირებები	(35,285,979)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	14,561,679
რეალური ღირებულების ცვლილებები	7,032,013
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**202,434,270**

17 მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსები

ჯგუფის მიერ მიღებული ავანსები მომხმარებლებისგან მშენებარე ქონებისთვის წინარე შესყიდვების შეთანხმებით განკუთვნილია CITYZEN კომპლექსისთვის.

ჯგუფის მიერ მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსების ჯამური თანხა, წარმოადგენს გარიგების ფასს და განკუთვნილია გრძელვადიანი კონტრაქტებისთვის, რომლებიც სრულად არ არის დაკმაყოფილებული 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის. ყველა გრძელვადიანი კონტრაქტი არის ერთ წელზე მეტი პერიოდისთვის.

დაუკმაყოფილებელი კონტრაქტები მომხმარებლებთან. ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი წარმოადგენს ინფორმაციას მომხმარებლებთან ქონების გაყიდვის კონტრაქტების შედეგად წარმოშობილი დაუკმაყოფილებელი ვალდებულებების შესახებ:

ქართული ლარი	**2022**	**2021**
გარიგების მთლიანი თანხა, რომელიც გამოიყოფა კონტრაქტებზე, რომლებიც სრულად დაუკმაყოფილებელია 2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის	18,293,516	-

მენეჯმენტი მოელის, რომ 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუკმაყოფილებელ კონტრაქტებზე გამოყოფილი გარიგების ფასის მთლიანი ოდენობა აღიარდება შემოსავლად 2026 წლის ბოლოსთვის CITYZEN კომპლექსის დასრულებისას.

მიუხედავად იმისა, რომ ჯგუფის მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული გრძელვადიანი კონტრაქტები შეიცავს მნიშვნელოვან დაფინანსების კომპონენტს, ფულის დროითი ღირებულების გავლენა გარიგების ფასზე, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის კოსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის არ ჩაითვალა არსებითად.

18 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში	**2022**	**2021**
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	1,593,880	1,538,823
სავაჭრო ვალდებულება	925,448	737,652
დარიცხული ვალდებულებები	756,404	539,607
ვალდებულებები მიწის შეძენისათვის	-	61,922,000
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	***3,275,732***	***64,738,082***
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები	2,081,619	564,413
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	**5,357,351**	**65,302,495**

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში	**2022**	**2021**
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	1,593,880	1,538,823
დარიცხული ვალდებულებები	756,404	509,607
სავაჭრო ვალდებულება	709,001	727,812
ვალდებულებები მიწის შეძენისათვის	-	61,922,000
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	***3,059,285***	***64,728,242***
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები	2,081,619	564,413
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	**5,140,904**	**65,292,655**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ვალდებულებები მიწის შეძენისათვის მოიცავს მოკლევადიან ვალდებულებებს გასავითარებელი მიწის ნაკვეთის შესყიდვისათვის (იხილეთ მე-11 შენიშვნა). მიწის ნაკვეთი შეძენილია თიბისი ბანკისგან ჯამურად 25 000 000 აშშ დოლარად. ჯგუფმა შესყიდვის ფასი სრულად დაფარა 2022 წლის განმავლობაში.

19 ამონაგები

ჯგუფის ამონაგები შედგენა კომპანიის ამონაგებისგან და არის შემდეგი:

ქართული ლარი	2022	2021
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	64,383,793	46,260,954
შემცირებული: მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაციით	(1,219,215)	(1,222,565)
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	**63,164,578**	**45,038,389**
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	16,034,357	15,206,295
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	987,421	917,638
სულ ამონაგები	**80,186,356**	**61,162,322**

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

ქართული ლარი	2022	2021
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების მთლიანი ოდენობა, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	19,304,190	19,304,190
დაგროვილი თანხა, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში	(3,949,314)	(2,730,098)
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ოდენობა წმინდად, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	**15,354,876**	**16,574,092**

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

ქართული ლარი	2022	2021
სითი მოლ ვაჟა	11,368,491	10,571,896
სითი მოლ გლდანი	2,846,627	3,020,498
სითი მოლ ქავთარაძე	1,198,357	1,291,093
სითი თაუერი (ბიზნეს ცენტრი)	620,882	322,808
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**16,034,357**	**15,206,295**

ამონაგების აღიარების დრო შემდეგია:

ქართული ლარი	2022	2021
დროთა განმავლობაში	13,608,264	13,351,947
დროის გარკვეულ მომენტში	2,426,093	1,854,348
სულ ამონაგები	**16,034,357**	**15,206,295**

ამონაგები, რომელიც აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, მოიცავს შემოსავალს საპარკინგე სივრცეებისგან.

20 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები

ჯგუფისა და კომპანიის პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	**2022**	**2021**
კომუნალურები	4,588,953	4,257,607
ცვეთის ხარჯი	4,153,206	3,900,324
ქონების გადასახადები	2,492,073	1,523,000
დასაქმებულთა ხარჯები	1,659,817	1,521,036
რემონტი და მოვლა-შენახვა	1,135,280	1,043,296
ანარიცხები გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციებისთვის, ნეტო	229,615	2,406,015
სხვა	555,977	617,950
სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	**14,814,921**	**15,269,228**

21 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ჯგუფის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	**2022**	**2021**
დასაქმებულთა ხარჯები	5,081,956	3,107,111
რეკლამა და მარკეტინგი	1,174,002	460,140
ცვეთის ხარჯი	884,207	797,476
არაფინანსური აქტივების ჩამოწერა	350,553	-
საკონსულტაციო ხარჯები	224,565	101,589
დაზღვევის ხარჯები	186,833	159,768
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	85,523	662,354
საწვავი	21,528	9,966
ქირავნობის ხარჯები	200	18,576
სხვა	1,347,016	834,915
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	**9,356,383**	**6,151,895**

კომპანიის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	**2022**	**2021**
დასაქმებულთა ხარჯები	4,346,139	3,080,614
ცვეთის ხარჯი	884,207	797,476
რეკლამა და მარკეტინგი	828,857	460,140
არაფინანსური აქტივების ჩამოწერა	350,553	-
დაზღვევის ხარჯები	186,833	159,768
საკონსულტაციო ხარჯები	150,003	101,589
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	85,523	662,354
საწვავი	21,528	9,966
ქირავნობის ხარჯები	200	18,576
სხვა	965,037	834,878
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	**7,818,880**	**6,125,361**

საკონსულტაციო ხარჯები მოიცავს აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურებისთვის გაწეულ აუდიტის საფასურს, როგორც ეს განსაზღვრულია საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ 56,742 ლარის ოდენობით (2021: 65,050 ლარი).

22 ფინანსური შემოსავალი, ნეტო

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი, ნეტო, შემდეგია:

ქართული ლარი	2022	2021
საპროცენტო შემოსავალი	2,885,278	1,612,192
საპროცენტო ხარჯი	(14,425,425)	(13,550,758)
სავალუტო შემოსულობები ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	31,642,263	14,260,746
ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში	(7,032,013)	(1,444,134)
ცვლილებები გაცემული სესხების რეალურ ღირებულებაში	(142,547)	(54,898)
მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური შემოსავალი ნეტო, სულ	**12,927,556**	**823,148**

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი, ნეტო, შემდეგია:

ქართული ლარი	2022	2021
საპროცენტო შემოსავალი	3,123,059	1,612,192
საპროცენტო ხარჯი	(14,561,679)	(13,550,758)
სავალუტო შემოსულობები ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	31,043,979	14,260,746
ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში	(7,032,013)	(1,444,134)
ცვლილებები გაცემული სესხების რეალურ ღირებულებაში	(142,547)	(54,898)
მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური შემოსავალი ნეტო, სულ	**12,430,799**	**823,148**

23 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

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

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

პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების

23 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე.

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

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

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	8	181,954,373	147,629,193
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	11	69,717,551	-
ძირითადი საშუალებები	9	4,916,014	3,127,285
არამატერიალური აქტივები		66,676	9,798
სულ		**256,654,614**	**150,766,276**

კომპანიას, ნასესხები სახსრების უზრუნველყოფის სახით, სს საქართველოს ბანკში დაგირავებული აქვს შემდეგი აქტივები:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	8	181,954,373	147,629,193
ძირითადი საშუალებები	9	4,647,493	3,127,285
არამატერიალური აქტივები		65,743	9,798
სულ		**186,667,609**	**150,766,276**

კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნია სახელშეკრულებო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონებასთან (2021: ნული ლარი).

23 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

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

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს დარღვეული ჰქონდა ლიკვიდურობისა და ლევერიჯის კოეფიციენტი, რომელიც განსაზღვრულია სასესხო ხელშეკრულებაში სს საქართველოს ბანკთან. თუმცა, ხელმძღვანელობამ კრედიტორებისგან წლის დასრულებამდე მოიპოვა წერილები, სადაც ისინი უარს ამბობენ ვადაგადაცილებული სესხის თანხების დაჩქარებულად დაფარვის მოთხოვნაზე.

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

კლიმატის ცვლილება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ ყურადღება გაამახვილა გლობალურ ინფორმირებულობასა და საზრუნავზე კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე და ჯგუფის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს ამ სფეროში მოვლენების განვითარების მონიტორინგს და საჭიროებისამებრ უპასუხებს მათ ჯგუფის სიცოცხლისუნარიანობის უზრუნველსაყოფად და მიიღებს ყველა სამთავრობო ინსტრუქციას, თუ და როდესაც ისინი იქნება გაცემული იმ ბაზრებზე, რომლებშიც ჯგუფი ოპერირებს.

24 ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

- 30 დღით ვადაგადაცილება; და
- კრედიტისადმი დაქვემდებარების რესტრუქტურიზაციის მოვლენა

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

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფი ECL-ის შეფასებას ინდივიდუალურ საფუძველზე ახორციელებს იმ გაცემული სესხებისა და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის, რომლის ნაშთები 50,000 ლარს აღემატება. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები, რომელიც 50,000 ლარზე ნაკლებია, ფასდება კოლექტიურად.

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

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

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

საკრედიტო რისკის კონცენტრაცია. ჯგუფი არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციის რისკს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

	2022 წლის 31 დეკემბერი			2021 წლის 31 დეკემბერი		
ქართული ლარი	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946
აშშ დოლარი	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)
ევრო	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)
სულ	**63,331,869**	**(213,858,391)**	**(150,526,522)**	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**

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

	2022 წლის 31 დეკემბერი			2021 წლის 31 დეკემბერი		
ქართული ლარი	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185	11,868,241	(1,267,439)	10,600,802
აშშ დოლარი	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)	28,170,879	(226,856,588)	(198,685,709)
ევრო	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049.0	(28,371,877)	(27,801,828)
სულ	**54,818,475**	**(205,493,470)**	**(150,674,995)**	**40,609,169**	**(256,495,904)**	**(215,886,735)**

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

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

ქართული ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2021: გამყარება 20%-ით)	(30,327,753)	(40,301,554)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით) (2021: გაუფასურება 20%-ით)	30,327,753	40,301,554
ევროს გამყარება 20%-ით) (2021: გამყარება 20%-ით)	(4,132,549)	(5,560,366)
ევროს გაუფასურებ20%-ით) (2021: გაუფასურება 20%-ით)	4,132,549	5,560,366

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქართული ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2021: გამყარება 20%-ით)	(29,188,287)	(39,737,142)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით) (2021: გაუფასურება 20%-ით)	29,188,287	39,737,142
ევროს გამყარება 20%-ით) (2021: გამყარება 20%-ით)	(4,132,549)	(5,560,366)
ევროს გაუფასურებ20%-ით) (2021: გაუფასურება 20%-ით)	4,132,549	5,560,366

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

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

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

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2022 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(31,076,036)	(147,528,787)	(31,977,921)	(210,582,744)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	**5,112,582**	**(127,806,201)**	**(25,409,740)**	**(148,103,359)**
2021 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(151,030,832)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,505,724)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2021 წლის 31 დეკემბერს	**(137,846,876)**	**(63,976,108)**	**(14,143,756)**	**(215,966,740)**

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2022 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	**2,500,397**	**(127,808,212)**	**(25,365,254)**	**(150,673,069)**
2021 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,178,942	4,538,159	22,894,079	40,611,180
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(151,020,992)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,495,884)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2021 წლის 31 დეკემბერს	**(137,842,050)**	**(63,898,898)**	**(14,143,756)**	**(215,884,704)**

2022 წლის 31 დეკემბერს საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი რომ ყოფილიყო (2021 წ. 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, ჯგუფისა და კომპანიის პერიოდის მოგება იქნებოდა 3,022,181 ლარით (2021: 4,076,562 ლარით) მეტი, ძირითადად ცვალებად განაკვეთიან ვალდებულებებზე შედარებით დაბალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი რომ ყოფილიყო (2021 წ. 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, ჯგუფისა და კომპანიის პერიოდის მოგება იქნებოდა 3,022,181 ლარით (2021: 4,076,562 ლარით) ნაკლები, ძირითადად ცვალებადგანაკვეთიან ვალდებულებებზე შედარებით მაღალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

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

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

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 16)	43,079,480	164,043,056	12,185,600	219,308,135
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	3,275,732	-	-	3,275,732
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**46,355,212**	**164,043,056**	**12,185,600**	**222,583,868**

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 16)	93,762,917	91,502,053	41,718,050	226,983,020
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	64,728,262	-	-	64,728,262
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**158,491,179**	**91,502,053**	**41,718,050**	**291,711,282**

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 16)	34,589,500	164,043,056	12,185,600	210,818,155
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	3,059,285	-	-	3,059,285
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**37,648,785**	**164,043,056**	**12,185,600**	**213,877,441**

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	93,753,097	91,502,053	41,718,050	226,973,200
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	64,728,242	-	-	64,728,242
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**158,481,339**	**91,502,053**	**41,718,050**	**291,701,442**

25 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვა. კაპიტალის მართვასთან დაკავშირებით ჯგუფის მიზნებია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება მფლობელისთვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის, ასევე, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა, რათა შეამციროს კაპიტალის ღირებულება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის ჯგუფმა შეიძლება შეცვალოს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს მას კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მის მიერ მართული მთლიანი კაპიტალი, წარმოადგენს საკუთარ კაპიტალს, როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში და რეგულარულად ახორციელებს კაპიტალის სტრუქტურის მიმოხილვას.

26 რეალური ღირებულების შეფასება

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

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

	2022 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	8,594,869	-	8,594,869
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	239,105	-	239,105
- გაცემული სესხები	-	32,500,872	-	32,500,872
- შეზღუდული ფული	-	854,494	-	854,494
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	17,451	9,422,658	-	9,440,109
სულ აქტივები	**17,451**	**51,611,998**	**-**	**51,629,449**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	210,582,744	-	210,582,744
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	925,448	-	925,448
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	2,350,284	-	2,350,284
სულ ვალდებულებები	**-**	**213,858,476**	**-**	**213,858,476**

26 რეალური ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	2021 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	6,553,195	-	6,553,195
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	490,348	-	490,348
- გაცემული სესხები	-	29,514,142	-	29,514,142
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	49,929	658,486	-	708,415
სულ აქტივები	**49,929**	**37,216,171**	**-**	**37,266,100**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	191,767,642	-	191,767,642
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	737,652	-	737,652
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	64,000,430	-	64,000,430
სულ ვალდებულებები	**-**	**256,505,724**	**-**	**256,505,724**

კომპანიის აქტივებისთვის, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება შემდეგია:

	2022 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	8,594,789	-	8,594,789
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	237,600	-	237,600
- გაცემული სესხები	-	30,389,110	-	30,389,110
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	17,451	4,410,594	-	4,428,045
სულ აქტივები	**17,451**	**43,632,093**	**-**	**43,649,544**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	202,434,270	-	202,434,270
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	709,001	-	709,001
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	2,350,284	-	2,350,284
სულ ვალდებულებები	**-**	**205,493,555**	**-**	**205,493,555**

26 რეალური ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	2021 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	6,553,195	-	6,553,195
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	489,511	-	489,511
- გაცემული სესხები	-	29,591,352	-	29,591,352
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	49,929	654,309	-	704,238
სულ აქტივები	**49,929**	**37,288,367**	**-**	**37,338,296**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	191,767,642	-	191,767,642
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	1,538,823	-	1,538,823
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	64,000,430	-	64,000,430
სულ ვალდებულებები	**-**	**257,306,895**	**-**	**257,306,895**

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

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

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

27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით

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

2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფისა და კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ცვლილებები ხელმძღვანელ პირებში. 2023 წლის 5 მაისს გიორგი მაჭავარიანი დაინიშნა შპს „სითი დეველოფმენტის“ დირექტორად და ჩაანაცვლა წინა დირექტორი - ალექსანდრე ტოგონიძე.

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიში

შინაარსი:

მოკლე ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ 3
ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები 3
ჯგუფის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა 4
ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ 4
მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები 4
დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ 6
ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა 6
მთავარი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკის მართვის კუთხით 6
კორპორაციული მართვის ანგარიშგება 9
პასუხისმგებლობის განცხადება 10

მოკლე ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

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

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია (შემდგომში "ჯგუფი"), არის უძრავი ქონების დეველოპერი ჯგუფი, რომელიც დარეგისტრტირდა 2010 წელს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია. ჯგუფი ფლობს სამ სავაჭრო ცენტრს, კერძოდ ქავთარაძის, ვაჟა-ფშაველას, გლდანის სითი მოლებს და ბიზნეს ცენტრს - სითი თაუერი. მისი ძირითადი საქმიანობა მოიცავს სავაჭრო ცენტრებში მის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარით გაცემას, ქონების მენეჯმენტსა და მოვლა-პატრონობას. ასევე, ჯგუფმა დაიწყო ერთ-ერთი ყველაზე დიდი დეველოპერული პროექტი თბილისში და ასევე აპირებს ინვესტირებას რაჭაში სტუმართმოყვარეობის ინდუსტრიაში.

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

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

ამ დოკუმენტის შემდგომი მითითებები „მმართველობის ანგარიშზე" ეხება ჯგუფის კომპანიის მენეჯმენტის კონსოლიდირებულ და ცალკეულ ანგარიშს.

ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები

ჯგუფი კონცენტრირებულია გახდეს სავაჭრო ცენტრის წამყვანი ქსელი საქართველოში და იფუნქციონიროს სრული დატვირთვით, ასევე აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ცდილობს გააფართოვოს "გლდანი მოლი", და დაიწყოს ორი ახალი პროექტი: მულტი-საოჯახო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა თბილისში და სასტუმროს მშენებლობა რაჭაში.

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

ჯგუფის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა

სითი თაუერსა და სავაჭრო ცენტრებში მოიჯარეების რაოდენობის ზრდა ჯგუფისათვის წარმოქმნის ახალი, საერთაშორისოდ აღიარებული Business Intelligence პროგრამული უზრუნველყოფის Qlik Sense-ის დანერგვის აუცილებლობას, რაც აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიასათვის გააადვილებს ასობით მოიჯარის კონტროლს და ყოველდღიურად გარკვეული ოდენობის ანალიტიკური ანგარიშების მომზადებას. ჯგუფმა ჩათვალა საჭიროდ ვიზიტორებისთვის ახალი ლოიალობის პროგრამის გაცნობა, რომელიც სულ უფრო პოპულარული ხდება ვიზიტორებში. ჯგუფი ასევე ქმნის აპლიკაციას, რათა გაუადვილოს კლიენტების ინფორმირება გადახდების შესახებ.

ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

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

მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ჯგუფის სტრუქტურიდან და საქმიანობიდან გამომდინარე, საინტერესოა რამდენიმე ფინანსური მაჩვენებელი.

ფინანსური ინდიკატორების 2022 წლისათვის:

	ინდიკატორი	*თანხა ლარებში*
1.	ამონაგები	80,186,356
2.	საოპერაციო მოგების მარჟა [1]	68%
3.	წმინდა მოგების მარჟა[2]	71%
4.	ბრუნვა კაპიტალზე (ROE)[3]	75%
5.	ვალი აქტივების მიმართ[4]	64%

კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლები საკმაოდ ჰგავს ჯგუფის მაჩვენებლებს, რადგან 2022 წლის ბოლოს ახალი პროექტები ადრეულ ეტაპზე იყო.

	ინდიკატორი	*თანხა ლარებში*
1.	ამონაგები	80,186,356
2.	საოპერაციო მოგების მარჟა	70%
3.	წმინდა მოგების მარჟა	73%
4.	ბრუნვა კაპიტალზე (ROE)	76%
5.	ვალი აქტივების მიმართ	64%

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

შემდეგი ინდიკატორები დაკავშირებულია ჯგუფის შემოსავლისა და მომგებიანობის ანალიზთან:

1. კომპანიის შემოსავალი წინა წელთან შედარებით გაიზარდა 30%-ზე მეტით. ამის მთავარი მიზეზი ის იყო, რომ მოიჯარეები მთელი წლის განმავლობაში მუშაობდნენ და ახალმა ბრენდებმაც დაიწყეს ქირავნობა..
2. 2022 წლის საოპერაციო მოგების მარჟა იყო 70%, რაც გვიჩვენებს ჯგუფის შემოსავლების ნაწილს საოპერაციო ხარჯების დაფარვის შემდეგ. საოპერაციო ხარჯები მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია სავაჭრო ცენტრისა და ბიზნეს ცენტრის პირდაპირ საოპერაციო ხარჯებთან და ასევე ზოგად ადმინისტრაციულ ხარჯებთან.
3. წმინდა მოგების მარჟა აჩვენებს, რომ ჯგუფი წარმატებით მუშაობს.
4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE) - ეს სპეციფიური მაჩვენებელი განსხვავებულია სხვადასხვა ინდუსტრიებისთვის. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, ROE მისაღებია 2022 წლისთვის.
5. ვალის კოეფიციენტი გვაძლევს საერთო წარმოდგენას ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ლევერიჯის თანხის ოდენობაზე. მნიშვნელოვანია ჯგუფის კრედიტუნარიანობის კუთხით გათვალისწინება, რომელთაგან ერთერთიც აქტივების თვალსაზრისით ვალის (სესხის) წილია.

გარემოსდაცვითი საკითხები.

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

არაფინანსური ინდიკატორები

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

დასაქმებულ პირთა სტატისტიკა

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მიერ 2022 წელს დასაქმებული პირთა რაოდენობა იყო 160. ყველა მათგანი დასაქმებულია თბილისში, საქართველოს დედაქალაქში,

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

სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულებთან შედარებით. ეს სავაჭრო ცენტრების სპეციფიკიდან გამომდინარეობს.

დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2022 წელს ჯგუფის არ შეუძენია საკუთარი აქციები.

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

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

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

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

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

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

	2022 წლის 31 დეკემბერი			2021 წლის 31 დეკემბერი		
ქართულ ლარში	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946
აშშ დოლარი	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)
ევრო	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)
სულ	**63,331,869**	**(213,858,391)**	**(150,526,522)**	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**

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

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

	2022 წლის 31 დეკემბერი			2021 წლის 31 დეკემბერი		
ქართულ ლარში	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185	11,868,241	(1,267,439)	10,600,802
აშშ დოლარი	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)	28,170,879	(226,856,588)	(198,685,709)
ევრო	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049.0	(28,371,877)	(27,801,828)
სულ	**54,818,475**	**(205,493,470)**	**(150,674,995)**	**40,609,169**	**(256,495,904)**	**(215,886,735)**

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

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

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

ქართულ ლარში	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2022 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(31,076,036)	(147,528,787)	(31,977,921)	(210,582,744)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**5,112,582**	**(127,806,201)**	**(25,409,740)**	**(148,103,359)**
2021 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(151,030,832)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,505,724)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(137,846,876)**	**(63,976,108)**	**(14,143,756)**	**(215,966,740)**

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

ქართულ ლარში	**12 თვემდე**	**1-დან 5 წლამდე**	**5 წელზე მეტი**	**სულ**
2022 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**2,500,397**	**(127,808,212)**	**(25,365,254)**	**(150,673,069)**
2021 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,178,942	4,538,159	22,894,079	40,611,180
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(151,020,992)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,495,884)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(137,842,050)**	**(63,898,898)**	**(14,143,756)**	**(215,884,704)**

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საპროცენტო განაკვეთი რომ ყოფილიყო 200 საბაზისო პუნქტით უფრო დაბალი (2021: 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, ამ პერიოდის მოგება იქნებოდა 3,022,181 ლარით (2021: 4,076,562 ლარით) მეტი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო განაკვეთებზე უფრო დაბალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, საპროცენტი განაკვეთი რომ 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი ყოფილიყო (2021: 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, მოგება იქნებოდა 3,022,181 ლარით (2021: 4,076,562 ლარით) უფრო დაბალი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო ვალდებულებებზე უფრო მაღალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

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

კორპორაციული მართვის ანგარიშგება

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

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

აქციონერთა საერთო კრება არის ჯგუფის უმაღლესი მმართველი ორგანო. აქციონერთა უფლებები ჩამოყალიბებულია ჯგუფის წესდებით და რეგულირდება „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით.

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

სამეთვალყურეო საბჭო უზრუნველყოფს ჯგუფში ისეთ მენეჯმენტის სტრუქტურას რომელიც იძლევა ადექვატური ზედამხედველობისა და ანგარიშვალდებულების საშუალებას, ასევე პასუხისმგებლობების მკაფიო განაწილების საშუალებას. უზუნველყოფს მმართველობის ყველა დონის ჩართვას რისკების მართვაში, უფლებამოსილების მკაფიო სეგრეგაციას და სხვადასხვა სფეროებს შორის ეფექტურ კომუნიკაციას, ხელს უწყობს გამჭვირვალობას და დასახული სტრატეგიებისა და ამოცანების მიღწევას, რომლებიც დაკავშირებულია რისკის მადასთან, რისკის ბიუჯეტთან და რისკების მართვასთან.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

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

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

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

აუდიტის კომიტეტის წევრები:

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

ფინანსური ანგარიშგების პროცესი - ჯგუფს გააჩნია ფინანსური ანგარიშგების მომზადების დიდი ხნის პრაქტიკა. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაში ძირითადი როლი უკავია ფინანსურ

დეპარტამენტს, რომელიც დაკომპლექტებულია შესაბამისი ცოდნისა და გამოცდილების მქონე პროფესიონალებით.

ფინანსური ანგარიშგების შედგენასთან დაკავშირებული შიდა კონტროლების პროცესები მოიცავს შემდეგს:

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

პასუხისმგებლობის განცხადება

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

ჩვენ ვადასტურებთ, რომ ჩვენი ცოდნის მიხედვით:

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

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

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

პასუხისმგებლობის ეს განცხადება და აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას 2021 წლის მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცდა დირექტორისა და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოვალეობის შემსრულებლის მიერ 2023 წლის 12 მაისს.

2023 წლის 12 მაისი

მინდია საბანაძე	ლევან მესხელი
სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე	გენერალური დირექტორი

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

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

31 December 2022

Contents

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Separate Statement of Financial Position 5
Separate Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income 6
Separate Statement of Changes in Equity 7
Separate Statement of Cash Flows 8

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

1 IG Development Georgia and its Operations 9
2 Operating Environment of the Group 9
3 Significant Accounting Policies 10
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies 20
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations 21
6 New Accounting Pronouncements 22
7 Balances and Transactions with Related Parties 24
8 Investment Property 26
9 Property and Equipment 27
10 Investment in Subsidiary 28
11 Inventory Property 29
12 Loans Granted 29
13 Trade and Other Receivables 33
14 Cash and Cash Equivalents 35
15 Charter and Paid-in Capital 35
16 Borrowings 35
17 Advances Received for Inventory Property 37
18 Trade and Other Payables 38
19 Revenues 38
20 Direct Operating Expenses 39
21 General and Administrative Expenses 39
22 Finance Income, Net 40
23 Contingencies and Commitments 41
24 Financial Risk Management 42
25 Capital Management 47
26 Fair Value Disclosure 48
27 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category 50
28 Events after the Reporting Period 50

OTHER INFORMATION – Consolidated and Separate Management Report – Business Overview 2022

pwc

Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of IG Development Georgia LLC

Our qualified opinion

In our opinion, except for the effect of the matter described in the Basis for qualified opinion section of our report, the consolidated and separate financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated and separate financial position of IG Development Georgia LLC (the "Company") and its subsidiary (together – the "Group") as at 31 December 2022, and the Group's and the Company's consolidated and separate financial performance and consolidated and separate cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The Group's and the Company's consolidated and separate financial statements comprise:

- the consolidated and separate statements of financial position as at 31 December 2022;
- the consolidated and separate statements of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated and separate statements of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated and separate statements of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated and separate financial statements, which include significant accounting policies and other explanatory information.

Basis for qualified opinion

As described in Note 3 to the consolidated and separate financial statements, the Group's and the Company's investment properties are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. Contrary to the requirements of IAS 40, Investment Property, and IFRS 13, Fair Value Measurement, the consolidated and the separate financial statements do not include disclosure of fair value of investment properties. In the absence of management's valuation it was impracticable for us to provide these omitted disclosures in this section of our report.

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

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

Independence

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

pwc

Our audit approach

Overview

Materiality	• Overall Group and Company materiality: GEL 3,300,000, which represents 1% of total assets of the Company.
Group scoping	• We conducted audit work at IG Development Georgia LLC level. Consolidated subsidiary was assessed as a non-significant component.
Key audit matters	• Expected credit losses for loans granted to related parties

As part of designing our audit, we determined materiality and assessed the risks of material misstatement in the consolidated and separate financial statements. In particular, we considered where management made subjective judgements; for example, in respect of significant accounting estimates that involved making assumptions and considering future events that are inherently uncertain. As in all of our audits, we also addressed the risk of management override of internal controls, including among other matters, consideration of whether there was evidence of bias that represented a risk of material misstatement due to fraud.

We tailored the scope of our audit in order to perform sufficient work to enable us to provide an opinion on each set of the consolidated and separate financial statements as a whole, taking into account the structure of the Group and the Company, the accounting processes and controls, and the industry in which the Group and the Company operate.

Materiality

The scope of our audit was influenced by our application of materiality. An audit is designed to obtain reasonable assurance whether the consolidated and separate financial statements are free from material misstatement. Misstatements may arise due to fraud or error. They are considered material if individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the consolidated and separate financial statements.

Based on our professional judgement, we determined certain quantitative thresholds for materiality, including the overall Group and Company materiality for the consolidated and separate financial statements as a whole as set out in the table below. These, together with qualitative considerations, helped us to determine the scope of our audit and the nature, timing and extent of our audit procedures and to evaluate the effect of misstatements, if any, both individually and in aggregate on each set of the consolidated and separate financial statements as a whole.

Overall Group and Company materiality	GEL 3,300,000
How we determined it	1% of total assets of the Company

Rationale for the materiality benchmark applied	We chose total assets of the Company as the benchmark because, in our view, it is the most relevant benchmark for asset-based entities and is one of generally accepted benchmarks. The Company's total assets are lower than the Group's total assets, but the difference is not significant. We chose 1% which is consistent with quantitative materiality thresholds used for companies where total assets is considered as a key metric.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated and separate financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated and separate financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. In addition to the matter described in the Basis for qualified opinion section, we have determined the matters described below to be the key audit matters to be communicated in our report.

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
Expected credit loss allowance on loans granted to related parties	
We focused on this area as the management estimates regarding the expected credit loss ("ECL") allowance require a significant degree of judgement. Under IFRS 9 management is required to determine the credit loss allowance expected to occur over either a 12-month period or the remaining life of an asset, depending on the categorisation of the individual asset. This categorisation is determined by assessing whether there has been a significant increase in credit risk ("SICR") or default of the borrower since contract origination. It is also necessary to consider the impact of different future macroeconomic conditions in the determination of ECL. Management has designed and implemented an expected credit loss provisioning model to achieve compliance with the requirements of IFRS 9. Among others, management has applied judgement to the model in situations where past experience was not considered to be reflective of future outcomes due to limited or insufficient data.	We assessed whether the IFRS 9 ECL model methodologies developed by management are appropriate, by applying our knowledge of the industry and the specifics of the business. This included an evaluation of the criteria set by management for determining whether there had been a SICR or default, and the models and approach applied in determination of ECL parameters. We critically assessed appropriateness of areas of major judgement and key assumptions involved in estimation of EADs, LGDs, PDs, FLI and ECL. We independently verified the accuracy of the calculation of ECL and assessed whether the ECL calculations were consistent with the approved model methodologies. We challenged management in respect of the appropriateness of the macroeconomic models as well as weightings applied to each macroeconomic scenario.

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
We consider the appropriateness of the model methodologies and the following judgements used in the determination of the modelled ECL allowance to be significant: • Critical assumptions applied in the determination of exposure at default ("EAD"), loss given default ("LGD") and probability of default ("PD"); • Assessment of the key assumptions related to forward-looking information ("FLI") including the appropriateness of scenario weightings and macro-economic variables. Refer to page 10 (Significant accounting policies), page 20 (Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies) and page 29 (Loans granted).	We also performed substantive procedures to assess whether ECL for loans granted to related parties was appropriately disclosed in the consolidated and separate financial statements.

How we tailored our Group audit scope

We tailored the scope of our audit in order to perform sufficient work to enable us to provide an opinion on each set of the consolidated and separate financial statements as a whole, taking into account the structure of the Group, the accounting processes and controls, and the industry in which the Group and the Company operate.

The Group's and the Company's activities are primarily carried out in Georgia.

IG Development Georgia LLC is the largest and the only significant component of the Group. Its main operations are management of real-estate property and leasing of commercial spaces in trade centres and business centre in Georgia. It comprises over 95% of the Group's total assets. Other component of the Group is represented by City Development LLC engaged in development of multifunctional residential complex.

Our audit approach and team were also designed to reflect the structure of the Group. Based on the procedures we performed over the components of the Group, our audit scoping/coverage accounted for over 99% of the total assets and over 98% of total revenues of the Group.

Other information

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

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

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

pwc

If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement in the Management Report, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated and separate financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

The engagement partner on the audit resulting in this independent auditor's report is Lasha Janelidze.

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

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

12 May 2023
Tbilisi, Georgia

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
Consolidated Statement of Financial Position

In Georgian Lari	Note	31 December 2022	31 December 2021
ASSETS			
Non-current assets			
Investment property	8	181,954,373	182,553,787
Prepayments to tenants	19	15,354,877	16,574,092
Property and equipment	9	4,916,014	4,659,686
Intangible assets		66,676	9,798
Development land	11	-	69,743,522
Loans granted	12	20,241,162	23,566,814
Trade and other receivables	13	1,050,331	515,330
Total non-current assets		**223,583,433**	**297,623,029**
Current assets			
Inventory property	11	74,655,903	-
Loans granted	12	12,259,710	5,947,328
Prepaid taxes		-	431,379
Inventories		422,308	389,065
Trade and other receivables	13	9,174,665	6,726,393
Restricted cash		854,494	-
Cash and cash equivalents	14	9,440,109	708,415
Total current assets		**106,807,189**	**14,202,580**
TOTAL ASSETS		**330,390,622**	**311,825,609**
EQUITY			
Charter capital	15	200	200
Paid-in capital	15	8,813,699	8,813,699
Retained earnings		91,959,118	41,148,771
TOTAL EQUITY		**100,773,017**	**49,962,670**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	16	176,285,445	105,208,705
Grants related to assets		1,284,013	1,377,442
Advances received from tenants		1,880,057	1,009,345
Total non-current liabilities		**179,449,515**	**107,595,492**
Current liabilities			
Borrowings	16	34,297,299	86,558,937
Advances received for inventory property	17	6,907,037	-
Other taxes payables		970,772	-
Trade and other payables	18	5,357,351	65,302,495
Provisions for other liabilities and charges		2,635,631	2,406,015
Total current liabilities		**50,168,090**	**154,267,447**
TOTAL LIABILITIES		**229,617,605**	**261,862,939**
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		**330,390,622**	**311,825,609**

Approved for issue and signed on behalf of Management on 12 May 2023 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

The accompanying notes on pages 9 to 50 are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

In Georgian Lari	Note	2022	2021
Revenues	19	**80,186,356**	**61,162,322**
Direct operating expenses	20	(14,814,921)	(15,269,228)
General and administrative expenses	21	(9,356,383)	(6,151,895)
Foreign exchange (loss)/gain, net		(1,431,669)	1,381,603
Operating profit		**54,583,383**	**41,122,802**
Net charge for expected credit losses on loans granted	12	(10,028,945)	(498,397)
Finance income, net	22	12,927,556	823,148
Other income, net		449,096	568,264
Profit before income tax		**57,931,090**	**42,015,817**
Income tax expense		(1,370,743)	-
PROFIT FOR THE YEAR		**56,560,347**	**42,015,817**
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		**56,560,347**	**42,015,817**

In Georgian Lari	Charter capital	Paid-in capital	(Accumulated deficit)/ Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2021	**200**	**8,813,699**	**(867,046)**	**7,946,853**
Profit for the year	-	-	42,015,817	42,015,817
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-
Total comprehensive income for 2021	**-**	**-**	**42,015,817**	**42,015,817**
Balance at 31 December 2021	**200**	**8,813,699**	**41,148,771**	**49,962,670**
Loss for the year	-	-	56,560,347	56,560,347
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-
Total comprehensive income for 2022	**-**	**-**	**56,560,347**	**56,560,347**
Dividends declared	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
Balance at 31 December 2022	**200**	**8,813,699**	**91,959,118**	**100,773,017**

The accompanying notes on pages 9 to 50 are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Consolidated Statement of Cash Flows

In Georgian Lari	Note	2022	2021
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		57,931,090	42,015,817
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	20,21	5,037,413	4,697,800
Impairment losses on financial assets	12,21	10,114,468	1,160,751
Amortisation of prepayments to tenants	19	1,219,215	1,222,565
Provision charge for uncertain tax positions		229,615	2,406,015
Finance income, net	22	(12,927,556)	(823,148)
Net loss/(gain) from exchange rate difference		1,431,669	(1,381,603)
Operating cash flows before working capital changes in:		**63,035,914**	**49,298,197**
Trade and other receivables		(3,181,782)	(376,517)
Inventory property	11	(654,768)	-
Inventories		(33,243)	(122,130)
Tax balances		1,402,151	(770,968)
Advances received for inventory property	17	6,907,037	-
Advances received from tenants		2,387,918	249,509
Trade and other payables		1,953,887	2,084,596
Changes in working capital		**8,781,200**	**1,064,490**
Interest income received		122,315	65,686
Interest paid		(12,538,654)	(16,281,548)
Income taxes paid		(1,370,743)	-
VAT return on acquisition of development land		-	8,698,856
Net cash generated from operating activities		**58,030,032**	**42,845,681**
Cash flows from investing activities			
Purchases of property and equipment		(1,111,640)	(1,163,178)
Purchases of investment property		(3,647,221)	(8,637,367)
Acquisition of development land	11,18	(66,179,612)	(17,603,911)
Acquisition of intangible assets		(85,773)	-
Loans granted		(14,085,337)	(14,626,022)
Loan repayments received		46,362	2,761,556
Net cash used in investing activities		**(85,063,221)**	**(39,268,922)**
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings		255,997,353	42,961,523
Repayment of borrowings		(210,815,056)	(46,538,282)
Payments for restricted cash balances		(854,494)	-
Dividends paid to owner		(5,750,000)	-
Net cash from/(used in) financing activities		**38,577,803**	**(3,576,759)**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(2,812,920)	234,007
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	14	**708,415**	**474,408**
Cash and cash equivalents at the end of the year	14	**9,440,109**	**708,415**

The accompanying notes on pages 9 to 50 are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

Separate Statement of Financial Position

In Georgian Lari	Note	31 December 2022	31 December 2021
ASSETS			
Non-current assets			
Investment property	8	181,954,373	182,553,787
Prepayments to tenants	19	15,354,877	16,574,092
Property and equipment	9	4,647,493	4,659,686
Intangible assets		65,743	9,798
Investment in subsidiary	10	69,717,552	69,717,552
Loans granted	12	20,252,636	23,644,024
Trade and other receivables	13	1,050,331	515,330
Total non-current assets		**293,043,005**	**297,674,269**
Current assets			
Inventories		422,308	389,065
Prepaid taxes		-	427,830
Loans granted	12	10,136,474	5,947,328
Trade and other receivables	13	7,980,540	6,699,883
Cash and cash equivalents	14	4,428,045	704,238
Total current assets		**22,967,367**	**14,168,344**
TOTAL ASSETS		**316,010,372**	**311,842,613**
EQUITY			
Charter capital	15	200	200
Paid-in capital	15	8,813,699	8,813,699
Retained earnings/(accumulated deficit)		93,726,165	41,175,615
TOTAL EQUITY		**102,540,064**	**49,989,514**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	16	176,260,545	105,208,705
Grants related to assets		1,284,013	1,377,442
Advances received from tenants		1,880,057	1,009,345
Total non-current liabilities		**179,424,615**	**107,595,492**
Current liabilities			
Borrowings	16	26,173,725	86,558,937
Other taxes payable		95,433	-
Trade and other payables	18	5,140,904	65,292,655
Provisions for other liabilities and charges		2,635,631	2,406,015
Total current liabilities		**34,045,693**	**154,257,607**
TOTAL LIABILITIES		**213,470,308**	**261,853,099**
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		**316,010,372**	**311,842,613**

Approved for issue and signed on behalf of Management on 12 May 2023 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

Separate Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

In Georgian Lari	Note	2022	2021
Revenues	19	**80,186,356**	**61,162,322**
Direct operating expenses	20	(14,814,921)	(15,269,228)
General and administrative expenses	21	(7,818,880)	(6,125,361)
Foreign exchange (loss)/gain, net		(1,262,616)	1,381,913
Operating profit		**56,289,939**	**41,149,646**
Net charge for expected credit losses on loans granted	12	(9,469,183)	(498,397)
Finance income, net	22	12,430,799	823,148
Other income, net		419,738	568,264
Profit before income tax		**59,671,293**	**42,042,661**
Income tax expense		(1,370,743)	-
PROFIT FOR THE YEAR		**58,300,550**	**42,042,661**
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		**58,300,550**	**42,042,661**

Separate Statement of Changes in Equity

In Georgian Lari	Charter capital	Paid-in capital	(Accumulated deficit)/ Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2021	**200**	**8,813,699**	**(867,046)**	**7,946,853**
Profit for the year	-	-	42,042,661	42,042,661
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-
Total comprehensive loss for 2021	**-**	**-**	**42,042,661**	**42,042,661**
Balance at 31 December 2021	**200**	**8,813,699**	**41,175,615**	**49,989,514**
Profit for the year	-	-	58,300,550	58,300,550
Other comprehensive income for the year	-	-	-	-
Total comprehensive income for 2022	**-**	**-**	**58,300,550**	**58,300,550**
Dividends declared	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
Balance at 31 December 2022	**200**	**8,813,699**	**93,726,165**	**102,540,064**

The accompanying notes on pages 9 to 50 are an integral part of these consolidated and separate financial statements.

In Georgian Lari	Note	2022	2021
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		59,671,293	42,042,661
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	20,21	5,037,413	4,697,800
Impairment losses on financial assets	12,21	9,554,706	1,160,751
Amortisation of prepayments to tenants	19	1,219,215	1,222,565
Provision charge for uncertain tax positions		229,615	2,406,015
Finance income, net	22	(12,430,799)	(823,148)
Net loss/(gain) from exchange rate difference		1,262,616	(1,381,603)
Operating cash flows before working capital changes in:		**64,544,059**	**49,325,041**
Trade and other receivables		(2,014,167)	(350,006)
Inventories		(33,242)	(122,129)
Tax balances		523,263	(767,420)
Advances received from tenants		2,387,918	249,509
Trade and other payables		1,747,280	2,074,756
Changes in working capital		**2,611,052**	**1,084,710**
Interest income received		122,315	65,686
Interest paid		(12,538,654)	(16,281,548)
Income taxes paid		(1,370,743)	-
VAT return on acquisition of development land		-	8,698,856
Net cash generated from operating activities		**53,368,029**	**42,892,745**
Cash flows from investing activities			
Purchases of property and equipment		(843,119)	(1,163,178)
Purchases of investment property		(3,647,221)	(8,637,367)
Acquisition of development land	10,18	(61,922,000)	(17,573,764)
Acquisition of intangible assets		(84,840)	-
Loans granted		(20,550,317)	(14,603,607)
Loan repayments received		8,899,574	2,661,930
Net cash used in investing activities		**(78,147,923)**	**(39,315,986)**
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings		247,712,626	42,961,523
Repayment of borrowings		(210,815,056)	(46,538,282)
Dividends paid to owner		(5,750,000)	-
Net cash from/(used in) financing activities		**31,147,570**	**(3,576,759)**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(2,643,869)	229,830
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	14	**704,238**	**474,408**
Cash and cash equivalents at the end of the year	14	**4,428,045**	**704,238**

1 IG Development Georgia and its Operations

These consolidated and separate financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2022 for IG Development Georgia LLC (the "Company") and its subsidiary (together - the "Group").

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

As at 31 December 2022 and 2021 the Company's 100% shares were owned by IG International LLC, registered in the United States of America and the Group was ultimately controlled by Mr. Mindia Sabanadze.

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

In 2021 the Company incorporated the 100% owned local subsidiary, City Development LLC, engaged in development of CITYZEN complex that will combine residential, commercial and recreational spaces. As at 31 December 2022 the site clearing works were in progress and the Group had started receiving advances for apartments under development. Construction is planned to be finalised before the end of 2026.

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

Presentation currency. These consolidated and separate financial statements are presented in Georgian Lari ("GEL"), unless otherwise stated.

2 Operating Environment of the Group

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

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

COVID-19. In March 2020, the World Health Organisation declared the outbreak of COVID-19 a global pandemic. In response to the pandemic, the Georgian government implemented numerous measures attempting to contain the spreading and impact of COVID-19, such as travel bans and restrictions, quarantines, curfews and limitations on business activity, including closures. Those measures were subsequently raised, however, as of 31 December 2022, there remains a risk that the authorities may impose additional restrictions in 2023 as a response to possible new variants of the virus.

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

As the war is still waging, it is impossible to reliably assess full impact this may have on the Group as there is uncertainty over the magnitude of the impact on the economy in general. The war did not have discernible impact on the Group's activities as of 31 December 2022.

2 Operating Environment of the Group (Continued)

In 2022 the Georgian economy demonstrated positive economic dynamics. This trend was also supported by the migration of foreign citizens that caused higher demand on products and services. However, higher demand and therefore increases in prices also contribute to the inflation in Georgia.

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

3 Significant Accounting Policies

Basis of preparation. These consolidated and separate financial statements as at and for the year ended 31 December 2022 have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirement of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing under the historical cost convention, as modified by the initial recognition of financial instruments based on fair value. The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated and separate financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

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

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

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

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

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

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

Separate financial statements – investment in subsidiary. The Company accounts investment in subsidiary at the original cost of the investment until the investment is de-recognised or impaired for its separate financial statements. The carrying amounts of the investments in subsidiaries are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, the assets' recoverable amounts are estimated. Value in use is determined by the present value of expected dividend receipts. An impairment loss is recognised when the carrying amount of the investments in subsidiaries exceeds its recoverable amount. Impairment losses are recognised in profit or loss.

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

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

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

At 31 December 2022, the official rate of exchange, as determined by the National Banks of Georgia was US Dollar ("USD") 1 = GEL 2.7020 and EURO ("EUR") 1 = GEL 2.8844 (31 December 2021: USD 1 = GEL 3.0976 and EUR 1= 3.5040). At present, Georgian Lari is not a freely convertible currency outside of Georgia.

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

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

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

Inventories. Inventories comprise property being constructed for sale in the ordinary course of business, which is held as current inventory and is measured as the lower of cost and net realisable value. Cost includes cost of land, construction costs, capitalized borrowing costs, costs of site preparation, planning and design costs, costs of site preparation and other direct related costs. The cost of inventory recognized in profit or loss on sale is determined with reference to the size in square meters, of the property sold and allocation of the costs on the relative size of the property sold.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and costs to sell.

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

Development land is stated at cost, less provision for impairment, where required. If any indication exists that development land may be impaired, the Group estimates the recoverable amount as the higher of value in use and fair value less costs of disposal. The carrying amount of a development land is written down to its recoverable amount through a charge to profit or loss for the year. An impairment loss recognised in

3 Significant Accounting Policies (Continued)

prior years is reversed if there has been a subsequent change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount

Upon finalization of project architectural and design works and determination of operational cycle for construction and for pre-purchase agreements for properties of the complex to be built on the land, development land is reclassified to inventory property. Refer to Note 11.

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

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

Intangible assets. The Group's intangible assets have definite useful lives and primarily include capitalised computer software and licences. Acquired computer software licences are capitalised on the basis of the costs incurred to acquire and bring them to use. Intangible assets are amortised using the straight-line method over their useful lives. Useful lives for the Group's software and licences ranges from 1 year to 10 years. If impaired, the carrying amount of intangible assets is written down to the higher of value in use and fair value less costs of disposal.

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

Financial instruments – key measurement terms. Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The best evidence of fair value is the price in an active market. An active market is one in which transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

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

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

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

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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

The Group applies a three-stage model for loans granted impairment, based on changes in credit quality since initial recognition. A financial instrument that is not credit-impaired on initial recognition is classified in Stage 1. Financial assets in Stage 1 have their ECL measured at an amount equal to the portion of lifetime ECL that results from default events possible within the next 12 months or until contractual maturity, if shorter ("12 Months ECL"). If the Group identifies a significant increase in credit risk ("SICR") since initial recognition, the asset is transferred to Stage 2 and its ECL is measured based on ECL on a lifetime basis, that is, up until contractual maturity but considering expected prepayments, if any ("Lifetime ECL"). Refer to Note 24 for a description of how the Group determines when a SICR has occurred. If the Group determines that a financial asset is credit-impaired, the asset is transferred to Stage 3 and its ECL is measured as a Lifetime ECL. The Group's definition of credit impaired assets and definition of default is explained in Note 24.

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

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

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

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

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

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

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

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

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

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

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

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

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

Prepayments. Prepayments are carried at cost less provision for impairment. A prepayment is classified as non-current when the goods or services relating to the prepayment are expected to be obtained after one year, or when the prepayment relates to an asset which will itself be classified as non-current upon initial recognition. Prepayments to acquire assets are transferred to the carrying amount of the asset once

3 Significant Accounting Policies (Continued)

the Group has obtained control of the asset and it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group. Other prepayments are written off to profit or loss when the goods or services relating to the prepayments are received. If there is an indication that the assets, goods or services relating to a prepayment will not be received, the carrying value of the prepayment is written down accordingly and a corresponding impairment loss is recognised in profit or loss for the year.

Inventory property. Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or future development, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and net realisable value. Cost includes:

- Cost of land;
- Amounts payable for construction materials, including cost of subcontractors and direct labour costs;
- Borrowing costs incurred until the property is ready for sale, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, insurance expenses, construction overheads, administrative overheads and other related costs.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money, if material, less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory property recognised in profit or loss on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

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

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

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

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

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

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

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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

Where the contracts include multiple performance obligations, the transaction price is allocated to each separate performance obligation based on the stand-alone selling prices. Where these are not directly stated, they are estimated based on observable prices in similar contracts. In case of fixed-price contracts, the customer pays the fixed amount based on a payment schedule. If the services rendered by the Group exceed the payment, a contract asset is recognised. If the payments exceed the services rendered, an advance received from customer is recognised. If the contract includes variable consideration, revenue is recognised only to the extent that it is highly probable that there will be no significant reversal of such consideration.

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

Revenue from inventory property sales. The Group develops and sells residential and commercial properties. Revenue is recognised when control over the property has been transferred to the customer. The properties under pre-purchase agreement status have generally no alternative use for the Group due to contractual restrictions. However, an enforceable right to payment does not arise until the act of acceptance is signed and subsequently the legal title has passed to the customer. Therefore, revenue is recognised at a point in time when the control is passed to the customer. Revenue is measured at the transaction price agreed in the contract. The consideration is due until the control has been transferred.

Financing components. The contract contains a significant financing component where the period between the transfer of the promised asset to the customer and payment by the customer exceeds one year. As a consequence, the Group adjusts the transaction prices for the time value of money. Refer to Note 17.

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

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

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

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

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

3 Significant Accounting Policies (Continued)

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

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

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

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

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

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

Were the estimated useful lives to differ by 10% from management's estimates, the impact on the Group's and the Company's depreciation for the year ended 31 December 2022 would be to increase it by GEL 461,467 or decrease it by GEL 377,564 (2021: increase by GEL 433,369 or decrease by GEL 354,575).

ECL measurement. Measurement of ECLs is a significant estimate that involves determination methodology, models and data inputs. Details of ECL measurement methodology are disclosed in Note 24. The following components have a major impact on credit loss allowance: definition of default, SICR, probability of default ("PD"), exposure at default ("EAD"), and loss given default ("LGD"), as well as models of macro-economic scenarios. The Group regularly reviews and validates the models and inputs to the models to reduce any differences between expected credit loss estimates and actual credit loss experience. The Group used supportable forward looking information for measurement of ECL, primarily an outcome of its own macro-economic forecasting model. The most significant forward looking assumptions that correlate with ECL level and their assigned weights are foreign exchange and GDP growth rates.

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

The Group identifies behavioural indicators of increases in credit risk prior to delinquency and incorporated appropriate forward-looking information into the credit risk assessment at an individual instrument. Refer to Note 24.

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

The following amendments became effective from 1 January 2022:

Proceeds before intended use, Onerous contracts – cost of fulfilling a contract, Reference to the Conceptual Framework – narrow scope amendments to IAS 16, IAS 37 and IFRS 3, and Annual Improvements to IFRSs 2018-2020 – amendments to IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 and IAS 41 (issued on 14 May 2020 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022).

- The amendment to IAS 16 prohibits an entity from deducting from the cost of an item of PPE any proceeds received from selling items produced while the entity is preparing the asset for its intended use. The proceeds from selling such items, together with the costs of producing them, are now recognised in profit or loss. An entity will use IAS 2 to measure the cost of those items. Cost will not include depreciation of the asset being tested because it is not ready for its intended use. The amendment to IAS 16 also clarifies that an entity is 'testing whether the asset is functioning properly' when it assesses the technical and physical performance of the asset. The financial performance of the asset is not relevant to this assessment. An asset might therefore be capable of operating as intended by management and subject to depreciation before it has achieved the level of operating performance expected by management.
- The amendment to IAS 37 clarifies the meaning of 'costs to fulfil a contract'. The amendment explains that the direct cost of fulfilling a contract comprises the incremental costs of fulfilling that contract; and an allocation of other costs that relate directly to fulfilling. The amendment also clarifies that, before a separate provision for an onerous contract is established, an entity recognises any impairment loss that has occurred on assets used in fulfilling the contract, rather than on assets dedicated to that contract.
- IFRS 3 was amended to refer to the 2018 Conceptual Framework for Financial Reporting, in order to determine what constitutes an asset or a liability in a business combination. Prior to the amendment, IFRS 3 referred to the 2001 Conceptual Framework for Financial Reporting. In addition, a new exception in IFRS 3 was added for liabilities and contingent liabilities. The exception specifies that, for some types of liabilities and contingent liabilities, an entity applying IFRS 3 should instead refer to IAS 37 or IFRIC 21, rather than the 2018 Conceptual Framework. Without this new exception, an entity would have recognised some liabilities in a business combination that it would not recognise under IAS 37. Therefore, immediately after the acquisition, the entity would have had to derecognise such liabilities and recognise a gain that did not depict an economic gain. It was also clarified that the acquirer should not recognise contingent assets, as defined in IAS 37, at the acquisition date.
- The amendment to IFRS 9 addresses which fees should be included in the 10% test for derecognition of financial liabilities. Costs or fees could be paid to either third parties or the lender. Under the amendment, costs or fees paid to third parties will not be included in the 10% test.
- Illustrative Example 13 that accompanies IFRS 16 was amended to remove the illustration of payments from the lessor relating to leasehold improvements. The reason for the amendment is to remove any potential confusion about the treatment of lease incentives.
- IFRS 1 allows an exemption if a subsidiary adopts IFRS at a later date than its parent. The subsidiary can measure its assets and liabilities at the carrying amounts that would be included in its parent's consolidated financial statements, based on the parent's date of transition to IFRS, if no adjustments were made for consolidation procedures and for the effects of the business combination in which the parent acquired the subsidiary. IFRS 1 was amended to allow entities that have taken this IFRS 1 exemption to also measure cumulative translation differences using the amounts reported by the parent, based on the parent's date of transition to IFRS. The amendment to IFRS 1 extends the above exemption to cumulative translation differences, in order to reduce costs for first-time adopters. This amendment will also apply to associates and joint ventures that have taken the same IFRS 1 exemption.
- The requirement for entities to exclude cash flows for taxation when measuring fair value under IAS 41 was removed. This amendment is intended to align with the requirement in the standard to discount cash flows on a post-tax basis.

The application of the amendments had no significant impact on the Group's consolidated and separate financial statements.

6 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2023 or later, and which the Group has not early adopted.

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

IFRS 17 "Insurance Contracts"(issued on 18 May 2017 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). IFRS 17 replaces IFRS 4, which has given companies dispensation to carry on accounting for insurance contracts using existing practices. As a consequence, it was difficult for investors to compare and contrast the financial performance of otherwise similar insurance companies. IFRS 17 is a single principle-based standard to account for all types of insurance contracts, including reinsurance contracts that an insurer holds. The standard requires recognition and measurement of groups of insurance contracts at: (i) a risk-adjusted present value of the future cash flows (the fulfilment cash flows) that incorporates all of the available information about the fulfilment cash flows in a way that is consistent with observable market information; plus (if this value is a liability) or minus (if this value is an asset) (ii) an amount representing the unearned profit in the group of contracts (the contractual service margin). Insurers will be recognising the profit from a group of insurance contracts over the period they provide insurance coverage, and as they are released from risk. If a group of contracts is or becomes loss-making, an entity will be recognising the loss immediately. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

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

- *Effective date:* The effective date of IFRS 17 (incorporating the amendments) has been deferred by two years to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023; and the fixed expiry date of the temporary exemption from applying IFRS 9 in IFRS 4 has also been deferred to annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023.
- *Expected recovery of insurance acquisition cash flows:* An entity is required to allocate part of the acquisition costs to related expected contract renewals, and to recognise those costs as an asset until the entity recognises the contract renewals. Entities are required to assess the recoverability of the asset at each reporting date, and to provide specific information about the asset in the notes to the financial statements.
- *Contractual service margin attributable to investment services*: Coverage units should be identified, considering the quantity of benefits and expected period of both insurance coverage and investment services, for contracts under the variable fee approach and for other contracts with an 'investment-return service' under the general model. Costs related to investment activities should be included as cash flows within the boundary of an insurance contract, to the extent that the entity performs such activities to enhance benefits from insurance coverage for the policyholder.
- *Reinsurance contracts held – recovery of losses:* When an entity recognises a loss on initial recognition of an onerous group of underlying insurance contracts, or on addition of onerous underlying contracts to a group, an entity should adjust the contractual service margin of a related group of reinsurance contracts held and recognise a gain on the reinsurance contracts held. The amount of the loss recovered from a reinsurance contract held is determined by multiplying the loss recognised on underlying insurance contracts and the percentage of claims on underlying insurance contracts that the entity expects to recover from the reinsurance contract held. This requirement would apply only when the reinsurance contract held is recognised before or at the same time as the loss is recognised on the underlying insurance contracts.

5 New Accounting Pronouncements (Continued)

- *Other amendments:* Other amendments include scope exclusions for some credit card (or similar) contracts, and some loan contracts; presentation of insurance contract assets and liabilities in the statement of financial position in portfolios instead of groups; applicability of the risk mitigation option when mitigating financial risks using reinsurance contracts held and non-derivative financial instruments at fair value through profit or loss; an accounting policy choice to change the estimates made in previous interim financial statements when applying IFRS 17; inclusion of income tax payments and receipts that are specifically chargeable to the policyholder under the terms of an insurance contract in the fulfilment cash flows; and selected transition reliefs and other minor amendments.

The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

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

Amendments to IAS 8: Definition of Accounting Estimates (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to IAS 8 clarified how companies should distinguish changes in accounting policies from changes in accounting estimates. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction – Amendments to IAS 12 (issued on 7 May 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendments to IAS 12 specify how to account for deferred tax on transactions such as leases and decommissioning obligations. In specified circumstances, entities are exempt from recognising deferred tax when they recognise assets or liabilities for the first time. Previously, there had been some uncertainty about whether the exemption applied to transactions such as leases and decommissioning obligations – transactions for which both an asset and a liability are recognised. The amendments clarify that the exemption does not apply and that entities are required to recognise deferred tax on such transactions. The amendments require companies to recognise deferred tax on transactions that, on initial recognition, give rise to equal amounts of taxable and deductible temporary differences. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

Transition option to insurers applying IFRS 17 – Amendments to IFRS 17 (issued on 9 December 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to the transition requirements in IFRS 17 provides insurers with an option aimed at improving the usefulness of information to investors on initial application of IFRS 17. The amendment relates to insurers' transition to IFRS 17 only and does not affect any other requirements in IFRS 17. The transition requirements in IFRS 17 and IFRS 9 apply at different dates and will result in the following one-time classification differences in the comparative information presented on initial application of IFRS 17: accounting mismatches between insurance contract liabilities measured at current value and any related financial assets measured at amortised cost; and if an entity chooses to restate comparative information for IFRS 9, classification differences between financial assets derecognised in the comparative period (to which IFRS 9 will not apply) and other financial assets (to which IFRS 9 will apply). The amendment will help insurers to avoid these temporary accounting mismatches and, therefore, will improve the usefulness of comparative information for investors. It does this by providing insurers with an option for the presentation of comparative information about financial assets. When initially applying IFRS 17, entities would, for the purpose of presenting comparative information, be permitted to apply a classification overlay to a financial asset for which the entity does not restate IFRS 9 comparative information. The transition option would be available, on an instrument-by-instrument basis; allow an entity to present comparative information as if the classification and measurement requirements of IFRS 9 had been applied to that financial asset, but not require an entity to apply the impairment requirements of IFRS 9; and require an entity that applies the

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

classification overlay to a financial asset to use reasonable and supportable information available at the transition date to determine how the entity expects that financial asset to be classified applying IFRS 9. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (issued on 22 September 2022 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024). The amendments relate to the sale and leaseback transactions that satisfy the requirements in IFRS 15 to be accounted for as a sale. The amendments require the seller-lessee to subsequently measure liabilities arising from the transaction and in a way that it does not recognise any gain or loss related to the right of use that it retained. This means deferral of such a gain even if the obligation is to make variable payments that do not depend on an index or a rate. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (originally issued on 23 January 2020 and subsequently amended on 15 July 2020 and 31 October 2022, ultimately effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024). These amendments clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Liabilities are non-current if the entity has a substantive right, at the end of the reporting period, to defer settlement for at least twelve months. The guidance no longer requires such a right to be unconditional. The October 2022 amendment established that loan covenants to be complied with after the reporting date do not affect the classification of debt as current or non-current at the reporting date. Management's expectations whether they will subsequently exercise the right to defer settlement do not affect classification of liabilities. A liability is classified as current if a condition is breached at or before the reporting date even if a waiver of that condition is obtained from the lender after the end of the reporting period. Conversely, a loan is classified as non-current if a loan covenant is breached only after the reporting date. In addition, the amendments include clarifying the classification requirements for debt a company might settle by converting it into equity. 'Settlement' is defined as the extinguishment of a liability with cash, other resources embodying economic benefits or an entity's own equity instruments. There is an exception for convertible instruments that might be converted into equity, but only for those instruments where the conversion option is classified as an equity instrument as a separate component of a compound financial instrument. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

7 Balances and Transactions with Related Parties

The outstanding balances of the Group with related parties were as follows:

In Georgian Lari	Note	31 December 2022	31 December 2021
Gross amount of loans granted to entities under common control*	12	44,346,936	26,474,820
Credit loss allowance on loans granted to entities under common control	12	(11,704,430)	(3,272,884)
Gross amount of trade and other receivables to entities under common control	13	2,727,789	1,030,786
Gross amount of trade and other receivables to other related parties	13	502,921	-
Credit loss allowance on trade and other receivables to entities under common control	13	(420,752)	(499,408)
Trade and other payables to entities under common control	18	(222,763)	-

** Loans granted to entities under common control bear contractual interest rate of 7-14% and mature before 2031. None of the loans granted are collateralized.*

7 Balances and Transactions with Related Parties (Continued)

The outstanding balances of the Company with related parties were as follows:

In Georgian Lari	Note	31 December 2022	31 December 2021
Gross amount of loans granted to entities under common control	12	41,560,052	26,474,820
Credit loss allowance on loans granted to entities under common control	12	(11,170,942)	(3,272,884)
Gross amount of trade and other receivables to entities under common control	13	2,727,789	1,030,786
Gross amount of trade and other receivables to other related parties	13	502,921	-
Credit loss allowance on trade and other receivables to entities under common control	13	(420,752)	(499,408)
Trade and other payables to entities under common control	18	(222,763)	-

** Loans granted to entities under common control bear contractual interest rate of 7-14% and mature before 2031. None of the loans granted are collateralized.*

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

In Georgian Lari	Note	2022	2021
Rental income from investment property	19	824,115	-
Revenue from contracts with customers	19	177,794	-
Interest income	22	2,885,278	1,593,737
Impairment losses on loans granted	12	10,028,945	498,398
Impairment losses on trade and other receivables	13	85,523	-

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

In Georgian Lari	Note	2022	2021
Rental income from investment property	19	824,115	-
Revenue from contracts with customers	19	177,794	-
Interest income	22	3,123,059	1,593,737
Impairment losses on loans granted	12	9,469,183	498,398
Impairment losses on trade and other receivables	13	85,523	-

Key management compensation. Key management of the Group includes 4 top management members (2021: 4 members). Key management compensation is presented below:

	2022		2021	
In Georgian Lari	Expense	Accrued liability	Expense	Accrued liability
Short-term benefits:				
- Salaries	2,203,097	-	1,281,803	-
- Short-term bonuses	794,247	-	495,244	-
Total key management compensation	**2,997,344**	**-**	**1,777,047**	**-**

Key management of the Company includes 4 top management members (2021: 4 members). Key management compensation is presented below:

	2022		2021	
In Georgian Lari	Expense	Accrued liability	Expense	Accrued liability
Short-term benefits:				
- Salaries	2,081,483	-	1,281,803	-
- Short-term bonuses	480,571	-	495,244	-
Total key management compensation	**2,562,054**	**-**	**1,777,047**	**-**

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

8 Investment Property

Movements in the carrying amount of the Group's and the Company's investment property were as follows:

In Georgian Lari	Land	Buildings and related equipment	Advances and construction in progress	Parking and related systems	Total
Cost at 31 December 2020	33,901,599	146,297,788	7,045,989	1,167,839	188,413,215
Accumulated depreciation	-	(8,952,563)	-	(18,078)	(8,970,641)
Carrying amount at 31 December 2020	**33,901,599**	**137,345,225**	**7,045,989**	**1,149,761**	**179,442,574**
Additions	1,981,025	614,032	7,612,467	317,439	10,524,963
Transfers to development land (contribution to the subsidiary's capital)	(1,981,025)	-	-	-	(1,981,025)
Transfers to property and equipment (owner-occupied part of City Tower)	-	(1,532,401)	-	-	(1,532,401)
Transfers	-	11,743,433	(11,743,433)	-	-
Depreciation charge	-	(3,835,545)	-	(64,779)	(3,900,324)
Carrying amount at 31 December 2021	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**
Cost at 31 December 2021	33,901,599	157,122,852	2,915,023	1,485,278	195,424,752
Accumulated depreciation	-	(12,788,108)	-	(82,857)	(12,870,965)
Carrying amount at 31 December 2021	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**
Additions	-	294,475	2,510,759	748,558	3,553,792
Transfers	-	2,299,860	(2,299,860)	-	-
Depreciation charge	-	(4,062,787)	-	(90,419)	(4,153,206)
Carrying amount at 31 December 2022	**33,901,599**	**142,866,292**	**3,125,922**	**2,060,560**	**181,954,373**
Cost at 31 December 2022	33,901,599	159,717,187	3,125,922	2,233,836	198,978,544
Accumulated depreciation	-	(16,850,895)	-	(173,276)	(17,024,171)
Carrying amount at 31 December 2022	**33,901,599**	**142,866,292**	**3,125,922**	**2,060,560**	**181,954,373**

In 2021 additions to land represent purchase of land plots by the Company which have been contributed to the capital of its subsidiary. Refer to Note 10.

For carrying amounts of land and buildings pledged to third parties as collateral for borrowings refer to Note 23.

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

In Georgian Lari	2022	2021
Not later than 1 year	40,712,441	33,639,491
Later than 1 year and not later than 5 years	94,631,821	93,241,496
Later than 5 years	34,065,688	19,535,930
Total operating lease payments receivable at 31 December	**169,409,951**	**146,416,917**

Rental income from investment properties was GEL 63,164,578 (2021: GEL 45,038,389), including GEL 31,176,939 (2021: GEL 21,104,908) of income relating to variable lease payments that do not depend on an index or a rate.

9 Property and Equipment

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

In Georgian Lari	Buildings	Fixtures and fittings	Billboards and advertising equipment	Other assets	Total
Cost at 31 December 2020	-	2,398,549	565,564	969,873	3,933,986
Accumulated depreciation	-	(447,925)	(188,542)	(544,831)	(1,181,298)
Carrying amount at 31 December 2020	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
Additions	1,532,401	925,827	-	259,047	2,717,275
Disposals	-	-	-	(221,196)	(221,196)
Depreciation charge	(54,148)	(545,844)	(23,278)	(174,206)	(797,476)
Depreciation eliminated on disposal	-	-	-	208,395	208,395
Carrying amount at 31 December 2021	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
Cost at 31 December 2021	1,532,401	3,324,376	565,564	1,007,724	6,430,065
Accumulated depreciation	(54,148)	(993,769)	(211,820)	(510,642)	(1,770,379)
Carrying amount at 31 December 2021	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
Additions	101,668	288,331	-	754,425	1,144,424
Disposals	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
Depreciation charge	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
Carrying amount at 31 December 2022	**1,527,295**	**2,040,480**	**329,724**	**1,018,515**	**4,916,014**
Cost at 31 December 2022	1,634,069	3,610,470	565,564	1,760,497	7,570,600
Accumulated depreciation	(106,774)	(1,569,990)	(235,840)	(741,982)	(2,654,586)
Carrying amount at 31 December 2022	**1,527,295**	**2,040,480**	**329,724**	**1,018,515**	**4,916,014**

9 Property and Equipment (Continued)

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

In Georgian Lari	Buildings	Fixtures and fittings	Billboards and advertising equipment	Other assets	Total
Cost at 31 December 2020	-	2,398,549	565,564	969,873	3,933,986
Accumulated depreciation	-	(447,925)	(188,542)	(544,831)	(1,181,298)
Carrying amount at 31 December 2020	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
Additions	1,532,401	925,827	-	259,047	2,717,275
Disposals	-	-	-	(221,196)	(221,196)
Depreciation charge	(54,148)	(545,844)	(23,278)	(174,206)	(797,476)
Depreciation eliminated on disposal	-	-	-	208,395	208,395
Carrying amount at 31 December 2021	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
Cost at 31 December 2021	1,532,401	3,324,376	565,564	1,007,724	6,430,065
Accumulated depreciation	(54,148)	(993,769)	(211,820)	(510,642)	(1,770,379)
Carrying amount at 31 December 2021	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
Additions	-	250,089	-	625,814	875,903
Disposals	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
Depreciation charge	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
Carrying amount at 31 December 2022	**1,425,627**	**2,002,238**	**329,724**	**889,904**	**4,647,493**
Cost at 31 December 2022	1,532,401	3,572,228	565,564	1,631,886	7,302,079
Accumulated depreciation	(106,774)	(1,569,990)	(235,840)	(741,982)	(2,654,586)
Carrying amount at 31 December 2022	**1,425,627**	**2,002,238**	**329,724**	**889,904**	**4,647,493**

Addition to buildings of the Group and the Company during 2021 represent transfer of owner-occupied part of City Tower business centre used as an office space from investment property (Note 8).

For carrying amounts of property and equipment items pledged to third parties as collateral for borrowings refer to Note 23.

10 Investment in Subsidiary

As at 31 December 2022 and 2021 the Company had fully owned subsidiary – City Development LLC. The principal activity of the subsidiary is development of CITYZEN complex that will combine residential, commercial and recreational spaces on the land plots contributed to the subsidiary's capital by the Company in 2021. The construction of the complex is planned to be finalized by the end of 2026. Refer to Note 11.

The carrying value of investment in subsidiary consists of development land cost which has been contributed to City Development LLC's capital by the Company. The management assessed recoverability of the investments in subsidiaries and concluded that they are fully recoverable.

11 Inventory Property

In 2021 the Group acquired land plots located in Vake-Saburtalo District with the intention to develop CITYZEN multifunctional complex by 2026. As at 31 December 2021, these land plots were classified as development land since architectural, design and project planning works were not yet finalised.

In November 2022, the Group finalised architectural and design projects for CITYZEN complex and submitted to the authorities. Site clearing works on the land had been also started in an active manner. From this period, land plots were reclassified from development land to inventory property. Cash flows related to expenditures and additions occurred for the complex have been classified under operating activities in the consolidated statement of cash flows from this period on.

From November 2022, the Group announced commencement of receiving advance payments from customers under pre-purchase agreements on one of the blocks of the residential complex. Revenues from the sales of inventory property have not been recognized during the year in the Group's consolidated financial statements. Refer to Note 3 for accounting policies related to revenue from the sales of inventory property. Refer to Note 17 for advances received for inventory property.

Additions to development land during 2022 include purchases of lands plots nearby the CITYZEN complex amounting to GEL 4,126,627 that has been subsequently reclassified in inventory property. The construction phase is planned to commence from the second half of 2023.

For carrying amounts of inventories pledged to third parties as collateral for borrowings refer to Note 23.

12 Loans Granted

Loans granted by the Group as at 31 December, were as follows:

In Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
Loans granted to related parties	43,966,838	32,664,711
Other loans granted	238,464	122,315
Less: Provision for loan impairment	(11,704,430)	(3,272,884)
Total carrying amount of loans at AC	**32,500,872**	**29,514,142**

Loans granted by the Company as at 31 December, were as follows:

In Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
Loans granted to related parties	41,560,052	32,741,921
Other loans granted	-	122,315
Less: Provision for loan impairment	(11,170,942)	(3,272,884)
Total carrying amount of loans at AC	**30,389,110**	**29,591,352**

12 Loans Granted (Continued)

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

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
In Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired	Total	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired	Total
Loans granted to related parties At 31 December 2020	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**-**	**(2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**-**	**20,462,986**
Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:								
New originated or purchased	(115,822)	(270,226)	-	(386,048)	11,824,133	2,702,264	-	14,526,397
Derecognised during the period	1,988	93,903	-	95,891	(1,762,172)	(921,407)	-	(2,683,579)
Changes in accrued interest	(3,398)	(204,843)	-	(208,241)	385,195	1,208,542	-	1,593,737
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	**(117,232)**	**(381,166)**	**-**	**(498,398)**	**10,447,156**	**2,989,399**	**-**	**13,436,555**
Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:								
Foreign exchange and other movements	1,453	148,968	-	150,421	(410,058)	(824,772)	-	(1,234,830)
Modification of contractual cash flows	-	-	-	-	(216,785)	161,887	-	(54,898)
At 31 December 2021	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**-**	**(3,272,884)**	**11,884,442**	**20,780,269**	**-**	**32,664,711**
Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:								
New originated or purchased	(109,724)	(577,647)	-	(687,371)	11,081,095	3,004,242	-	14,085,337
Derecognised during the period	2,109	(24,381)	-	(22,272)	(210,925)	(123,520)	-	(334,445)
Changes in accrued interest	(14,086)	(193,852)	-	(207,938)	1,421,698	1,463,580	-	2,885,278
Other movements	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
Transfers:								
- to lifetime (from Stage 1 to Stage 2)	141,601	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995		-
- to credit-impaired (from Stage 1 and Stage 2 to Stage 3)	86,433	-	(86,433)	-	(12,465,093)	-	12,465,093	-
Changes to ECL measurement model assumptions	-	(3,426,083)	(5,685,281)	(9,111,364)	-	-	-	-
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	**106,333**	**(4,363,564)**	**(5,771,714)**	**(10,028,945)**	**(10,769,767)**	**14,798,297**	**12,465,093**	**16,493,623**
Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:								
Foreign exchange and other movements	997	1,037,002	559,400	1,597,399	(99,711)	(3,453,738)	(1,638,047)	(5,191,496)
At 31 December 2022	**(26,804)**	**(6,465,312)**	**(5,212,314)**	**(11,704,430)**	**1,014,964**	**32,124,828**	**10,827,046**	**43,966,838**

12 Loans Granted (Continued)

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

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
In Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired	Total	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired	Total
Loans granted to related parties At 31 December 2020	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**-**	**(2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**-**	**20,462,986**
Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:								
New originated or purchased	(115,822)	(270,226)	-	(386,048)	11,901,343	2,702,264	-	14,603,607
Derecognised during the period	1,988	93,903	-	95,891	(1,762,172)	(921,407)	-	(2,683,579)
Changes in accrued interest	(3,398)	(204,843)	-	(208,241)	385,195	1,208,542	-	1,593,737
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	**(117,232)**	**(381,166)**	**-**	**(498,398)**	**10,524,366**	**2,989,399**	**-**	**13,513,765**
Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:								
Foreign exchange and other movements	1,453	148,968	-	150,421	(193,273)	(986,659)	-	(1,179,932)
Modification of contractual cash flows	-	-	-	-	(216,785)	161,887	-	(54,898)
At 31 December 2021	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**-**	**(3,272,884)**	**11,961,652**	**20,780,269**	**-**	**32,741,921**
Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:								
New originated or purchased	(203,183)	(23,202)	-	(226,385)	20,318,298	232,019	-	20,550,317
Derecognised during the period	88,974	12,352	-	101,326	(8,776,054)	(123,520)	-	(8,899,574)
Changes in accrued interest	(18,043)	(193,852)	-	(211,895)	1,805,082	1,317,977	-	3,123,059
Other movements	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
Transfers:								
- to lifetime (from Stage 1 to Stage 2)	141,601	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995		-
- to credit-impaired (from Stage 1 and Stage 2 to Stage 3)	86,433	-	(86,433)	-	(12,439,182)	-	12,439,182	-
Changes to ECL measurement model assumptions	-	(3,426,083)	(5,706,146)	(9,132,229)	-	-	-	-
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	**95,782**	**(3,772,386)**	**(5,792,579)**	**(9,469,183)**	**(9,688,398)**	**11,880,471**	**12,439,182**	**14,631,255**
Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:								
Foreign exchange and other movements	8,523	1,010,814	551,788	1,571,125	(852,281)	(3,322,796)	(1,638,047)	(5,813,124)
At 31 December 2022	**(29,829)**	**(5,900,322)**	**(5,240,791)**	**(11,170,942)**	**1,420,973**	**29,337,944**	**10,801,135**	**41,560,052**

12 Loans Granted (Continued)

The credit loss allowance for loans recognised in the period is impacted by a variety of factors, details of ECL measurement are provided in Note 24. The main movements are described as follows:

- Transfers between Stage 1, 2 and 3 due to balances experiencing significant increases (or decreases) of credit risk or becoming credit-impaired in the period, and the consequent "step up" (or "step down") between 12-month and Lifetime ECL;
- Additional allowances for new financial instruments recognised during the period, as well as releases for financial instruments derecognised in the period;
- Unwinding of discount due to the passage of time because ECL is measured on a present value basis; and
- Foreign exchange translations of assets denominated in foreign currencies and other movements.

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

The credit quality of the Group's loans granted to related parties carried at amortised cost is as follows at 31 December 2022:

In Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
Loans granted to related parties				
- Good	1,014,964	-	-	1,014,964
- Satisfactory	-	32,124,828	-	32,124,828
- Special monitoring or default	-	-	10,827,046	10,827,046
Gross carrying amount	**1,014,964**	**32,124,828**	**10,827,046**	**43,966,838**
Credit loss allowance	(26,804)	(6,465,312)	(5,212,314)	(11,704,430)
Carrying amount	**988,160**	**25,659,516**	**5,614,732**	**32,262,408**

The credit quality of the Group's loans granted to related parties carried at amortised cost is as follows at 31 December 2021:

In Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
Loans granted to related parties				
- Good	11,884,442	-	-	11,884,442
- Satisfactory	-	20,780,269	-	20,780,269
Gross carrying amount	**11,884,442**	**20,780,269**	**-**	**32,664,711**
Credit loss allowance	-	(3,272,884)	-	(3,272,884)
Carrying amount	**11,884,442**	**17,507,385**	**-**	**29,391,827**

12 Loans Granted (Continued)

The credit quality of the Company's loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2022:

In Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
Loans granted to related parties				
- Good	1,420,973	-	-	1,420,973
- Satisfactory	-	29,337,944	-	29,337,944
- Special monitoring or default	-	-	10,801,135	10,801,135
Gross carrying amount	**1,420,973**	**29,337,944**	**10,801,135**	**41,560,052**
Credit loss allowance	(29,829)	(5,900,322)	(5,240,791)	(11,170,942)
Carrying amount	**1,391,144**	**23,437,622**	**5,560,344**	**30,389,110**

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

In Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
Loans granted to related parties				
- Good	11,961,652	-	-	11,961,652
- Satisfactory	-	20,780,269	-	20,780,269
Gross carrying amount	**11,961,652**	**20,780,269**	**-**	**32,741,921**
Credit loss allowance	-	(3,272,884)	-	(3,272,884)
Carrying amount	**11,961,652**	**17,507,385**	**-**	**29,469,037**

None of the Group's and the Company's issued loans are secured by collateral.

13 Trade and Other Receivables

Trade and other receivables of the Group as at 31 December, were as follows:

In Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
Trade receivables	9,254,877	7,584,025
Less credit loss allowance	(1,710,338)	(1,546,159)
Other financial receivables	239,105	490,348
Long-term receivables	1,471,082	1,014,737
Less credit loss allowance	(420,752)	(499,408)
Total financial assets within trade and other receivables	***8,833,974***	***7,043,543***
Prepayments	1,412,329	219,487
Less impairment provision	(21,307)	(21,307)
Total trade and other receivables at 31 December	**10,224,996**	**7,241,723**

13 Trade and Other Receivables (Continued)

Trade and other receivables of the Company as at 31 December, were as follows:

In Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
Trade receivables	9,254,797	7,584,025
Less credit loss allowance	(1,710,338)	(1,546,159)
Other financial receivables	237,600	489,511
Long-term receivables	1,471,082	1,014,737
Less credit loss allowance	(420,752)	(499,408)
Total financial assets within trade and other receivables	**8,832,389**	***7,042,706***
Prepayments	219,789	193,814
Less impairment provision	(21,307)	(21,307)
Total trade and other receivables at 31 December	**9,030,871**	**7,215,213**

The Group's and the Company's trade receivables and long-term receivables of GEL 841,504 (2021: GEL 515,329) net of impairment loss provisions are denominated in USD.

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

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of 18 month before 31 December 2022 or 31 December 2021, respectively and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group and the Company have identified the GDP and foreign currency rates of the country in which it sells its services to be the most relevant factors, and accordingly adjusts the historical loss rates based on expected changes in these factors.

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

in Georgian Lari	Credit loss allowance	Total
Trade receivables		
Balance at 31 December 2020	**1,383,213**	**1,383,213**
New originated or purchased	662,354	662,354
Total credit loss allowance charge in profit or loss for the period	662,354	662,354
Foreign exchange movements	-	-
Balance at 31 December 2021	**2,045,567**	**2,045,567**
New originated or purchased	85,523	85,523
Total credit loss allowance charge in profit or loss for the period	85,523	85,523
Foreign exchange movements	-	-
Balance at 31 December 2022	**2,131,090**	**2,131,090**

Trade receivables are partially backed with advances received from tenants.

14 Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents of the Group as at 31 December, were as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Cash on hand	17,451	49,929
Bank balances payable on demand	5,246,663	358,476
Term deposits with original maturity of less than three months	4,175,995	300,010
Total cash and cash equivalents at 31 December	**9,440,109**	**708,415**

Cash and cash equivalents of the Company as at 31 December, were as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Cash on hand	17,451	49,929
Bank balances payable on demand	234,599	354,299
Term deposits with original maturity of less than three months	4,175,995	300,010
Total cash and cash equivalents at 31 December	**4,428,045**	**704,238**

Bank balances and term deposits represent interest bearing current accounts in local banks (BB- rated), which are neither past due nor impaired. Interest accrued on the Group's and the Company's current accounts as of 31 December 2022 was GEL 116,925 (2021: GEL 5,782).

15 Charter and Paid-in Capital

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

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

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

During the year the Company declared and paid dividends in the amount of GEL 5,750,000 (2021: nil). All dividends are declared and paid in GEL.

16 Borrowings

Borrowings of the Group as at 31 December, were as follows

In Georgian Lari	2022	2021
Term loans from banks	127,515,721	191,767,642
Bonds	83,067,023	-
Total borrowings at 31 December	**210,582,744**	**191,767,642**

The Group's borrowings are denominated in currencies as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Borrowings denominated in:		
- US Dollars	189,463,397	163,395,765
- Euros	21,119,347	28,371,877
Total borrowings at 31 December	**210,582,744**	**191,767,642**

16 Borrowings (Continued)

Borrowings of the Company as at 31 December, were as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Term loans from banks	119,367,247	191,767,642
Bonds	83,067,023	-
Total borrowings at 31 December	**202,434,270**	**191,767,642**

The Company's borrowings are denominated in currencies as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Borrowings denominated in:		
- US Dollars	181,314,923	163,395,765
- Euros	21,119,347	28,371,877
Total borrowings at 31 December	**202,434,270**	**191,767,642**

The Group's and the Company's bank borrowings mature until 2031 and bear average coupons of 9% annually (2021: 6.7% annually).

On 28 January and 7 July 2022, the Company issued USD 15,000,000 and USD 15,000,000 bonds to refinance its existing borrowings and expansion. Bonds bear coupon of 6.75% and 8.5%, respectively. The bonds are repayable within two years from the issue date.

The Company has three syndicated credit line agreements with European Bank for Reconstruction and Development and JSC Bank of Georgia denominated in US Dollars and Euros with limits of USD 41,000,000, USD 21,500,000 and EUR 9,523,600. Credit line limits were not fully utilized as at 31 December 2022.

According to the borrowing agreements with banks, the Group and the Company are bound by certain covenants. Refer to Note 23.

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

Net debt reconciliation. The table below sets out an analysis of net debt and the movements in the Group's liabilities from financing activities for each of the periods presented:

In Georgian Lari	Borrowings
Liabilities from financing activities at 31 December 2020	**211,995,505**
Cash flows	(19,858,307)
Foreign exchange adjustments	(15,364,448)
Interest expense recognised in profit or loss	13,550,758
Fair value changes	1,444,134
Liabilities from financing activities at 31 December 2021	**191,767,642**
Cash flows	32,643,643
Foreign exchange adjustments	(35,285,979)
Interest expense recognised in profit or loss	14,425,425
Fair value changes	7,032,013
Liabilities from financing activities at 31 December 2022	**210,582,744**

16 Borrowings (Continued)

The table below sets out an analysis of net debt and the movements in the Company's liabilities from financing activities for each of the periods presented:

In Georgian Lari	Borrowings
Liabilities from financing activities at 31 December 2020	**211,995,505**
Cash flows	(19,858,307)
Foreign exchange adjustments	(15,364,448)
Interest expense recognised in profit or loss	13,550,758
Fair value changes	1,444,134
Liabilities from financing activities at 31 December 2021	**191,767,642**
Cash flows	24,358,915
Foreign exchange adjustments	(35,285,979)
Interest expense recognised in profit or loss	14,561,679
Fair value changes	7,032,013
Liabilities from financing activities at 31 December 2022	**202,434,270**

17 Advances Received for Inventory Property

The Group's received advances from customers for properties under construction as part of CITYZEN complex under pre-purchase agreements.

The total amount of the Group's advances received for inventory property represent transaction price allocated to long-term contracts that are fully unsatisfied as at 31 December 2022. All long-term contracts are for periods of more than one year.

Unsatisfied long-term contracts with customers. The following table presents information on unsatisfied performance obligations resulting from property sale contracts with customers.

In Georgian Lari	2022	2021
Aggregate amount of the transaction price allocated to contracts that are fully unsatisfied as at 31 December 2021 and 31 December 2022	18,293,516	-

Management expects that the full amount of the transaction price allocated to the unsatisfied contracts as at 31 December 2022 will be recognised as revenue by the end of 2026 upon completion of the CITYZEN complex construction.

Although the Group's long-term contracts under advances received for inventory property contain a significant financing component the effect on transaction prices for the time value of money has been considered immaterial for the Group's consolidated financial statements as at 31 December 2022.

18 Trade and Other Payables

Trade and other payables of the Group as at 31 December, were as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Liabilities for purchased investment property	1,593,880	1,538,823
Trade payables	925,448	737,652
Accrued liabilities	756,404	539,607
Liabilities for purchased land	-	61,922,000
Total financial payables within trade and other payables at AC	***3,275,732***	***64,738,082***
Received advances from tenants	2,081,619	564,413
Trade and other payables at 31 December	**5,357,351**	**65,302,495**

Trade and other payables of the Company as at 31 December, were as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Liabilities for purchased investment property	1,593,880	1,538,823
Accrued liabilities	756,404	509,607
Trade payables	709,001	727,812
Liabilities for purchased land	-	61,922,000
Total financial payables within trade and other payables at AC	***3,059,285***	***64,728,242***
Received advances from tenants	2,081,619	564,413
Trade and other payables at 31 December	**5,140,904**	**65,292,655**

As at 31 December of 2021 liabilities for purchased land include short-term payables for purchase of land plot (refer to Note 11). The land plot has been purchased from TBC Bank for the total consideration of USD 25,000,000. The Group fully covered purchase price during 2022.

19 Revenues

The Group's revenues are comprised of the revenues of the Company, as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Rental income from investment property	64,383,793	46,260,954
Less: amortisation of prepayments to tenants	(1,219,215)	(1,222,565)
Rental income from investment property	**63,164,578**	**45,038,389**
Revenue from contracts with customers	16,034,357	15,206,295
Other operating income	987,421	917,638
Total revenue	**80,186,356**	**61,162,322**

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

In Georgian Lari	2022	2021
Gross amount of prepayments to tenants not fully amortised	19,304,190	19,304,190
Cumulative amount recognised in profit or loss	(3,949,313)	(2,730,098)
Net amount of prepayments to tenants not fully amortised	**15,354,877**	**16,574,092**

19 Revenues (Continued)

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

In Georgian Lari	2022	2021
City Mall Vaja	11,368,491	10,571,896
City Mall Gldani	2,846,627	3,020,498
City Mall Kavtaradze	1,198,357	1,291,093
City Tower (business centre)	620,882	322,808
Total revenue from contracts with customers	**16,034,357**	**15,206,295**

Timing of revenue recognition is as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Over time	13,608,264	13,351,947
At a point in time	2,426,093	1,854,348
Total revenue	**16,034,357**	**15,206,295**

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

20 Direct Operating Expenses

Direct operating expenses of the Group and the Company were as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Utilities	4,588,953	4,257,607
Depreciation expenses	4,153,206	3,900,324
Property taxes	2,492,073	1,523,000
Staff cost	1,659,817	1,521,036
Repair and maintenance	1,135,280	1,043,296
Provision charge for uncertain tax positions, net	229,615	2,406,015
Other	555,977	617,950
Total direct operating expenses	**14,814,921**	**15,269,228**

21 General and Administrative Expenses

General and administrative expenses of the Group were as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Staff costs	5,081,956	3,107,111
Advertising and marketing	1,174,002	460,140
Depreciation expenses	884,207	797,476
Write off of non-financial assets	350,553	-
Consultation expenses	224,565	101,589
Insurance expenses	186,833	159,768
Impairment losses on trade and other receivables	85,523	662,354
Fuel	21,528	9,966
Rent expense	200	18,576
Other	1,347,016	834,915
Total general and administrative expenses	**9,356,383**	**6,151,895**

21 General and Administrative Expenses (Continued)

General and administrative expenses of the Company were as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Staff costs	4,346,139	3,080,614
Depreciation expenses	884,207	797,476
Advertising and marketing	828,857	460,140
Write off of non-financial assets	350,553	-
Insurance expenses	186,833	159,768
Consultation expenses	150,003	101,589
Impairment losses on trade and other receivables	85,523	662,354
Fuel	21,528	9,966
Rent expense	200	18,576
Other	965,037	834,878
Total general and administrative expenses	**7,818,880**	**6,125,361**

Consultation expenses include audit fees incurred for financial statement audit services provided by Auditor/Audit Firm as defined in the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing in the amount of GEL 56,742 (2021: GEL 65,050).

22 Finance Income, Net

Finance income, net of the Group was as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Interest income	2,885,278	1,612,192
Interest expense	(14,425,425)	(13,550,758)
Foreign exchange gains on borrowings and issued loans, net	31,642,263	14,260,746
Changes in fair values of borrowings	(7,032,013)	(1,444,134)
Changes in fair values of loans granted	(142,547)	(54,898)
Total finance income, net recognised in profit or loss	**12,927,556**	**823,148**

Finance income, net of the Company was as follows:

In Georgian Lari	2022	2021
Interest income	3,123,059	1,612,192
Interest expense	(14,561,679)	(13,550,758)
Foreign exchange gains on borrowings and issued loans, net	31,043,979	14,260,746
Changes in fair values of borrowings	(7,032,013)	(1,444,134)
Changes in fair values of loans granted	(142,547)	(54,898)
Total finance income, net recognised in profit or loss	**12,430,799**	**823,148**

23 Contingencies and Commitments

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

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

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

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

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

Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on this consolidated financial information, if the authorities were successful in enforcing their own interpretations, could be significant.

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

In Georgian Lari	Note	31 December 2022	31 December 2021
Investment property	8	181,954,373	147,629,193
Inventory property	11	69,717,551	-
Property and equipment	9	4,916,014	3,127,285
Intangible assets		66,676	9,798
Total		**256,654,614**	**150,766,276**

The Company has the following assets pledged as collateral for the borrowings from Bank of Georgia JSC:

In Georgian Lari	Note	31 December 2022	31 December 2021
Investment property	8	181,954,373	147,629,193
Property and equipment	9	4,647,493	3,127,285
Intangible assets		65,743	9,798
Total		**186,667,609**	**150,766,276**

23 Contingencies and Commitments (Continued)

Capital expenditure commitments. At 31 December 2022 the Group does not have contractual capital expenditure commitments in respect of investment property and inventory property (2021: GEL nil).

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

As at 31 December 2022 the Group was in breach of the liquidity and leverage ratios set by the loan agreements with Bank of Georgia JSC. However, the Group obtained the waiver from the bank before the reporting date, whereby the bank has agreed not to ask repayment of the long-term loans until contractual maturity date.

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

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

24 Financial Risk Management

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

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

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

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

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

Credit limit are analysed and approved by the Management. In order to monitor exposure to credit risk, regular reports are produced based on a structured analysis focusing on the customer's financial performance. Any significant interaction with customers with deteriorating creditworthiness are reported to

24 Financial Risk Management (Continued)

and reviewed by Management. The Group's management reviews the performance of counterparties and follows up on past due balances.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

The level of ECL that is recognised in these consolidated and separate financial statements depends on whether the credit risk of the borrower has increased significantly since initial recognition. This is a three-stage model for ECL measurement. A financial instrument that is not credit-impaired on initial recognition and its credit risk has not increased significantly since initial recognition has a credit loss allowance based on 12-month ECLs (Stage 1). If a SICR since initial recognition is identified, the financial instrument is moved to Stage 2 but is not yet deemed to be credit-impaired and the loss allowance is based on lifetime

24 Financial Risk Management (Continued)

ECLs. If a financial instrument is credit-impaired, the financial instrument is moved to Stage 3 and loss allowance is based on lifetime ECLs. The consequence of an asset being in Stage 3 is that the entity ceases to recognise interest income based on gross carrying value and applies the asset's effective interest rate to the carrying amount, net of ECL, when calculating interest income.

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

The Group performs ECL assessment on an individual basis for issued loans and trade and other receivable with balances over GEL 50,000. Trade and other receivable balances below GEL 50,000 are assessed on a collective basis.

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

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

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

Credit risks concentration. The Group is not exposed to concentrations of credit risk as at 31 December 2022.

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

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

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

	31 December 2022			31 December 2021		
In Georgian Lari	**Monetary financial assets**	**Monetary financial liabilities**	**Net position**	**Monetary financial assets**	**Monetary financial liabilities**	**Net position**
Georgian Lari	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946
US Dollars	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)
Euros	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)
Total	**63,331,869**	**(213,858,391)**	**(150,526,522)**	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**

24 Financial Risk Management (Continued)

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

	31 December 2022			31 December 2021		
In Georgian Lari	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position
Georgian Lari	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185	11,868,241	(1,267,439)	10,600,802
US Dollars	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)	28,170,879	(226,856,588)	(198,685,709)
Euros	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049.0	(28,371,877)	(27,801,828)
Total	**54,818,475**	**(205,493,470)**	**(150,674,995)**	**40,609,169**	**(256,495,904)**	**(215,886,735)**

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

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

In Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
US Dollar strengthening by 20% (2021: strengthening by 20%)	(30,327,753)	(40,301,554)
US Dollar weakening by 20% (2021: weakening by 20%)	30,327,753	40,301,554
Euro strengthening by 20% (2021: strengthening by 20%)	(4,132,549)	(5,560,366)
Euro weakening by 20% (2021: weakening by 20%)	4,132,549	5,560,366

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

In Georgian Lari	31 December 2022	31 December 2021
US Dollar strengthening by 20% (2021: strengthening by 20%)	(29,188,287)	(39,737,142)
US Dollar weakening by 20% (2021: weakening by 20%)	29,188,287	39,737,142
Euro strengthening by 20% (2021: strengthening by 20%)	(4,132,549)	(5,560,366)
Euro weakening by 20% (2021: weakening by 20%)	4,132,549	5,560,366

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

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

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

24 Financial Risk Management (Continued)

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2022				
Total financial assets	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
Total financial liabilities	(31,076,036)	(147,528,787)	(31,977,921)	(210,582,744)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2022	**5,112,582**	**(127,806,201)**	**(25,409,740)**	**(148,103,359)**
31 December 2021				
Total financial assets	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
Total financial liabilities	(151,030,832)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,505,724)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2021	**(137,846,876)**	**(63,976,108)**	**(14,143,756)**	**(215,966,740)**

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

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2022				
Total financial assets	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
Total financial liabilities	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2022	**2,500,397**	**(127,808,212)**	**(25,365,254)**	**(150,673,069)**
31 December 2021				
Total financial assets	13,178,942	4,538,159	22,894,079	40,611,180
Total financial liabilities	(151,020,992)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,495,884)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2021	**(137,842,050)**	**(63,898,898)**	**(14,143,756)**	**(215,884,704)**

At 31 December 2022, if interest rates at that date had been 200 basis points lower (2021: 200 basis points lower), with all other variables held constant, the Group's and the Company's profit for the period would have been GEL 3,022,181 (2021: GEL 4,076,562) higher, mainly as a result of lower interest expense on variable interest liabilities.

If interest rates had been 200 basis points higher (2021: 200 basis points higher), with all other variables held constant, the Group's and the Company's profit would have been GEL 3,022,181 (2021: GEL4,076,562) lower, mainly as a result of higher interest expense on variable interest liabilities.

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

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

24 Financial Risk Management (Continued)

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

The maturity analysis of the Group's financial liabilities at 31 December 2022 is as follows:

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities				
Borrowings (Note 16)	43,079,480	164,043,056	12,185,600	219,308,135
Trade and other payables (Note 18)	3,275,732	-	-	3,275,732
Total future payments, including future principal and interest payments	**46,355,212**	**164,043,056**	**12,185,600**	**222,583,868**

The maturity analysis of the Group's financial liabilities at 31 December 2021 is as follows:

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities				
Borrowings (Note 16)	93,762,917	91,502,053	41,718,050	226,983,020
Trade and other payables (Note 18)	64,728,262	-	-	64,728,262
Total future payments, including future principal and interest payments	**158,491,179**	**91,502,053**	**41,718,050**	**291,711,282**

The maturity analysis of the Company's financial liabilities at 31 December 2022 is as follows:

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities				
Borrowings (Note 16)	34,589,500	164,043,056	12,185,600	210,818,155
Trade and other payables (Note 18)	3,059,285	-	-	3,059,285
Total future payments, including future principal and interest payments	**37,648,785**	**164,043,056**	**12,185,600**	**213,877,441**

The maturity analysis of the Company's financial liabilities at 31 December 2021 is as follows:

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities				
Borrowings (Note 16)	93,753,097	91,502,053	41,718,050	226,973,200
Trade and other payables (Note 18)	64,728,242	-	-	64,728,242
Total future payments, including future principal and interest payments	**158,481,339**	**91,502,053**	**41,718,050**	**291,701,442**

25 Capital Management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for owner and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to owner, return capital to owner or sell assets to reduce debt. The management considers total capital under its management to be equity as shown in the statements of consolidated and separate financial position and performs reviews of the capital structure on a regular basis.

26 Fair Value Disclosure

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

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

	31 December 2022			
In Georgian Lari	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
ASSETS				
Financial assets at AC				
- Trade receivables	-	8,594,869	-	8,594,869
- Other financial receivables	-	239,105	-	239,105
- Loans granted	-	32,500,872	-	32,500,872
- Restricted cash	-	854,494	-	854,494
- Cash and cash equivalents	17,451	9,422,658	-	9,440,109
TOTAL ASSETS	**17,451**	**51,611,998**	**-**	**51,629,449**
LIABILITIES				
Financial liabilities				
- Borrowings	-	210,582,744	-	210,582,744
- Trade payables	-	925,448	-	925,448
- Other financial liabilities	-	2,350,284	-	2,350,284
TOTAL LIABILITIES	**-**	**213,858,476**	**-**	**213,858,476**

	31 December 2021			
In Georgian Lari	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
ASSETS				
Financial assets at AC				
- Trade receivables	-	6,553,195	-	6,553,195
- Other financial receivables	-	490,348	-	490,348
- Loan granted	-	29,514,142	-	29,514,142
- Cash and cash equivalents	49,929	658,486	-	708,415
TOTAL ASSETS	**49,929**	**37,216,171**	**-**	**37,266,100**
LIABILITIES				
Financial liabilities				
- Borrowings	-	191,767,642	-	191,767,642
- Trade payables	-	737,652	-	737,652
- Other financial liabilities	-	64,000,430	-	64,000,430
TOTAL LIABILITIES	**-**	**256,505,724**	**-**	**256,505,724**

26 Fair Value Disclosure (Continued)

The Company's fair values analysed by level in the fair value hierarchy and the carrying value of assets and liabilities not measured at fair value are as follows:

	31 December 2022			
In Georgian Lari	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
ASSETS				
Financial assets at AC				
- Trade receivables	-	8,594,789	-	8,594,789
- Other financial receivables	-	237,600	-	237,600
- Loan granted	-	30,389,110	-	30,389,110
- Cash and cash equivalents	17,451	4,410,594	-	4,428,045
TOTAL ASSETS	**17,451**	**43,632,093**	**-**	**43,649,544**
LIABILITIES				
Financial liabilities				
- Borrowings	-	202,434,270	-	202,434,270
- Trade payables	-	709,001	-	709,001
- Other financial liabilities	-	2,350,284	-	2,350,284
TOTAL LIABILITIES	**-**	**205,493,555**	**-**	**205,493,555**

	31 December 2021			
In Georgian Lari	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
ASSETS				
Financial assets at AC				
- Trade receivables	-	6,553,195	-	6,553,195
- Other financial receivables	-	489,511	-	489,511
- Loan granted	-	29,591,352	-	29,591,352
- Cash and cash equivalents	49,929	654,309	-	704,238
TOTAL ASSETS	**49,929**	**37,288,367**	**-**	**37,338,296**
LIABILITIES				
Financial liabilities				
- Borrowings	-	191,767,642	-	191,767,642
- Trade payables	-	1,538,823	-	1,538,823
- Other financial liabilities	-	64,000,430	-	64,000,430
TOTAL LIABILITIES	**-**	**257,306,895**	**-**	**257,306,895**

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

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

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

27 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category

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

As of 31 December 2022 and 31 December 2021, all of the Group's and the Company's financial liabilities were carried at AC.

28 Events after the Reporting Period

Changes in key management. On 5 May 2023 Mr. Giorgi Machavariani was appointed as a Chief Executive Officer of City Development LLC, replacing the previous Chief Executive Officer Mr. Aleksandre Togonidze.

IG DEVELOPMENT GEORGIA

CONSOLIDATED AND SEPARATE MANAGEMENT REPORT

Contents:

Brief summary of the Group 3
Group's future development plans 3
Review of research and development performed by the Group 3
Information about the Group's branches 4
Key financial and non-financial indicators 4
Detailed information on the acquisition of its own shares 5
Review of the Company's credit, market, liquidity and cash flow risks and mechanisms for their management 5
Major risks and uncertainties, enterprise goal and policy with respect to financial risk management 6
Corporate Governance 8
Responsibility statement 9

Brief summary of the Group

IG Development Georgia

Legal form: Limited liability company

Identification Code: 404851503

Principal activity: Operating shopping centers and a business center

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

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

The Group is actively involved in the country-wide programs with European Bank for Reconstruction and Development (EBRD). That program was related to energy efficiency (Energocredit), and also EGP program, which provides medium-sized companies with comprehensive advisory services. Company also successfully works with financial institutions.

Subsequent references in this document to "Management Report" refer to consolidated and separate management report of the Company the Group.

Group's future development plans

The company is concentrated to become leading network of malls in Georgia and to operate in full capacity. IG Development Georgia is going to expand City Mall Gldani as well as the group also building multi-family and commercial real estate in Tbilisi and soon it will also start investing in Racha to build a new hotel.

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

Review of research and development performed by the Group

The growth in the number of tenants in the malls and the tower made it necessary for the company to implement new internationally recognized Business Intelligence software Qlik which would make it easier for IG Development Georgia to control hundreds of tenants and make some analytical reports on a daily basis. The company also introduced new loyalty program to the growing number of visitors which becoming more and more popular among visitors. The group also create an application to make it easier to inform clients about payments.

Information about the Group's branches

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

Key financial and non-financial indicators

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

Financial indicators for 2022 year

The Group's financial indicators were as follows:

	Indicator	Amount in GEL
1.	Revenues	80,186,356
2.	Operating profit margin[1]	68%
3.	Net profit margin[2]	71%
4.	Return on equity (ROE)[3]	75%
5.	Debt to assets[4]	64%

The Company's financial indicators is quite similar of the Group's indicators, because at the end of 2022, new projects were at early stages.

	Indicator	Amount in GEL
1.	Revenues	80,186,356
2.	Operating profit margin	70%
3.	Net profit margin	73%
4.	Return on equity (ROE)	76%
5.	Debt to assets	64%

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

1. Revenue for the company increased more than 30% compared to previous year. The main reason of it was that tenants operated full year and new brands also commenced their tenancy.
2. The operating profit margin for 2022 was 70%, which shows the portion of the group's revenues after paying out operating expenses. Operating costs include expenses related to the direct operating expenses of the malls and business center and also general and administrative expenses.

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

3. Net Profit margin shows that the group operating successfully.
4. Return on Equity (ROE) - the specific indicator is different for various industries. Management believes that ROE is acceptable for 2022.
5. The debt ratio provides a general idea as to the amount of leverage being used by a company. It is important to consider the company in terms of creditworthiness, one of which is the share of the debt (loans) in terms of assets.

Environmental matters.

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

Non-financial indicator

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

Employee statistics

Average number of persons employed by IG Development Georgia in 2022 was 160. All of them are employed in Tbilisi, the capital of Georgia.

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

Detailed information on the acquisition of its own shares

In 2022 no acquisition of own shares was made by the group.

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

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

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

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

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

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

	31 December 2022			31 December 2021		
In Georgian Lari	**Monetary financial assets**	**Monetary financial liabilities**	**Net position**	**Monetary financial assets**	**Monetary financial liabilities**	**Net position**
Georgian Lari	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946
US Dollars	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)
Euros	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)
Total	**63,331,869**	**(213,858,391)**	**(150,526,522)**	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**

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

	31 December 2022			31 December 2021		
In Georgian Lari	**Monetary financial assets**	**Monetary financial liabilities**	**Net position**	**Monetary financial assets**	**Monetary financial liabilities**	**Net position**
Georgian Lari	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185	11,868,241	(1,267,439)	10,600,802
US Dollars	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)	28,170,879	(226,856,588)	(198,685,709)
Euros	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049.0	(28,371,877)	(27,801,828)
Total	**54,818,475**	**(205,493,470)**	**(150,674,995)**	**40,609,169**	**(256,495,904)**	**(215,886,735)**

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

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

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

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2022				
Total financial assets	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
Total financial liabilities	(31,076,036)	(147,528,787)	(31,977,921)	(210,582,744)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2022	**5,112,582**	**(127,806,201)**	**(25,409,740)**	**(148,103,359)**
31 December 2021				
Total financial assets	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
Total financial liabilities	(151,030,832)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,505,724)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2021	**(137,846,876)**	**(63,976,108)**	**(14,143,756)**	**(215,966,740)**

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

In Georgian Lari	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2022				
Total financial assets	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
Total financial liabilities	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2022	**2,500,397**	**(127,808,212)**	**(25,365,254)**	**(150,673,069)**
31 December 2021				
Total financial assets	13,178,942	4,538,159	22,894,079	40,611,180
Total financial liabilities	(151,020,992)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,495,884)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2021	**(137,842,050)**	**(63,898,898)**	**(14,143,756)**	**(215,884,704)**

At 31 December 2022, if interest rates at that date had been 200 basis points lower (2021: 200 basis points lower), with all other variables held constant, the Group's and the Company's profit for the period would have been GEL 3,022,181 (2021: GEL 4,076,562) higher, mainly as a result of lower interest expense on variable interest liabilities.

If interest rates had been 200 basis points higher (2021: 200 basis points higher), with all other variables held constant, the Group's and the Company's profit would have been GEL 3,022,181 (2021: GEL4,076,562) lower, mainly as a result of higher interest expense on variable interest liabilities.

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

Corporate Governance

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

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

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

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

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

The Supervisory board members:

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

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

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

Audit Committee Members:

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

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

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

- Information Technology (IT): The IT systems used by the Group in preparing financial statements are well organized and managed.

- Competent and ethical staff: The Group's financial reporting process is handled by a finance department staffed with relevant experienced and educated staff.
- Separation of functions and responsibilities: Functions and responsibilities are distributed to employees in such a way that the same employee does not have the opportunity to fully influence any process.

Responsibility statement

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

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

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

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

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

12 May 2023

Chair of the Supervisory Board

Mindia Sabanadze

General Director

Levan Meskheli

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებით მომზადებული
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2022 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 1
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 3
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება 4
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება 5
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება 6
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება 7
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება 8

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა 9
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 10
3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები 11
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას 26
5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება 27
6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები 29
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 33
8 საინვესტიციო ქონება 35
9 ძირითადი საშუალებები 37
10 ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში 39
11 მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება 39
12 გაცემული სესხები 40
13 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 47
14 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 49
15 საწესდებო და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი 50
16 ნასესხები სახსრები 50
17 მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსები 52
18 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 53
19 ამონაგები 54
20 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები 55
21 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები 55
22 ფინანსური შემოსავალი, ნეტო 56
23 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები 56
24 ფინანსური რისკის მართვა 58
25 კაპიტალის მართვა 66
26 რეალური ღირებულების შეფასება 66
27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით 69
28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები 69

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მესაკუთრესა და ხელმძღვანელობას

ჩვენი პირობითი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, ჩვენი დასკვნის პირობითი მოსაზრების საფუძველში აღწერილი საკითხის პოტენციური გავლენის გარდა, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად- „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის ჯგუფისა და კომპანიის საქმიანობის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ შედეგებს და კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფულად ნაკადებს, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს-ები) და „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

აუდიტის საგანი

ჯგუფისა და კომპანიის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე დართულ შენიშვნებს, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვან სააღრიცხვო პოლიტიკას და სხვა განმარტებით ინფორმაციას.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

როგორც ეს კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მე-3 შენიშვნაშია აღწერილი, ჯგუფის საინვესტიციო ქონება წარმოდგენილია თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ. ბასს 40-ის „საინვესტიციო ქონება“ და ფასს 13-ის „რეალური ღირებულებით შეფასება“ მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება არ შეიცავს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების განმარტებით შენიშვნას. მენეჯმენტის რეალური ღირებულების შეფასების გარეშე ვერ შევძელით ჩვენთვის შეუძლებელი აღმოჩნდა უზრუნველგვეყო გამოტოვებული შენიშვნების წარმოდგენა ჩვენი მოსაზრების ამ ნაწილში.

აუდიტი წარვმართეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობები დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის - *„აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“*- ნაწილში.

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

დამოუკიდებლობა

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

ჩვენი აუდიტორული მიდგომა

მიმოხილვა

არსებითობა	• საერთო არსებითობა ჯგუფისა და კომანიისთვის: 3,300,000 ლარი, რაც წარმოადგენს კომპანიის მთლიანი აქტივების 1%-ს.
ჯგუფის მასშტაბების განსაზღვრა	• ჩვენ აუდიტის საქმიანობა წარვმართეთ შპს „აიჯი დეველოფმენტ საქართველოს“ დონეზე. კონსოლიდირებული შვილობილი კომპანია ჩავთვალეთ არამნიშვნელოვან კომპონენტად.
აუდიტის ძირითადი საკითხები	• დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხებისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი

ჩვენი აუდიტის ფორმირების ფარგლებში, განვსაზღვრეთ არსებითობა და შევაფასეთ კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებში არსებითი უზუსტობის რისკები. კერძოდ, განვიხილეთ, როდის გამოიყენა ხელმძღვანელობამ სუბიექტური განსჯა;

pwc

მაგალითად, მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებების კუთხით, რომლებიც მოიცავდა დაშვებების გაკეთებას და იმ სამომავლო მოვლენების გათვალისწინებას, რომლებიც არსებითად გაურკვეველია. როგორც ჩვენს მიერ განხორციელებული ყველა აუდიტის ჩატარებისას, ჩვენ ასევე განვიხილეთ ხელმძღვანელობის მიერ შიდა კონტროლის უგულვებელყოფის რისკი, მათ შორის, სხვა საკითხებთან ერთად, განვიხილეთ არსებობდა თუ არა მიკერძოებულობის მტკიცებულება, რაც წარმოადგენდა თაღლითობის გამო დაშვებული არსებითი უზუსტობის რისკს.

მოვახდინეთ ჩვენი აუდიტის მასშტაბის ადაპტირება, რათა შეგვესრულებინა საკმარისი სამუშაო იმისათვის, რომ მოგვეწოდებინა მოსაზრება კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე მთლიანობაში, ჯგუფისა და კომპანიის სტრუქტურის, სააღრიცხვო პროცესებისა და კონტროლის და იმ დარგის გათვალისწინებით, რომელშიც ოპერირებს ჯგუფი და კომპანია.

არსებითობა

ჩვენი აუდიტის მასშტაბზე გავლენა მოახდინა ჩვენს მიერ არსებითობის გამოყენებამ. აუდიტი შექმნილია იმისათვის, რომ მოიპოვოს გონივრული რწმუნება, შეიცავს თუ არა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებები არსებით უზუსტობას. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას თაღლითობის ან შეცდომის გამო. ისინი არსებითად ითვლება, თუ ცალ-ცალკე ან ერთობლივად, გონივრულად მოსალოდნელია, რომ გავლენას მოახდენენ მომხმარებლების ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე, რომლებიც მიღებულია კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების საფუძველზე.

ჩვენს პროფესიულ განსჯაზე დაყრდნობით, განვსაზღვრეთ არსებითობის გარკვეული რაოდენობრივი ზღვრები, მათ შორის ჯგუფისა და კომპანიის საერთო არსებითობა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებებისთვის მთლიანობაში, როგორც აღწერილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში. ეს, ხარისხობრივ მოსაზრებებთან ერთად, დაგვეხმარა განგვესაზღვრა ჩვენი აუდიტის მასშტაბი და ჩვენი აუდიტის პროცედურების ბუნება, დრო და ფარგლები და შეგვეფასებინა უზუსტობების ეფექტი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, როგორც ცალ-ცალკე, ასევე ერთობლივად, კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მთლიანობაში.

საერთო არსებითობა	3,300,000 ლარი
როგორ განვსაზღვრეთ	კომპანიის მთლიანი აქტივების 1%
გამოყენებული არსებითობის საორიენტაციო ნიშნულის დასაბუთება	ავირჩიეთ კომპანიის მთლიანი აქტივები, როგორც საორიენტაციო ნიშნული, რადგან, ჩვენი აზრით, ეს არის ყველაზე შესაბამისი ნიშნული აქტივებზე დაფუძნებული კომპანიებისთვის და არის ზოგადად მიღებული საორიენტაციო ნიშნული. ჩვენ ავირჩიეთ 1%, რაც შეესაბამება არსებითობის რაოდენობრივ ზღვრებს იმ კომპანიებისთვის, რომელთათვისაც მთლიანი აქტივები არის ძირითადი მეტრიკა.

pwc

აუდიტის ძირითადი საკითხები

აუდიტის ძირითადი საკითხები არის ის საკითხები, რომლებიც, ჩვენი პროფესიული განსჯის მიხედვით, ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების ჩვენს აუდიტში. ეს საკითხები განხილული იქნა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტის კონტექსტში მთლიანობაში და მათზე ჩვენი მოსაზრების ჩამოყალიბებაში, ასევე, ჩვენ არ გამოვთქვამთ ამ საკითხებზე ცალკე მოსაზრებას.

აუდიტის ძირითადი საკითხი	როგორი იყო ჩვენი აუდიტის მიდგომა აუდიტის ძირითადი საკითხის მიმართ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხებისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ სფეროზე ყურადღება გავამახვილეთ, რადგან ხელძღვანელობის შეფასებები მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ("ECL") ანარიცხის შესახებ, მოითხოვს განსჯის მნიშვნელოვან ხარისხს. ფასს 9-ის თანახმად, ხელმძღვანელობას მოეთხოვება განსაზღვროს იმ საკრედიტო ზარალის ანარიცხი, რომელსაც, მოსალოდნელია, რომ ადგილი ექნება 12 თვის განმავლობაში, ან აქტივის დარჩენილი მომსახურების ვადის განმავლობაში , ინდივიდუალური აქტივის კატეგორიზაციის მიხედვით. ეს კატეგორიზაცია განისაზღვრება იმის შეფასებით, ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ ჰქონდა თუ არ ადგილი საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ("SICR"), ან მსესხებლის დეფოლტს. ასევე, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსაზღვრაში აუცილებელია, გათვალისწინებული იყოს სხვადასხვა სამომავლო მაკროეკონომიკური პირობების გავლენა.	დარგისა და ბიზნესის სპეციფიკის შესახებ ჩვენი ცოდნის გამოყენებით, შევაფასეთ არის თუ არა ხელმძღვანელობის მიერ შემუშავებული ფასს-9-ის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის მეთოდოლოგიები მიზანშეწონილი. ეს მოიცავდა ხელმძღვანელობის მიერ დადგენილი კრიტერიუმების შეფასებას იმის განსასაზღვრად, ადგილი ჰქონდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას ან დეფოლტს, ასევე მოდელებს და მიდგომებს, რომლებიც გამოიყენება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის პარამეტრების განსაზღვრისას. კრიტიკულად შევაფასეთ ძირითადი განსჯის სფეროების მიზანშეწონილობა და ძირითადი დაშვებები, რომლებიც ჩართულია დეფოლტისადმი დაქვემდებარების ("EAD"), დეფოლტის შემთხვევაში ზარალის ("LGD"), დეფოლტის ალბათობის ("PD"), პერსპექტიული ინფორმაციის („FLI") და მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის („ECL") შეფასებაში. დამოუკიდებლად გადავამოწმეთ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გაანგარიშების სიზუსტე და შევაფასეთ შეესაბამება თუ არა მოსალოდნელი საკრედიტო

აუდიტის ძირითადი საკითხი	როგორი იყო ჩვენი აუდიტის მიდგომა აუდიტის ძირითადი საკითხის მიმართ
ხელმძღვანელობამ შეიმუშავა და დანერგა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალისთვის ანარიცხის მოდელი, რათა მიღწეულ იქნას შესაბამისობა ფასს 9-ის მოთხოვნებთან. სხვასთან ერთად, ხელმძღვანელობამ მოდელთან დაკავშირებით გამოიყენა განსჯა იმ სიტუაციებში, როდესაც შეზღუდული ან არასაკმარისი მონაცემების გამო, წარსული გამოცდილება არ ჩაითვალა სამომავლო შედეგების ამსახველად. მიგვაჩნია, რომ მოდელის მეთოდოლოგიების მიზანშეწონილობა და შემდგომი განსჯა, რომლებიც გამოყენებულია მოდელირებული მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის განსაზღვრისას, მნიშვნელოვანია: • კრიტიკული დაშვებები, რომლებიც გამოყენებულია დეფოლტისადმი დაქვემდებარების (“EAD”), დეფოლტის შემთხვევაში ზარალის (“LGD”) და დეფოლტის ალბათობის (“PD”) განსაზღვრებაში. • პერსპექტიულ ინფორმაციასთან (“FLI”) დაკავშირებული ძირითადი დაშვებების შეფასება, მათ შორის სცენარის შეწონვისა და მაკროეკონომიკური ცვლადების მიზანშეწონილობა. იხილეთ გვერდი 11 (სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები), გვერდი 26 (მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას) და გვერდი 40 (გაცემული სესხები).	ზარალის გაანგარიშება მოდელის დამტკიცებულ მეთოდოლოგიებს. ხელმძღვანელობის ყურადღება გავამახვილეთ ყოველი მაკროეკონომიკური სცენარისთვის გამოყენებული მაკროეკონომიკური მოდელების და შეწონვების მიზანშეწონილობაზე. ჩვენ, ასევე, შევასრულეთ ძირითადი პროცედურები, რათა შეგვეფასებინა, კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებში სათანადოდ იყო თუ არა განმარტებული დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხებისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი.

როგორ მოვიყვანეთ შესაბამისობაში ჩვენი ჯგუფის და კომპანიის აუდიტის მასშტაბი

ჩვენი აუდიტის მასშტაბი შესაბამისობაში მოვიყვანეთ იმგვარად, რომ ჩაგვეტარებინა იმ მოცულობის სამუშაო, რაც საშუალებას მოგვცემდა, მოსაზრება გამოგვეთქვა მთლიან კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე და ამასთანავე გაგვეთვალისწინებინა ჯგუფის და კომპანიის სტრუქტურა, სააღრიცხვო პროცესები და კონტროლები, და დარგი, რომელშიც ჯგუფი და კომპანია საქმიანობენ.

ჯგუფისა და კომპანიის საქმიანობა ძირითადად საქართველოში ხორციელდება.

შპს „აიჯი დეველოფმენტ საქართველო“ არის ჯგუფის უმსხვილესი კომპონენტი. მისი ძირითადი საქმიანობა არის უძრავი ქონების მართვა და სავაჭრო და ბიზნეს ცენტრებში კომერციული ფართის გაქირავება. მისი აქტივები შეადგენს ჯგუფის მთლიანი აქტივების 95%-ზე მეტს. ჯგუფის სხვა კომპონენტი წარმოდგენილია შპს „სითი დეველოფმენთის“ სახით, რომელიც ჩართულია მულტიფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განვითარებაში.

ჩვენი აუდიტის მიდგომისა და გუნდის შერჩევისას გავითვალისწინეთ ჯგუფის სტრუქტურა. ჯგუფის ანგარიშვალდებული ერთეულებისთვის ჩატარებული პროცედურების საფუძველზე, ჩვენი აუდიტის მასშტაბი/მოცვა შეადგენდა ჯგუფის მთლიანი აქტივების 99%-ზე მეტსა და შემოსავლების 99%-ზე მეტს.

სხვა ინფორმაცია

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

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობის ანგარიშგებას.

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

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

აუდიტის მსვლელობისას შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე, ჩვენი აზრით:

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

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

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

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას ხელმძღვანელობას ევალება, შეაფასოს ჯგუფისა და კომპანიის 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 და კომპანიის ლიკვიდაცია ან საქმიანობის შეწყვეტა, ან თუ არა აქვს სხვა რეალური არჩევანი, ასე რომ არ მოიქცეს.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებლები არიან ჯგუფის და კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისა და წარდგენის პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

pwc

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- შევისწავლით აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის საშუალებებს, რათა დავგეგმოთ კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფისა და კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას, ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრული სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობასა და შესაბამისი ახსნა-განმარტებების მართებულობას.
- დასკვნა გამოგვაქვს ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, ხოლო მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ვადგენთ, არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა ჯგუფისა და კომპანიის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, გვევალება ჩვენს აუდიტორის დასკვნაში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი განმარტებითი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, ჩვენი მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ეყრდნობა აუდიტორის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებებს. თუმცა, ამის შემდგომი მომავალი მოვლენების ან პირობების გავლენით შეიძლება ჯგუფი და კომპანია უკვე აღარ იყოს ფუნქციონირებადი საწარმო.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურასა და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე, კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- მოვიპოვებთ საკმარის და შესაფერის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი საწარმოებისა და სხვა ბიზნეს საქმიანობის ფინანსური ინფორმაციის შესახებ, რათა მოსაზრება გამოვთქვათ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის მსვლელობის ხელმძღვანელობაზე, ზედამხედველობასა და აუდიტის ჩატარებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები მხოლოდ ჩვენს აუდიტორულ მოსაზრებაზე ვართ.

pwc

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

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს ასევე ვაწვდით განაცხადს იმის თაობაზე, რომ ვაკმაყოფილებთ დამოუკიდებლობასთან დაკავშირებულ შესაბამის ეთიკურ მოთხოვნებს, ასევე ვახდენთ მათ ინფორმირებას ყველა იმ ურთიერთობის და სხვა საკითხების შესახებ, რომლებიც, შესაძლოა, გონივრულად ჩაითვალოს, რომ კავშირშია ჩვენს დამოუკიდებლობასთან, აგრეთვე საჭიროების შემთხვევაში, იმ ქმედებების შესახებ, რომლებიც განხორციელდა გამოყენებული უსაფრთხოების ზომებისთვის ან საფრთხეების აღმოსაფხვრელად.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის მიწოდებული საკითხებიდან განვსაზღვრავთ იმ საკითხებს, რომლებიც მიმდინარე პერიოდის კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების აუდიტის ჩატარებისას ყველაზე მნიშვნელოვანი იყო და შესაბამისად, წარმოადგენს აუდიტის ძირითად საკითხებს. ჩვენ ამ საკითხებს აღვწერთ ჩვენი აუდიტორის დასკვნაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კანონი ან რეგულაცია გამორიცხავს ამ საკითხის საჯარო გამჟღავნებას, ან როდესაც, უკიდურესად იშვიათ გარემოებებში, ჩვენ განვსაზღვრავთ, რომ საკითხი არ უნდა იყოს გადმოცემული ჩვენს დასკვნაში, რადგან გონივრულად მოსალოდნელია, რომ მსგავსი ქმედების უარყოფითი შედეგები აღემატება ასეთი კომუნიკაციისგან მიღებულ საზოგადოებრივი ინტერესის სარგებელს.

აუდიტის, რომელიც შედეგად აისახა წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაში, გარიგების პარტნიორი არის ლაშა ჯანელიძე.

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

ლაშა ჯანელიძე (სარეგისტრაციო ნომერი SARAS-A-562091)

2023 წლის 12 მაისი
თბილისი, საქართველო

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	181,954,373	182,553,787
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	19	15,354,877	16,574,092
ძირითადი საშუალებები	9	4,916,014	4,659,686
არამატერიალური აქტივები		66,676	9,798
გასავითარებელი მიწა	11	-	69,743,522
გაცემული სესხები	12	20,241,162	23,566,814
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	1,050,331	515,330
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**223,583,433**	**297,623,029**
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	11	74,655,903	-
გაცემული სესხები	12	12,259,710	5,947,328
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		-	431,379
მარაგები		422,308	389,065
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	9,174,665	6,726,393
შეზღუდული ფულადი სახსრები		854,494	-
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	9,440,109	708,415
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**106,807,189**	**14,202,580**
სულ აქტივები		**330,390,622**	**311,825,609**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	15	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	15	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		91,959,118	41,148,771
სულ კაპიტალი		**100,773,017**	**49,962,670**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	16	176,285,445	105,208,705
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები		1,284,013	1,377,442
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები		1,880,057	1,009,345
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**179,449,515**	**107,595,492**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	16	34,297,299	86,558,937
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	17	6,907,037	-
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		970,772	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	5,357,351	65,302,495
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები		2,635,631	2,406,015
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**50,168,090**	**154,267,447**
სულ ვალდებულებები		**229,617,605**	**261,862,939**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**330,390,622**	**311,825,609**

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2023 წლის 12 მაისს.

ლუკა მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

დანართები 1-დან 27-ის ჩათვლით მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ამონაგები	19	**80,186,356**	**61,162,322**
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	20	(14,814,921)	(15,269,228)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	21	(9,356,383)	(6,151,895)
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა ნეტო		(1,431,669)	1,381,603
საოპერაციო მოგება		**54,583,383**	**41,122,802**
გაცემულ სესხებზე საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	12	(10,028,945)	(498,397)
ფინანსური შემოსავლები, ნეტო	22	12,927,556	823,148
სხვა შემოსავალი, ნეტო		449,096	568,264
მოგება დაბეგვრამდე		**57,931,090**	**42,015,817**
მოგების გადასახადის ხარჯი		(1,370,743)	-
წლის მოგება		**56,560,347**	**42,015,817**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		**56,560,347**	**42,015,817**

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
საკუთარ კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**(867,046)**	**7,946,853**
წლის მოგება	-	-	42,015,817	42,015,817
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული მოგება 2021 წლისთვის	**-**	**-**	**42,015,817**	**42,015,817**
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**41,148,771**	**49,962,670**
წლის მოგება	-	-	56,560,347	56,560,347
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული მოგება 2022 წლისთვის	**-**	**-**	**56,560,347**	**56,560,347**
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**91,959,118**	**100,773,017**

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადამდე		57,931,090	42,015,817
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	20,21	5,037,413	4,697,800
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	12,21	10,114,468	1,160,751
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	19	1,219,215	1,222,565
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხი		229,615	2,406,015
ფინანსური შემოსულობები, ნეტო	22	(12,927,556)	(823,148)
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი/(შემოსულობა), ნეტო		1,431,669	(1,381,603)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:		**63,035,914**	**49,298,197**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(3,181,782)	(376,517)
მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში	11	(654,768)	-
მარაგებში		(33,243)	(122,130)
საგადასახადო ბალანსებში		1,402,151	(770,968)
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	17	6,907,037	-
მოიჯარეებისგან მიღებულ ავანსებში		2,387,918	249,509
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		1,953,887	2,084,596
		8,781,200	**1,064,490**
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში			
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		122,315	65,686
გადახდილი პროცენტი		(12,538,654)	(16,281,548)
გადახდილი მოგების გადასახადი		(1,370,743)	-
გასავითარებელი მიწის შეძენასთან დაკავშირებული დღგ-ს დაბრუნება		-	8,698,856
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრები		**58,030,032**	**42,845,681**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,111,640)	(1,163,178)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(3,647,221)	(8,637,367)
გასავითარებელი მიწის შეძენა	11,18	(66,179,612)	(17,603,911)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(85,773)	-
სესხების გაცემა		(14,085,337)	(14,626,022)
გაცემული სესხის დაბრუნება		46,362	2,761,556
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(85,063,221)**	**(39,268,922)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან		255,997,353	42,961,523
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(210,815,056)	(46,538,282)
გადახდები შეზღუდული ფულადი სახსრების ნაშთებისთვის		(854,494)	-
აქციონერისთვის გადახდილი დივიდენდები		(5,750,000)	-
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**38,577,803**	**(3,576,759)**
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(2,812,920)	234,007
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	14	**708,415**	**474,408**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	14	**9,440,109**	**708,415**

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	8	181,954,373	182,553,787
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	19	15,354,877	16,574,092
ძირითადი საშუალებები	9	4,647,493	4,659,686
არამატერიალური აქტივები		65,743	9,798
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	10	69,717,552	69,717,552
გაცემული სესხები	12	20,252,636	23,644,024
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	1,050,331	515,330
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**293,043,005**	**297,674,269**
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		422,308	389,065
წინასწარ გადახდილი გადასახადები		-	427,830
გაცემული სესხები	12	10,136,474	5,947,328
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	13	7,980,540	6,699,883
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	14	4,428,045	704,238
სულ მოკლევადიანი აქტივები		**22,967,367**	**14,168,344**
სულ აქტივები		**316,010,372**	**311,842,613**
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	15	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	15	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		93,726,165	41,175,615
სულ კაპიტალი		**102,540,064**	**49,989,514**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	16	176,260,545	105,208,705
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები		1,284,013	1,377,442
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები		1,880,057	1,009,345
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**179,424,615**	**107,595,492**
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	16	26,173,725	86,558,937
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		95,433	-
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	5,140,904	65,292,655
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები		2,635,631	2,406,015
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		**34,045,693**	**154,257,607**
სულ ვალდებულებები		**213,470,308**	**261,853,099**
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		**316,010,372**	**311,842,613**

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2023 წლის 12 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ამონაგები	19	**80,186,356**	**61,162,322**
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	20	(14,814,921)	(15,269,228)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	21	(7,818,880)	(6,125,361)
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/შემოსულობა, ნეტო		(1,262,616)	1,381,913
საოპერაციო მოგება		**56,289,939**	**41,149,646**
გაცემულ სესხებზე საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	12	(9,469,183)	(498,397)
ფინანსური შემოსავალი, ნეტო	22	12,430,799	823,148
სხვა შემოსავალი, ნეტო		419,738	568,264
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**59,671,293**	**42,042,661**
მოგების გადასახადის ხარჯი		(1,370,743)	-
წლის მოგება		**58,300,550**	**42,042,661**
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		**58,300,550**	**42,042,661**

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებელი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ბალანსი 2021 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**(867,046)**	**7,946,853**
წლის მოგება	-	-	42,042,661	42,042,661
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული ზარალი 2021 წლისთვის	-	-	42,042,661	42,042,661
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**41,175,615**	**49,989,514**
წლის მოგება	-	-	58,300,550	58,300,550
წლის სხვა სრული შემოსავალი	-	-	-	-
სულ სრული მოგება 2022 წლისთვის	-	-	**58,300,550**	**58,300,550**
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**200**	**8,813,699**	**93,726,165**	**102,540,064**

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადამდე		59,671,293	42,042,661
კორექტირებები::			
ცვეთა და ამორტიზაცია	20,21	5,037,413	4,697,800
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	12,21	9,554,706	1,160,751
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	19	1,219,215	1,222,565
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხი		229,615	2,406,015
ფინანსური შემოსავალი, ნეტო	22	(12,430,799)	(823,148)
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი/(შემოსულობა), ნეტო		1,262,616	(1,381,603)
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:		**64,544,059**	**49,325,041**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(2,014,167)	(350,006)
მარაგებში		(33,242)	(122,129)
საგადასახადო ბალანსებში		523,263	(767,420)
მოიჯარეებისგან მიღებულ ავანსებში		2,387,918	249,509
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		1,747,280	2,074,756
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში		**2,611,052**	**1,084,710**
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		122,315	65,686
გადახდილი პროცენტი		(12,538,654)	(16,281,548)
გადახდილი მოგების გადასახადი		(1,370,743)	-
გასავითარებელი მიწის შეძენასთან დაკავშირებული დღგ-ს დაბრუნება		-	8,698,856
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრები		**53,368,029**	**42,892,745**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(843,119)	(1,163,178)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(3,647,221)	(8,637,367)
გასავითარებელი მიწის შეძენა	10,18	(61,922,000)	(17,573,764)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(84,840)	-
სესხების გაცემა		(20,550,317)	(14,603,607)
გაცემული სესხის დაბრუნება		8,899,574	2,661,930
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(78,147,923)**	**(39,315,986)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან		247,712,626	42,961,523
ნასესხები სახსრების დაფარვა		(210,815,056)	(46,538,282)
აქციონერისთვის გადახდილი დივიდენდები		(5,750,000)	-
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**31,147,570**	**(3,576,759)**
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(2,643,869)	229,830
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	14	**704,238**	**474,408**
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები წლის ბოლოს	14	**4,428,045**	**704,238**

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა ('ფასს') და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიასათვის (შემდგომში „კომპანია") და მისი შვილობილი საწარმოებისთვის (ერთობლივად „ჯგუფი").

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

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელი იყო შპს აი ჯი ინთერნეშენალ, რომელიც რეგისტრირებულია ამერიკის შეერთებულ შტატებში და ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი იყო მინდია საბანაძე.

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

2021 წელს ჯგუფმა დააარსა 100%-ით საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი შვილობილი კომპანია, შპს „სითი დეველოპმენტი", რომელიც დაკავებულია CITYZEN კომპლექსის განვითარებით, რაც გააერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიწის მოსწორების სამუშაოები მიმდინარეობდა და ჯგუფს უკვე დაწყებული ჰქონდა ავანსების მიღება ასაშენებელ საცხოვრებელ ფართებზე. მშენებლობის დასრულება 2026 წლის ბოლოსთვის არის დაგეგმილი.

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

წარსადგენი ვალუტა. წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება წარმოდგენილია ქართულ ლარში ("GEL"), თუ ეს სხვაგვარად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

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

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

COVID-19. ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ 2020 წლის მარტში ოფიციალურად გამოაცხადა COVID-19 პანდემია. პანდემიის გავლენის შემცირების მიზნით, საქართველოს მთავრობამ მიიღო შესაბამისი ზომები COVID-19-ის გავრცელებისა და მისი გავლენის შესამცირებლად, დააწესა ისეთი შეზღუდვები, როგორიცაა მოგზაურობის აკრძალვა და შეზღუდვები, კარანტინი, კომენდანტის საათი, და სხვა ბიზნეს შეზღუდვები, მათ შორის საქმიანობის შეწყვეტა. ზოგიერთი ზემოაღნიშნული ზომა შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, არსებობს რისკი, რომ ხელისუფლებამ დააწესოს დამატებითი შეზღუდვები 2023 წელს, ვირუსის ახალი ვარიანტების გაჩენის საპასუხოდ.

ომი რუსეთსა და უკრაინას შორის. 2022 წლის 24 თებერვალს, რუსეთ-უკრაინის საზღვართან რუსული სამხედრო ძალების მნიშვნელოვანი გაძლიერების შემდეგ, რუსმა ჯარებმა გადაკვეთეს უკრაინის საზღვარი. საერთაშორისოდ განხილული, როგორც საომარი აგრესია და შეჭრა, ეს წარმოადგენს ყველაზე ფართომასშტაბიან სამხედრო თავდასხმას ევროპულ სახელმწიფოზე მეორე მსოფლიო ომის შემდეგ. ამ ომმა ევროპაში ყველაზე დიდი ლტოლვილთა კრიზისი გამოიწვია, მილიონობით უკრაინელმა დატოვა ქვეყანა და მიატოვა სახლები. უკრაინაში ომის შედეგად, ბევრმა წამყვანმა ქვეყანამ და ეკონომიკურმა გაერთიანებამ დაუწესა მკაცრი ეკონომიკური სანქციები რუსეთს და უამრავმა კომპანიამ მისი ბიზნესი რუსეთიდან და ბელარუსიდან გაიტანა. სიტუაცია ჯერ კიდევ ვითარდება, მაგრამ მას უკვე მოჰყვა ჰუმანიტარული კრიზისი და არსებითი ეკონომიკური ზარალი უკრაინის, რუსეთისა და დანარჩენი მსოფლიოსთვის.

იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს ის სრული გავლენა, რომელსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს ჯგუფის და კომპანიის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვევლობაა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბთან დაკავშირებით. ომს შესამჩნევი გავლენა არ ჰქონია ჯგუფის საქმიანობაზე 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

2022 წელს საქართველოს ეკონომიკამ დადებითი ეკონომიკური დინამიკა აჩვენა. ამ ტენდენციას ასევე მხარი დაუჭირა უცხო ქვეყნების მოქალაქეების მიგრაციამ, რამაც განაპირობა პროდუქციასა და მომსახურებაზე უფრო მაღალი მოთხოვნა. თუმცა, საქართველოში ინფლაციის ზრდას ხელს უწყობს უფრო მაღალი მოთხოვნის წარმოქმნა და შესაბამისად ფასების ზრდაც.

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის მეთოდით, როგორც ეს მოდიფიცირებულია რეალურ ღირებულებაზე დაფუძნებული ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებით. კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

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

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

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

ჯგუფი აფასებს არასაკონტროლო წილს, რაც წარმოადგენს საკუთრების ამჟამინდელ წილს და მის მფლობელს უფლებამოსილებას ანიჭებს, მიიღოს წმინდა აქტივების პროპორციული წილი, ლიკვიდაციის შემთხვევაში ოპერაციების მიხედვით, ან (ა) რეალური ღირებულებით, ან (ბ) შეძენილი საწარმოს წმინდა აქტივების არასაკონტროლო წილის პროპორციული წილის სახით. არასაკონტროლო წილი, რომელიც არ წარმოადგენს საკუთრების წილს, ფასდება რეალური ღირებულებით.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შეძენილ საწარმოში გადახდილი ანაზღაურება ფასდება დათმობილი აქტივების, გამოშვებული სავალო ინსტრუმენტების და მიღებული ვალდებულებების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების აქტივების ან ვალდებულებების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ არ შეიცავს შეძენასთან დაკავშირებულ ისეთ დანახარჯებს, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიულ, შეფასების და მსგავსი პროფესიული მომსახურების დანახარჯებს. სავალო ინსტრუმენტების გამოშვებისათვის გაწეული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში ვალის აღებასთან დაკავშირებული გარიგების დანახარჯები გამოიქვითება მისი საბალანსო ღირებულებიდან და შეძენასთან დაკავშირებული ყველა სხვა დანარჩენი დანახარჯი აისახება ხარჯებში.

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

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

ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება- ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში. კომპანია ინვესტიციებს შვილობილ საწარმოში ახორციელებს ინვესტიციის თავდაპირველი თვითღირებულებით, სანამ ინვესტიციას არ შეუწყდება აღიარება ან გაუფასურდება მისი ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მიხედვით. შვილობილ კომპანიებში ინვესტიციების საბალანსო ღირებულება განიხილება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის, რათა დადგინდეს, ადგილი აქვს თუ არა რაიმე სახის გაუფასურებას. თუ რაიმე ასეთი მინიშნება არსებობს, აქტივების ანაზღაურებადი თანხები შეფასდება. გამოყენების ღირებულება განისაზღვრება მოსალოდნელი დივიდენდის შემოსულობების ამჟამინდელი ღირებულებით. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია, როდესაც შვილობილი კომპანიების ინვესტიციების საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალი აღიარებულია მოგებაში ან ზარალში.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის სამუშაო ვალუტაა იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ჯგუფი ეწევა საქმიანობას. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("₾").

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში გადაიყვანება შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) სავალუტო კურსით. უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი, წარმოქმნილი ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების ჯგუფის სამუშაო ვალუტაში საქართველოს ეროვნული ბანკის სავალუტო კურსით გადაყვანიდან, ნასესხები სახსრების გარდა, აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალის „ფინანსური მოგების ან ხარჯი“-ს მუხლში/სხვა საოპერაციო მოგება/(ხარჯები), ნეტო“. ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „ფინანსური შემოსავალი ან დანახარჯები, ნეტო“. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის შემოსულობები და ზარალი წარდგენილია მოგებისა და ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების მუხლში „სხვა საოპერაციო შემოსავლები/(ხარჯები), ნეტო“. წლის ბოლოს არსებული კურსით კონვერტაცია არ ვრცელდება არაფულად მუხლებზე, რომლებიც პირვანდელი ღირებულებითაა შეფასებული. უცხოურ ვალუტაში შეფასებული არაფულადი მუხლები, გადაანგარიშდება რეალური ღირებულების განსაზღვრის თარიღით არსებული სავალუტო კურსით. სავალუტო კურსის ცვლილებების გავლენა უცხოურ ვალუტაში რეალური ღირებულებით შეფასებულ არაფულად მუხლებზე აღირიცხება, როგორც რეალური ღირებულების შემოსულობის ან ზარალის ნაწილი.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

2022 წლის 31 დეკემბერს ძირითადი სავალუტო კურსები, რომლებიც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ იყო განსაზღვრული, გახლდათ შემდეგი: აშშ დოლარი 1 = ₾ 2.7020 და ევრო 1= ₾2.8844 (2021: აშშ დოლარი 1 = ₾ 3.0976 ევრო1 = ₾ 3.504) . ამაჟამად, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად გაცვლადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ.

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

გაყიდვიდან მიღებული შემოსულობები და ზარალი განისაზღვრება შემოსული თანხების საბალანსო ღირებულებასთან შედარებით და აღიარდება მოცემული წლის მოგება-ზარალში

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

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

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია ამ დანახარჯებთან დაკავშირებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოდინება და თუ შესაძლებელია დანახარჯის სარწმუნოდ შეფასება. რემონტის და მოვლა-შენახვის ყველა სხვა დანახარჯი გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე დაიწყებს საინვესტიციო ქონება დაკავდება მესაკუთრის მიერ, ასეთი ქონება საინვესტიციო ქონებიდან ძირითად საშუალებებში რეკლასიფიცირდება. გამომუშავებული საიჯარო შემოსავალი აღირიცხება ამონაგებში წლის მოგება-ზარალში. შემოსულობები ან ზარალი საინვესტიციო ქონების გასვლისას გამოიანგარიშება, როგორც შემოსულობები შემცირებული საბალანსო ღირებულებით.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ცვეთა. მიწას და დაუმთავრებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება. სხვა ძირითადი საშუალებების მუხლების ცვეთა გამოითვლება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, მათი ღირებულების ნარჩენ ღირებულებაზე გადასანაწილებლად, მათი დარჩენილ სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში:

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

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

მარაგები. მარაგები მოიცავს ქონებას, რომელიც შენდება გასაყიდად ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას, რომელიც ფლობილია, როგორც მოკლევადიანი მარაგი და შეფასდება უმცირესით, ყველაზე დაბალ ღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის. თვითღირებულება მოიცავს მიწის ღირებულებას, მშენებლობის ხარჯებს, კაპიტალიზებულ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებულ ხარჯებს, ტერიტორიის მომზადების, დაგეგმვისა და დიზაინის ხარჯებს, ტერიტორიის მომზადების ხარჯებს და სხვა პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. იმ მარაგების ღირებულება, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში, გაყიდვისას განისაზღვრება გაყიდული საკუთრების ფართობის ზომის კვადრატულ მეტრებში მითითების და ხარჯების გაყიდული საკუთრების შესაბამის ზომაზე გადანაწილების საშუალებით.

წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება არის გაყიდვის სავარაუდო ფასი ბიზნესის ჩვეულებრივი მსვლელობისას, დასრულების შეფასებული ხარჯებისა და გაყიდვის დანახარჯების გამოკლებით.

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

პროექტის არქიტექტურული და დიზაინის სამუშაოები დასრულებისა და საცხოვრებელი ფართების მშენებლობისა და წინარე გაყიდვების საოპერაციო ციკლის დადგენის შემდეგ, გასავითარებელი მიწა ხელახლა კლასიფიცირდება როგორც მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება.

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

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

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

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

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

შეფასების ისეთი ხერხები, როგორიცაა დისკონტირებული ფულადი ნაკადის მოდელები ან თავისუფალ, მხოლოდ საკუთარი ინტერესის მქონე პირებს შორის გარიგებები ან ინვესტიციის მიმღების ფინანსური მონაცემების გათვალისწინება, გამოიყენება იმ კონკრეტული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების შეფასებისათვის, რომელთა საბაზრო ფასის შესახებ ინფორმაცია არ არის ხელმისაწვდომი. რეალური ღირებულების შეფასებების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიაში შემდეგნაირად ხორციელდება: (i) პირველი დონე გახლავთ იდენტური აქტივების ან ვალდებულებების აქტიურ ბაზარზე კოტირებული (დაუკორექტირებელი) ფასებით შეფასება, (ii) მეორე დონის შეფასება გახლავთ შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია, პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან ირიბად (მაგ. წარმოებულია ფასებიდან), და (iii) მესამე დონის შეფასებები გახლავთ შეფასებები, რომლებიც არ ეფუძნება მხოლოდ დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (ანუ შეფასებისათვის საჭიროა მნიშვნელოვანი არა-დაკვირვებადი ინფორმაცია).

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტები – თავდაპირველი აღიარება. ფინანსური ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით, მოგება ზარალში ასახვით (FVTPL), თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით. ყველა სხვა ფინანსური ინსტრუმენტი თავდაპირველად აღიარდება რეალური ღირებულებით, კორექტირებული ტრანზაქციების დანახარჯებით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა ტრანზაქციების ფასი. საწყის აღიარებაზე შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აისახება, როდესაც რეალური ღირებულება და ტრანზაქციის ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იმავე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები, ან შეფასების ხერხი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხი აღიარდება ფინანსური აქტივებისთვის, რომლებიც შეფასებულია ამორტიზებული ღირებულებით (AC) რაც გამოიწვევს მყისეულ საბუღალტრო ზარალს.

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

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

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

ჯგუფი გაუფასურების სამეტაპიან მოდელს იყენებს, თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საკრედიტო ხარისხის ცვლილების საფუძველზე. ფინანსური ინსტრუმენტი, რომელიც გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას, კლასიფიცირდება 1-ელ ეტაპზე. 1-ლი ეტაპის ფინანსური აქტივების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება თანხით, რომელიც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის იმ ნაწილს, რომელიც წარმოიქმნება მომდევნო 12 თვეში ან სახელშეკრულებო ვადის განმავლობაში, რომელიც უფრო ხანმოკლეა, დეფოლტის შემთხვევაში („12 თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ ჯგუფი გამოავლენს საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვან ზრდას თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, მაშინ აქტივი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის საფუძველზე, ანუ სახელშეკრულებო ვადის ამოწურვამდე, მაგრამ მოსალოდნელი ავანსის გადახდების გათვალისწინებით, თუ ასეთი არსებობს (სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი“). თუ ჯგუფი განსაზღვრავს, რომ ფინანსური აქტივი კრედიტ-გაუფასურებულია, მაშინ ეს აქტივი მე-3 ეტაპზე გადააქვთ და მისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება, როგორც სასარგებლო მომსახურების ვადაში მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. აქტივების გაუფასურებისა და დეფოლტის განმარტებები ახსნილია 24-ე შენიშვნაში.

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

ჯგუფი იყენებს ფასს 9 გამარტივებულ მიდგომას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც, თავის მხრივ, იყენებს სასარგებლო მომსახურების ვადის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისათვის, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო მოთხოვნები დაჯგუფდა საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების საფუძველზე (მოთხოვნების დაჯგუფება შესაძლებელია გეოგრაფიული რეგიონის, პროდუქტის ტიპის, მომხმარებლის რეიტინგის, უზრუნველყოფის, ან სავაჭრო საკრედიტო დაზღვევის მიხედვით).

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ფინანსური აქტივები - აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი ფინანსური აქტივების აღიარებას წყვეტს, როდესაც (ა) აქტივები გამოსყიდულია ან აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღება სხვაგვარად შეწყდება ან (ბ) ჯგუფს გადაცემული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან დადებული აქვს საკვალიფიკაციო გამტარი გარიგება, რომლითაც (i) გადაცემულია აგრეთვე აქტივების საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად მთელი რისკი და უკუგება ან (ii) საკუთრებასთან დაკავშირებული არსებითად ყველა რისკი და უკუგება არც გადაცემულია და არც შენარჩუნებულია, მაგრამ კონტროლი არ არის შენარჩუნებული. კონტროლი შენარჩუნებულია, როდესაც პარტნიორს არ გააჩნია აქტივის მთლიანობაში დაუკავშირებელ მესამე მხარეზე მიყიდვის პრაქტიკული შესაძლებლობა გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების გარეშე.

ფინანსური ვალდებულებები – შეფასების კატეგორიები. ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირებულია, როგორც „შემდგომი ამორტიზებული ღირებულებით“ შეფასებული („AC“), გარდა (i) “რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით შეფასებული ფინანსური ვალდებულებისა” (“FVTPL”): ეს კლასიფიკაცია მოიცავს წარმოებულებს, სავაჭროდ ფლობილ ფინანსურ ვალდებულებებს (მაგ., ფასიანი ქაღალდების მოკლე პოზიცია), პირობით ანაზღაურებას, რომელიც შემძენის მიერ არის აღიარებული საწარმოთა გაერთიანებისას და სხვა ფინანსურ ვალდებულებებს, რომლებსაც ეს კატეგორია აქვთ მინიჭებული თავდაპირველი აღიარებისას და (ii) ფინანსური საგარანტიო ხელშეკრულებებისა და სასესხო ვალდებულებებისა.

ფინანსური ვალდებულებები – აღიარების შეწყვეტა. ფინანსური ვალდებულებების აღიარება შეწყდება, როდესაც ისინი დაიფარება (ანუ როდესაც ხელშეკრულებაში მითითებული ვალდებულება შესრულდება, გაუქმდება ან ვადა ამოეწურება).ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს დაფარვას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, კუმულაციური ამოქაჩვის მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება-ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება მფლობელებთან კაპიტალ-ოპერაციას.

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები. საინვესტიციო ქონების შეძენასთან დაკავშირებული გრანტები შეყვანილია გრძელვადიან ვალდებულებებში, როგორც გადავადებული შემოსავალი და დარიცხულია მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის საფუძველზე, დაკავშირებული აქტივების მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში.

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

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

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

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

მარაგები. მარაგები აღირიცხება თვითღირებულებასა და ნეტო სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. მარაგების თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასს, იმპორტის ვალდებულებებს , არა ანაზღაურებად გადასახადებსა და ტრანსპორტს, საქონლის შესყიდვასთან და შენახვასთან პირდაპირ მიკუთვნებად ხარჯებთან. მარაგების თვითღირებულება განისაზღვრება საშუალო შეწონილი მეთოდის საფუძველზე. ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობისას, შემცირებული დასრულების შეფასებული დანახარჯებით და გაყიდვის ხარჯებით.

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

მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება. საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობისას, გასაყიდად და არა გასაქირავებლად, ან სამომავლო განვითარებისთვის შეძენილი, ან აშენებული ქონება, ფლობილია, როგორც მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება და ფასდება თვითღირებულებისა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესით. ღირებულებაში შედის:

- მიწის ღირებულება;
- სამშენებლო მასალებისთვის გადასახდელი თანხები, მათ შორის ქვეკონტრაქტორების ხარჯები და პირდაპირი შრომის ანაზღაურების ხარჯები;
- სესხით სარგებლობის ხარჯები, რომლებიც გაწეულია მანამდე, სანამ საკუთრება მზად იქნება გასაყიდად, დაგეგმვისა და დიზაინის ხარჯები, ტერიტორიის მომზადების ხარჯები, იურიდიული მომსახურების პროფესიული საზღაური, დაზღვევის ხარჯები, სამშენებლო ზედნადები ხარჯები, ადმინისტრაციული ხარჯები და სხვა დაკავშირებული ხარჯები.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

ნეტო სარეალიზაციო ღირებულება არის შეფასებული გასაყიდი ფასი ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობისას, რომელიც ეფუძნება საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებულ საბაზრო ფასს და დისკონტირებულია ფულის დროითი ღირებულებისთვის, თუ ეს არსებითია, შემცირებული დასრულების დანახარჯებით და შეფასებული გაყიდვის ხარჯებით.

გასვლისას მოგებაში ან ზარალში აღარებული მარაგების ღირებულება განისაზღვრება გაყიდულ საკუთრებაზე გაწეული სპეციფიური ხარჯების და გაყიდული საკუთრების შესაბამის ზომაზე ნებისმიერი არა-სპეციფიური ხარჯების განაწილების მითითებით.

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

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

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

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

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

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

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

საიჯარო და მომსახურების ამონაგები. ჯგუფი მომსახურებას ფიქსირებულფასიანი და ცვალებადფასიანი ხელშეკრულებების საფუძველზე ეწევა. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები იმ სააღრიცხვო პერიოდში აღიარდება, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებულფასიანი ხელშეკრულებების შემთხვევაში ამონაგები ეფუძნება საანგარიშგებო პერიოდის დასრულებამდე ფაქტობრივად გაწეული მომსახურების წილს მთლიანად გასაწევ მომსახურებაში, რადგან მომხმარებელი სარგებელს მყისიერად იღებს და მოიხმარს. ეს განისაზღვრება ფაქტობრივად დასახული სამუშაო დღეების ფარდობით მთლიანად თვეში არსებულ სახელშეკრულებო სამუშაო დღეებზე.

როდესაც ხელშეკრულება სამუშაოს შესრულების რამდენიმე მოვალეობას შეიცავს, ოპერაციის ფასი თითოეულ სამუშაოს შესრულების მოვალეობაზე გადანაწილდება მათი ინდივიდუალური გასაყიდი ფასის საფუძველზე. თუ ეს ფასები პირდაპირ გაცხადებული არ არის, მაშინ ისინი შეფასდება მსგავს ხელშეკრულებებში დაკვირვებადი ფასების მიხედვით.

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

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

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

შემოსავალი მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონების გაყიდვიდან. ჯგუფი აშენებს და ყიდის საცხოვრებელ ფართებს. შემოსავალი აღიარებულია, როდესაც ქონებაზე კონტროლი გადაეცემა მომხმარებელს. უძრავი ქონების წინარე შესყიდვის შეთანხმების სტატუსის ქვეშ, ზოგადად, კომპანიას არ აქვს ალტერნატიული გამოყენება სახელშეკრულებო შეზღუდვების გამო. თუმცა, გადახდის უფლება არ წარმოიშობა მანამ, სანამ არ მოხდება მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერა და შემდგომ კანონიერი უფლება გადაეცემა მომხმარებელს. აქედან გამომდინარე, შემოსავალი აღიარებულია იმ მომენტში, როდესაც კონტროლი გადადის მომხმარებელზე. შემოსავალი იზომება ხელშეკრულებით შეთანხმებული გარიგების ფასად. გათვალისწინება ხდება მანამ, სანამ კონტროლი არ გადავა.

დაფინანსების კომპონენტები. ხელშეკრულება შეიცავს მნიშვნელოვან დაფინანსების კომპონენტს, როდესაც დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლისათვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. ამიტომ, ჯგუფი ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად აკორექტირებს ოპერაციის ფასებს. იხ. მე-17 შენიშვნა.

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

საკომისიო, რომელიც ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შემადგენელი ნაწილია, მოიცავს ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივის შექმნასთან ან შეძენასთან დაკავშირებულ საკომისიოს, მაგალითად, საკომისიო კრედიტუნარიანობის შეფასებისთვის, გარანტიების ან გირაოს შეფასებისა და აღრიცხვისთვის, ინსტრუმენტის პირობებზე მოლაპარაკებისთვის და ოპერაციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

3 სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

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

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

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ იყოს განსხვავებული ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან, ჯგუფისა და კომპანიის 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ცვეთაზე გავლენა იქნებოდა მისი გაზრდა 461,467 ლარით ან მისი შემცირება 377,564 ლარით. (2021 წ. ზრდა 433,369 ლარით ან შემცირება 354,575 ლარით).

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

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

ჯგუფი საკრედიტო რისკის გაზრდის ქცევით ნიშნებს გამოავლენს გადახდისუუნარობის დადგომამდე და შესაფერის პერსპექტიულ ინფორმაციას ითვალისწინებს საკრედიტო რისკის შეფასებაში, ინდივიდუალური ინსტრუმენტის ან პორტფელის დონეზე. იხილეთ 24-ე შენიშვნა.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება

2022 წლის 1 იანვრიდან ძალაში შევიდა შემდეგი შესწორებები:

შემოსულობა გამიზნულ გამოყენებამდე; წამგებიანი კონტრაქტები - ხელშეკრულების პირობების შესრულების დანახარჯები, მინიშნება კონცეპტუალურ საფუძვლებზე - მცირემასშტაბიანი ცვლილებები ბასს 16-ში, ბასს 37-სა და ფასს 3-ში, და ფასს-ების წლიური გაუმჯობესებები, 2018-2020 – ცვლილებები ფასს 1-ში, ფასს 9-ში, ფასს 16-სა და ბასს 41-ში (გამოცემულია 2020 წლის 14 მაისს, ძალაში შედის 2022 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის).

- ბასს 16-ში ცვლილებით აკრძალულია საწარმოს მიერ ძირითადი საშუალებების ღირებულებიდან იმ შემოსავლის გამოქვითვა, რომელიც მიღებულია ისეთი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან, რომელთაც საწარმო გამიზნული დანიშნულებით ამზადებს. მსგავსი ძირითადი საშუალებების გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი, მათი წარმოების დანახარჯებთან ერთად, მოგება-ზარალში აღიარდება. საწარმო ბასს 2-ს გამოიყენებს ამ მუხლების ღირებულების შესაფასებლად. ღირებულება არ შეიცავს იმ აქტივის ცვეთას, რომლის ტესტირებაც მიმდინარეობს, რადგან ის მზად არ არის გამიზნული დანიშნულებით გამოყენებისთვის. ბასს 16-ში ცვლილებით ასევე განმარტებულია, რომ აქტივის ტექნიკური და ფიზიკური შედეგების შეფასებისას საწარმო „ახორციელებს ტესტირებას, რათა დაადგინოს აქტივი სათანადოდ ფუნქციონირებს თუ არა“. აქტივის ფინანსური შედეგები შეუსაბამოა ამ შეფასებისთვის. ამგვარად, აქტივი შეიძლება ვარგისი იყოს ხელმძღვანელობის მიერ გამიზნული დანიშნულებით გამოყენებისთვის და მას ცვეთა ერიცხებოდეს მანამ, სანამ ის მიაღწევს საოპერაციო შედეგების დონეს, რომელსაც ხელმძღვანელობა მოელის.

- ბასს 37-ში ცვლილებით განმარტებულია განმარტებულია „ხელშეკრულების შესრულების დანახარჯების“ მნიშვნელობა. ახსნილია, რომ ხელშეკრულების შესრულების პირდაპირი დანახარჯები მოიცავს ამ ხელშეკრულების შესრულების ნაზარდ დანახარჯებს; ასევე, მის შესრულებასთან დაკავშირებული სხვა დანახარჯების განაწილებას. ცვლილებაში განმარტებულია ასევე, რომ წამგებიანი ხელშეკრულებისთვის ცალკე ანარიცხის გაკეთებამდე საწარმო აღიარებს იმ აქტივების გაუფასურების ზარალს, რომლებიც გამოყენებულ იქნა ამ ხელშეკრულების შესრულებისთვის, ნაცვლად ამ ხელშეკრულებისთვის გამოყოფილი აქტივებისა.

- ფასს 3-ში ცვლილება შევიდა 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებთან მიმართებით, რათა განისაზღვროს აქტივი ან ვალდებულება საწარმოთა გაერთიანებისას. ამ ცვლილებამდე ფასს 3 ეყრდნობოდა 2001 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებს. ამასთან, ფასს 3-ს ახალი გამონაკლისი დაემატა ვალდებულებებისა და პირობითი ვალდებულებებისთვის. გამონაკლისი გულისხმობს, რომ საწარმომ, რომელიც ფასს 3-ს იყენებს, ზოგიერთი სახის ვალდებულებებსა და პირობით ვალდებულებებთან მიმართებით უნდა გამოიყენოს ბასს 37 ან ფასიკ 21, ნაცვლად 2018 წლის ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალურ საფუძვლებისა. ამ ახალი გამონაკლისის გარეშე საწარმო ისეთ ვალდებულებებს აღიარებდა საწარმოთა გაერთიანებაში, რომლებსაც ის არ აღიარებდა ბასს 37-ის შესაბამისად. ამგვარად, საწარმოს შეძენისთანავე მოუწევდა მსგავსი ვალდებულებების აღიარების შეწყვეტა და შემოსულობის აღიარება, რომელიც ეკონომიკურ შემოსულობას არ წარმოადგენს. ამასთან, განმარტებულია, რომ შემძენმა პირობითი აქტივები არ უნდა აღიაროს შეძენის თარიღით, როგორც ბასს 37-ში არის განმარტებული.

- ფასს 9-ში შეტანილი ცვლილება ეხება იმის განსაზღვრას, რომელიც საზღაური უნდა შევიდეს ფინანსური ვალდებულებების აღიარებისთვის ჩატარებულ 10%-ის ტესტში. ღირებულება ან საზღაური შეიძლება გადახდილ იქნეს მესამე მხარის ან გამსესხებლისთვის. ამ ცვლილების მიხედვით მესამე მხარისთვის გადახდილი ღირებულება ან საზღაური არ უნდა შევიდეს აღნიშნული 10%-ის ტესტში.

5 ახალი და გადასინჯული სტანდარტების და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

- ცვლილება შევიდა მე-13 საილუსტრაციო მაგალითში, რომელიც თან ერთვის ფასს 16-ს, რათა ამოღებულიყო საიჯარო ქონების გაუმჯობესებასთან დაკავშირებით მეიჯარის მიერ განხორციელებული გადახდების ილუსტრირება. ამ ცვლილების მიზეზია იჯარის სტიმულირების გადახდების აღრიცხვასთან დაკავშირებული გაურკვევლობის გამორიცხვა.
- ფასს 1-ით ნებადართულია გამონაკლისის გამოყენება, თუ შვილობილი საწარმო ძირითად საწარმოზე გვიან მიიღებს ფასს-ებს. შვილობილ საწარმოს შეუძლია თავისი აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებით შეფასება, რაც აისახება ძირითადი საწარმოს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში, ძირითადი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე, თუ შესწორებები არ ყოფილა შეტანილი კონსოლიდირების პროცედურებისთვის და საწარმოთა იმ გაერთიანების ეფექტისთვის, რომლის ფარგლებში ძირითადმა საწარმომ შეიძინა შვილობილი საწარმო. ფასს 1-ში ცვლილება შევიდა, რათა საწარმოებს, რომლებმაც ფასს 1-ის აღნიშნული გამონაკლისით ისარგებლეს, შეძლებოდათ ასევე კუმულაციური გადაყვანის სხვაობების შეფასებინათ ძირითადი საწარმოს მიერ ანგარიშგებული თანხებით, ძირითადი საწარმოს ფასს-ებზე გადასვლის თარიღის საფუძველზე. ფასს 1-ის აღნიშნული ცვლილება ვრცელდება ზემოაღნიშნულ კუმულაციურ გადაყვანის სხვაობებზე, რათა შემცირდეს პირველად შემომღებთა დანახარჯები. ეს ცვლილება ვრცელდება ასევე მეკავშირე საწარმოებსა და ერთობლივ საქმიანობებზე, რომლებიც ფასს 1-ის იგივე გამონაკლისით სარგებლობენ.
- ამოღებულ იქნა მოთხოვნა საწარმოების მიმართ, რომ რეალური ღირებულების ბასს 41-ის მიხედვით შეფასებისას გამოერიცხათ ფულადი ნაკადები დაბეგვრისთვის. ამ ცვლილების მიზანია სტანდარტის იმ მოთხოვნასთან შესაბამისობა, რომელიც გულისხმობს ფულადი ნაკადების დაბეგვრის შემდეგ საფუძველზე დისკონტირებას.

შესწორებების გამოყენებას მნიშვნელოვანი გავლენა არ მოუხდენია ჯგუფის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები

ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა მიღება სავალდებულოა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდეგომ პერიოდებში და რომლებიც ჯგუფს მანამდე არ გამოუყენებია, არის შემდეგი:

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

ფასს 17 - „სადაზღვევო ხელშეკრულებები“-(გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს, ძალაში შედის 2021 წლის 1 იანვარს ან შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. შედეგად, ინვესტორებისათვის რთული იყო სხვაგვარად მსგავსი სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას, სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან თანმიმდევრული გზით; მიმატებული (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებული (თუ ეს ღირებულება აქტივია); (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ჯგუფს ხელშეკრულებებში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). მზღვეველები აღიარებენ სადაზღვევო ხელშეკრულებების კომპანიიდან მიღებულ მოგებას იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც ისინი უზრუნველყოფენ დაზღვევას, აღებული რისკისგან გათავისუფლებამდე. თუ ხელშეკრულებების მოცემული ჯგუფი ზარალიანი გახდება, საწარმო ზარალს მაშინვე აღიარებს. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

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

- *ძალაში შესვლის თარიღი:* ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების ჩათვლით) გადავადებულია ორი წლით, იმ ყოველწლიური საანგარიშო პერიოდებისთვის, რომლებიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ; და ფასს 4-ში ფასს 9-ის გამოყენების დროებითი გათავისუფლების ვადის გასვლის თარიღი ასევე გადავადებულია წლიური საანგარიშო პერიოდებისთვის, რომელიც იწყება 2023 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ.
- *დაზღვევის შეძენისთვის ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი ანაზღაურება:* საწარმოს მოეთხოვება შესყიდვის ხარჯების ნაწილის გამოყოფა ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებასთან დაკავშირებით და ამ ხარჯების, როგორც აქტივის, აღიარება, სანამ საწარმო არ აღიარებს ხელშეკრულების განახლებას. საწარმოებს მოეთხოვებათ შეაფასონ აქტივის ამოღებადობა ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის და ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში წარადგინონ აქტივის შესახებ კონკრეტული ინფორმაცია.

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

- *სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა, რომელიც მიკუთვნებადია საინვესტიციო მომსახურებებზე:* დაფარვის ერთეულები უნდა განისაზღვროს, როგორც სარგებლის რაოდენობის გათვალისწინებით, ასევე დაზღვევის დაფარვისა და საინვესტიციო მომსახურების სავარაუდო პერიოდის გათვალისწინებით, ცვალებადი საზღაურის მიდგომის საფუძველზე სხვა ხელშეკრულებებისა და „ინვესტიციის დაბრუნების მომსახურების" ზოგადი მოდელის მიხედვით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა შედიოდეს სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში იქამდე, სანამ საწარმო ახორციელებს ისეთ საქმიანობას, რომელიც პოლისის მფლობელისთვის, დაზღვევის დაფარვიდან გამომდინარე, გაზრდის მის სარგებელს.

- *ხელახალი დაზღვევის გაფორმებული ხელშეკრულებები - ზარალის ანაზღაურება:* როდესაც საწარმო აღიარებს ზარალს ძირითადი სადაზღვევო ხელშეკრულებების პირველად აღიარების ან კომპანიისთვის წამგებიანი საბაზისო სადაზღვევო ხელშეკრულებების დამატების შედეგად, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს დაკავშირებული კომპანიის სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა. ანაზღაურებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებებისა და აღიარებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებების შემოსულობა. ჩატარებული ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებიდან მიღებული ზარალის ოდენობა განისაზღვრება ძირითად სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე აღიარებული ზარალის და სადაზღვევო ხელშეკრულებებზე მოთხოვნების პროცენტული მაჩვენებლის გამრავლებით, რომელთა ანაზღაურებას საწარმო მოელის ხელახალი დაზღვევის ხელშეკრულებიდან.

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

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

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

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

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

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

6 საბუღალტრო აღრიცხვასთან დაკავშირებული სიახლეები (გაგრძელება)

შესწორებები ფასს 16-ში: იჯარა: იჯარის ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (გამოცემულია 2022 წლის 22 სექტემბერს და ძალაშია 2024 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). შესწორებები ეხება გაყიდვისა და უკუიჯარის ოპერაციებს, რომლებიც აკმაყოფილებს ფასს 15-ის მოთხოვნებს გაყიდვის სახით აღრიცხვის შესახებ. ცვლილებები მოითხოვს, რომ გამყიდველმა-მოიჯარემ შემდგომში შეაფასოს ვალდებულებები, რომლებიც წარმოიქმნება გარიგებიდან და ისე, რომ არ აღიაროს რაიმე სახის შემოსულობა ან ზარალი, რომელიც დაკავშირებულია მის მიერ შენარჩუნებულ გამოყენების უფლებასთან. ეს ნიშნავს ასეთი შემოსულობის გადავადებას მაშინაც კი, თუ არსებობს ვალდებულება განხორციელდეს ცვლადი გადახდები, რომლებიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა თუ განაკვეთზე. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მოკლევადიანად კლასიფიკაცია – შესწორებები ბასს 1-სთვის (გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის 2022 წლის 1 იანვრიდან, საბოლოოდ ძალაში შედის წლიური პერიოდებისთვის 2024 წლის 1 იანვრიდან). ეს ვიწრო მასშტაბის ვალდებულებები კლასიფიცირდება ან როგორც გრძელვადიანი, ან როგორც მოკლევადიანი, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება, რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. გადავადების უფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში არსებობს, თუ საწარმო აკმაყოფილებს შესაბამის პირობებს საანგარიშო პერიოდის ბოლოს მდგომარეობით. ვალდებულება კლასიფიცირდება მოკლევადიანად თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშო პერიოდის მსვლელობისას ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან არის მიღებული მხოლოდ საანგარიშო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის შეთანხმება ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, შესწორებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის ანგარიშსწორებასაც ჯგუფი მისი კაპიტალში გადაანგარიშებით შეძლებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარი კაპიტალის ინსტრუმენტებით. არსებობს გამონაკლისი იმ გადაანგარიშებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება გადაანგარიშებული იყოს კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც გადაანგარიშების შესაძლებლობა კლასიფიცირებულია, როგორც კაპიტალის ინსტრუმენტი-როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ჯგუფი ამჟამად აფასებს ამ შესწორებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებებზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეებთან ჯგუფის დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემული სესხების მთლიანი თანხა*	12	44,346,936	26,474,820
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე	12	(11,704,430)	(3,272,884)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	13	2,727,789	1,030,786
სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	13	502,921	-
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	13	(420,752)	(499,408)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	(222,763)	-

*ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე კონტრაქტული საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 7-14% და დაფარვის ვადა 2031 წლამდეა.

დაკავშირებულ მხარეებთან კომპანიის დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემული სესხების მთლიანი თანხა*	12	41,560,052	26,474,820
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე	12	(11,170,942)	(3,272,884)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	13	2,727,789	1,030,786
სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	13	502,921	-
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	13	(420,752)	(499,408)

*ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე კონტრაქტული საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 7-14% და დაფარვის ვადა 2031 წლამდეა.

ჯგუფის შემოსავლებისა და დანახარჯები მუხლები ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	19	824,115	-
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	19	177,794	-
საპროცენტო შემოსავალი	22	2,885,278	1,593,737
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	12	10,028,945	498,398
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	13	85,523	-

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

კომპანიის შემოსავლებისა და დანახარჯები მუხლები ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022	2021
საოჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	19	824,115	-
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	19	177,794	-
საპროცენტო შემოსავალი	22	3,123,059	1,593,737
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	12	9,469,183	498,398
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	13	85,523	-

ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება. ჯგუფის ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის 4 (2021: 4) ხელმძღვანელ პირს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2022		2021	
ქართული ლარი	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები	2,203,097	-	1,281,803	-
- მოკლევადიანი ბონუსები	794,247	-	495,244	-
სულ მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება	**2,997,344**	**-**	**1,777,047**	**-**

კომპანიის ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის 4 (2021: 4) ხელმძღვანელ პირს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

	2022		2021	
ქართული ლარი	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება	ხარჯი	დაგროვილი ვალდებულება
მოკლევადიანი სარგებელი:				
- ხელფასები	2,081,483	-	1,281,803	-
- მოკლევადიანი ბონუსები	480,571	-	495,244	-
სულ მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება	**2,562,054**	**-**	**1,777,047**	**-**

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

8 საინვესტიციო ქონება

ჯგუფის და კომპანიის საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობები შემდეგია:

ქართული ლარი	მიწა	შენობა-ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	ავანსები და დაუმთავრებელი მშენებლობა	პარკინგი და ასთან დაკავშირებული სისტემები	სულ
ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	33,901,599	146,297,788	7,045,989	1,167,839	188,413,215
დაგროვილი ცვეთა	-	(8,952,563)	-	(18,078)	(8,970,641)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**137,345,225**	**7,045,989**	**1,149,761**	**179,442,574**
დამატებები	1,981,025	614,032	7,612,467	317,439	10,524,963
გადაცემა გასავითარებელ მიწაზე (შენატანი შვილობილი საწარმოს კაპიტალში)	(1,981,025)	-	-	-	(1,981,025)
გადაცემა ძირითად საშუალებებში (სითი თაუერის ნაწილი, რომელიც მფლობელის მიერ არის დაკავებული)	-	(1,532,401)	-	-	(1,532,401)
გადაცემა	-	11,743,433	(11,743,433)	-	-
ცვეთის საფასური	-	(3,835,545)	-	(64,779)	(3,900,324)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	157,122,852	2,915,023	1,485,278	195,424,752
დაგროვილი ცვეთა	-	(12,788,108)	-	(82,857)	(12,870,965)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**144,334,744**	**2,915,023**	**1,402,421**	**182,553,787**
დამატებები	-	294,475	2,510,759	748,558	3,553,792
გადაცემები	-	2,299,860	(2,299,860)	-	-
ცვეთის საფასური	-	(4,062,787)	-	(90,419)	(4,153,206)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**142,866,292**	**3,125,922**	**2,060,560**	**181,954,373**
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	159,717,187	3,125,922	2,233,836	198,978,544
დაგროვილი ცვეთა	-	(16,850,895)	-	(173,276)	(17,024,171)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**33,901,599**	**142,866,292**	**3,125,922**	**2,060,560**	**181,954,373**

2021 წელს მიწის დამატება წარმოადგენს კომპანიის მიერ მიწის ნაკვეთის შესყიდვას, რომელიც ხელმძღვანელობის განზრახვის საფუძველზე გადატანილ იქნა განსავითარებელ მიწაზე (იხ. შენიშვნა 10).

8 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

მიწა და შენობა-ნაგებობების საბალანსო ღირებულებისთვის, რომლებიც დაგირავდა მესამე მხარეებზე, როგორც უზრუნველყოფა ნასესხები სახსრებისთვის იხილეთ 23-ე შენიშვნა.

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

ქართული ლარი	2022	2021
არაუგვიანეს 1 წლისა	40,712,441	33,639,491
1 წლის შემდეგ და არაუგვიანეს 5 წლისა	94,631,821	93,241,496
5 წლის შემდეგ	34,065,688	19,535,930
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდის მოთხოვნა 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**169,409,951**	**146,416,917**

საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან იყო 63,164,578 ლარი (2021: 45,038,389ლარი), მათ შორის 31,176,939 ლარი (2021: 21,104,908 ლარი) ცვლად საიჯარო გადახდასთან დაკავშირებული შემოსავალი, რომელიც არ არის დამოკიდებული ინდექსსა ან განაკვეთზე.

9 ძირითადი საშუალებები

ჯგუფის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობა შემდეგია:

ქართული ლარი	შენობა-ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	სულ
ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	-	2,398,549	565,564	969,873	3,933,986
დაგროვილი ცვეთა	-	(447,925)	(188,542)	(544,831)	(1,181,298)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
დამატებები	1,532,401	925,827	-	259,047	2,717,275
გასვლები	-	-	-	(221,196)	(221,196)
ცვეთის ხარჯი	(54,148)	(545,844)	(23,278)	(174,206)	(797,476)
გასვლისას ელიმინირებული ცვეთა	-	-	-	208,395	208,395
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	1,532,401	3,324,376	565,564	1,007,724	6,430,065
დაგროვილი ცვეთა	(54,148)	(993,769)	(211,820)	(510,642)	(1,770,379)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
დამატებები	101,668	288,331	-	754,425	1,144,424
გასვლები	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,527,295**	**2,040,480**	**329,724**	**1,018,515**	**4,916,014**
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,634,069	3,610,470	565,564	1,760,497	7,570,600
დაგროვილი ცვეთა	(106,774)	(1,569,990)	(235,840)	(741,982)	(2,654,586)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,527,295**	**2,040,480**	**329,724**	**1,018,515**	**4,916,014**

9 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

კომპანიის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობა შემდეგია:

ქართული ლარი	შენობა-ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	სულ
ღირებულება 2020 წლის 1 იანვარს	-	2,398,549	565,564	969,873	3,933,986
დაგროვილი ცვეთა	-	(447,925)	(188,542)	(544,831)	(1,181,298)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**-**	**1,950,624**	**377,022**	**425,042**	**2,752,688**
დამატებები	1,532,401	925,827	-	259,047	2,717,275
გასვლები	-	-	-	(221,196)	(221,196)
ცვეთის ხარჯი	(54,148)	(545,844)	(23,278)	(174,206)	(797,476)
გასვლისას ელიმინირებული ცვეთა	-	-	-	208,395	208,395
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს	1,532,401	3,324,376	565,564	1,007,724	6,430,065
დაგროვილი ცვეთა	(54,148)	(993,769)	(211,820)	(510,642)	(1,770,379)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,478,253**	**2,330,607**	**353,744**	**497,082**	**4,659,686**
დამატებები	-	250,089	-	625,814	875,903
გასვლები	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,425,627**	**2,002,238**	**329,724**	**889,904**	**4,647,493**
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,532,401	3,572,228	565,564	1,631,886	7,302,079
დაგროვილი ცვეთა	(106,774)	(1,569,990)	(235,840)	(741,982)	(2,654,586)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,425,627**	**2,002,238**	**329,724**	**889,904**	**4,647,493**

ჯგუფისა და კომპანიის შენობებზე დამატება 2021 წლის განმავლობაში წარმოადგენს City Tower-ის ბიზნეს ცენტრის მფლობელის მიერ დაკავებული ნაწილის საინვესტიციო ქონებიდან გადაცემას (შენიშვნა 8).

ნასესხების სახსრებისთვის უზრუნველყოფის სახით მესამე პირებთან დაგირავებული ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 23.

10 ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში

2022 და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას გააჩნდა შვილობილი საწარმო შპს „სითი დეველოფმენტი". შვილობილი საწარმოს ძირითადი საქმიანობაა CITYZEN კომპლექსის განვითარება, რომელიც გააერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს 2021 წელს კომპანიის მიერ კაპიტალში შემოწირულ მიწის ნაკვეთებზე. იხილეთ შენიშვნა 11.

შვილობის საწარმოში ინვესტიციის საბალანსო ღირებულება შედგება გასავითარებელი მიწის ღირებულებისგან, რომელიც კომპანიამ შეწირა შპს „სითი დეველოფმენტის" კაპიტალში. ხელმძღვანელობამ შეაფასა შვილობილ საწარმოებში ინვესტიციების ამოღებადობის შესაძლებლობა და დაასკვნა, რომ ისინი სრულად ამოღებადია.

11 მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება

2021 წელს ჯგუფმა შეიძინა ვაკე-საბურთალოს რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთები, იმ განზრახვით, რომ ის გამოიყენოს CITYZEN მრავალფუნქციური კომპლექსის გასავითარებლად 2026 წლისთვის. ეს მიწის ნაკვეთები ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო, როგორც გასავითარებელის მიწა, რადგან არქიტექტურული, დიზაინის და საპროექტო დაგეგმვის სამუშაოები ჯერ არ იყო დასრულებული.

2022 წლის ნოემბერში ჯგუფმა დაასრულა არქიტექტურული და დიზაინის პროექტები CITYZEN-ისთვის და წარადგინა ადგილობრივ ხელისუბლების ორგანოში. მიწის მოსწორების სამუშაოებიც დაიწყო აქტიური ტემპებით. ამ პერიოდიდან მიწის ნაკვეთები გასავითარებელი მიწიდან გადარეკლასიფიცირდა მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში. ამ პერიოდის შემდეგ, კომპლექსისთვის გაწეულ დანახარჯებთან და დამატებებთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების მოძრაობები დაკლასიფიცირდა საოპერაციო ფულად ნაკადებში კოსოლიდირებულ ფულადი ნაკადების მოძრაობის ანგარიშგებაში.

2022 წლის ნოემბრიდან ჯგუფმა გამოაცხადა ერთ-ერთ საცხოვრებელი ბლოკისთვის მომხმარებლებისთვის წინასწარი ავანსების მიღება წინარე შესყიდვის ხელშეკრულებებით. წლის განმავლობაში შემოსავლების აღიარება მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებების გაყიდვიდან არ მომხდარა ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში. იხილეთ მე-3 შენიშვნა მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრების გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებთან დაკავშირებული აღრიცხვის პოლიტიკისთვის. მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსებისთვის იხილეთ მე-17 შენიშვნა.

2022 წლის განმავლობაში გასავითარებელ მიწაზე დამატებები მოიცავს CITYZEN კომპლექსის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთების შესყიდვას 4,126,627 ლარის ოდენობით, რომელიც შემდგომ პერიოდში გადაკლასიფიცირდა მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაში. სამშენებლო ფაზის დაწყება 2023 წლის მეორე ნახევრიდან იგეგმება.

ნასესხების სახსრებისთვის უზრუნველყოფის სახით მესამე პირებთან დაგირავებული მარაგების საბალანსო ღირებულების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 23.

12 გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მიერ გაცემული სესხები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	43,966,838	32,664,711
სხვა გაცემული სესხები	238,464	122,315
შემცირებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხით	(11,704,430)	(3,272,884)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	**32,500,872**	**29,514,142**

31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მიერ გაცემული სესხები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	41,560,052	32,741,921
სხვა გაცემული სესხები	-	122,315
შემცირებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხით	(11,170,942)	(3,272,884)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	**30,389,110**	**29,591,352**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

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

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებულ ი კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებულ ი კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**-**	**(2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**-**	**20,462,986**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(115,822)	(270,226)	-	(386,048)	11,824,133	2,702,264	-	14,526,397
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	1,988	93,903	-	95,891	(1,762,172)	(921,407)	-	(2,683,579)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(3,398)	(204,843)	-	(208,241)	385,195	1,208,542	-	1,593,737
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**(117,232)**	**(381,166)**	**-**	**(498,398)**	**10,447,156**	**2,989,399**	**-**	**13,436,555**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	1,453	148,968	-	150,421	(410,058)	(824,772)	-	(1,234,830)
სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოდიფიკაცია	-	-	-	-	(216,785)	161,887	-	(54,898)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**-**	**(3,272,884)**	**11,884,442**	**20,780,269**	**-**	**32,664,711**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**-**	**(3,272,884)**	**11,884,442**	**20,780,269**	**-**	**32,664,711**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(109,724)	(577,647)	-	(687,371)	11,081,095	3,004,242	-	14,085,337
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	2,109	(24,381)	-	(22,272)	(210,925)	(123,520)	-	(334,445)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(14,086)	(193,852)	-	(207,938)	1,421,698	1,463,580	-	2,885,278
სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
გადაცემები:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაზე (ეტაპი1-დან ეტაპი 2-ზე)	141,601	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995		-
- კრედიტ-გაუფასურებულზე ((ეტაპი1-დან ეტაპი 2-ზე და ეტაპი 3-ზე)	86,433	-	(86,433)	-	(12,465,093)	-	12,465,093	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მოდელის დაშვებებში ცვლილებები	-	(3,426,083)	(5,685,281)	(9,111,364)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**106,333**	**(4,363,564)**	**(5,771,714)**	**(10,028,945)**	**(10,769,767)**	**14,798,297**	**12,465,093**	**16,493,623**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	997	1,037,002	559,400	1,597,399	(99,711)	(3,453,738)	(1,638,047)	(5,191,496)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(26,804)**	**(6,465,312)**	**(5,212,314)**	**(11,704,430)**	**1,014,964**	**32,124,828**	**10,827,046**	**43,966,838**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

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

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(18,355)**	**(2,906,552)**	**-**	**(2,924,907)**	**1,847,344**	**18,615,642**	**-**	**20,462,986**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(115,822)	(270,226)	-	(386,048)	11,901,343	2,702,264	-	14,603,607
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	1,988	93,903	-	95,891	(1,762,172)	(921,407)	-	(2,683,579)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(3,398)	(204,843)	-	(208,241)	385,195	1,208,542	-	1,593,737
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**(117,232)**	**(381,166)**	**-**	**(498,398)**	**10,524,366**	**2,989,399**	**-**	**13,513,765**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	1,453	148,968	-	150,421	(193,273)	(986,659)	-	(1,179,932)
სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მოდიფიკაცია	-	-	-	-	(216,785)	161,887	-	(54,898)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**-**	**(3,272,884)**	**11,961,652**	**20,780,269**	**-**	**32,741,921**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(134,134)**	**(3,138,750)**	**-**	**(3,272,884)**	**11,961,652**	**20,780,269**	**-**	**32,741,921**
მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(203,183)	(23,202)	-	(226,385)	20,318,298	232,019	-	20,550,317
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	88,974	12,352	-	101,326	(8,776,054)	(123,520)	-	(8,899,574)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(18,043)	(193,852)	-	(211,895)	1,805,082	1,317,977	-	3,123,059
სხვა ცვლილებები	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
გადაცემები:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაზე (ეტაპი1-დან ეტაპი 2-ზე)	141,601	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995		-
- კრედიტ-გაუფასურებულზე ((ეტაპი1-დან ეტაპი 2-ზე და ეტაპი 3-ზე)	86,433	-	(86,433)	-	(12,439,182)	-	12,439,182	-
მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მოდელის დაშვებებში ცვლილებები	-	(3,426,083)	(5,706,146)	(9,132,229)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	**95,782**	**(3,772,386)**	**(5,792,579)**	**(9,469,183)**	**(9,688,398)**	**11,880,471**	**12,439,182**	**14,631,255**
ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	8,523	1,010,814	551,788	1,571,125	(852,281)	(3,322,796)	(1,638,047)	(5,813,124)
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(29,829)**	**(5,900,322)**	**(5,240,791)**	**(11,170,942)**	**1,420,973**	**29,337,944**	**10,801,135**	**41,560,052**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

პერიოდის განმავლობაში აღიარებული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე გავლენას მრავალი ფაქტორი ახდენს, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემულია 24-ე შენიშვნაში. ქვემოთ მოცემულია ცხრილში ასახული ძირითადი ცვლილებების ახსნა:

- გადაცემები პირველ, მეორე და მესამე ეტაპებს შორის განპირობებულია ნაშთების საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდით (ან შემცირებით), ან იმით, რომ ისინი პერიოდის განმავლობაში გახდა კრედიტ-გაუფასურებული, ასევე 12 თვესა და არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს შორის „აღმასვლით“ (ან „დაღმასვლით“)
- დამატებითი ანარიცხი პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ახალი ფინანსური ინსტრუმენტებისთვის, ასევე იმ პერიოდში აღიარებული ფინანსური ინსტრუმენტების რეალიზება;
- დისკონტის ჩათვლის თანხა დროის გასვლის გამო, რადგან ECL შეფასებულია ახლანდელი ღირებულების საფუძველზე;
- უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული აქტივების სავალუტო გადაანგარიშება და სხვა ცვლილებები;.

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

ჯგუფის მიერ დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	1,014,964	-	-	1,014,964
- დამაკმაყოფილებელი	-	32,124,828	-	32,124,828
- სპეციალური მონიტორინგი ან დეფოლტი	-	-	10,827,046	10,827,046
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**1,014,964**	**32,124,828**	**10,827,046**	**43,966,838**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(26,804)	(6,465,312)	(5,212,314)	(11,704,430)
საბალანსო ღირებულება	**988,160**	**25,659,516**	**5,614,732**	**32,262,408**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ჯგუფის მიერ დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	11,884,442	-	-	11,884,442
- დამაკმაყოფილებელი	-	20,780,269	-	20,780,269
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**11,884,442**	**20,780,269**	**-**	**32,664,711**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(3,272,884)	-	(3,272,884)
საბალანსო ღირებულება	**11,884,442**	**17,507,385**	**-**	**29,391,827**

კომპანიის მიერ დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	1,420,973	-	-	1,420,973
- დამაკმაყოფილებელი	-	29,337,944	-	29,337,944
- სპეციალური მონიტორინგი ან დეფოლტი	-	-	10,801,135	10,801,135
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**1,420,973**	**29,337,944**	**10,801,135**	**41,560,052**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(29,829)	(5,900,322)	(5,240,791)	(11,170,942)
საბალანსო ღირებულება	**1,391,144**	**23,437,622**	**5,560,344**	**30,389,110**

12 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

კომპანიის მიერ დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	11,961,652	-	-	11,961,652
-დამაკმაყოფილებელი	-	20,780,269	-	20,780,269
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	**11,961,652**	**20,780,269**	**-**	**32,741,921**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	(3,272,884)	-	(3,272,884)
საბალანსო ღირებულება	**11,961,652**	**17,507,385**	**-**	**29,469,037**

ჯგუფის და კომპანიის მიერ გაცემული სესხებიდან არცერთია გირაოთი უზრუნველყოფილი.

13 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	9,254,877	7,584,025
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(1,710,338)	(1,546,159)
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	239,105	490,348
გრძელვადიანი მოთხოვნები	1,471,082	1,014,737
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(420,752)	(499,408)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	***8,833,974***	***7,043,543***
გადახდილი ავანსები	1,412,329	219,487
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(21,307)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა 31 დეკემბერს	**10,224,996**	**7,241,723**

13 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	9,254,797	7,584,025
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(1,710,338)	(1,546,159)
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	237,600	489,511
გრძელვადიანი მოთხოვნები	1,471,082	1,014,737
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(420,752)	(499,408)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**8,832,389**	***7,042,706***
გადახდილი ავანსები	219,789	193,814
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(21,307)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა 31 დეკემბერს	**9,030,871**	**7,215,213**

ჯგუფისა და კომპანიის სავაჭრო მოთხოვნები და გრძელვადიანი მოთხოვნები 841,504 ლარის ოდენობით (2021: 515,329 ლარი), გაუფასურების ზარალის ანარიცხების გარეშე, დენომინირებულია აშშ დოლარში.

ჯგუფი და კომპანია იყენებენ ფასს 9-ს გამარტივებულ მიდგომას ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნისათვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, რომელიც თავის მხრივ, იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შესაფასებლად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები ცალ-ცალკე და ერთად შეფასდა საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით, შესაბამისად.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება კლიენტების გადახდების პროფილს 2022 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2021 წლის 31 დეკემბრამდე 18 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაშია განცდილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასასახად, რომელსაც გავლენა აქვს კლიენტის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. ჯგუფმა გამოავლინა, რომ იმ ქვეყნების მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას და მომსახურებას, ყველაზე შესაფერისი ფაქტორებია და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის განაკვეთებს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე.

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

13 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები		
ბალანსი 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**1,383,213**	**1,383,213**
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	662,354	662,354
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	662,354	662,354
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	-	-
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**2,045,567**	**2,045,567**
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	85,523	85,523
სულ საკრედიტო ზარალის ანარიცხის ხარჯი პერიოდის მოგებაში ან ზარალში	85,523	85,523
უცხოური ვალუტის გაცვლის მოძრაობები	-	-
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**2,131,090**	**2,131,090**

სავაჭრო მოთხოვნები უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით.

14 ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

ჯგუფის ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართული ლარი	2022	2021
ფული ხელზე	17,451	49,929
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	5,246,663	358,476
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	4,175,995	300,010
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	**9,440,109**	**708,415**

კომპანიის ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართული ლარი	2022	2021
ფული ხელზე	17,451	49,929
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	234,599	358,476
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	4,175,995	300,010
სულ ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	**4,428,045**	**708,415**

საბანკო ნაშთები და ვადიანი დეპოზიტები წარმოადგენს ადგილობრივ ბანკებში (BB- რეიტინგით) პროცენტიან მიმდინარე ანგარიშებს, რომლებიც არც ვადაგასულია და არც გაუფასურებული. ჯგუფის და კომპანიის მიმდინარე ანგარიშებზე დარიცხული პროცენტი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 116,925 ლარი (2021: 5,782 ლარი).

15 საწესდებო და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას კომპანიის დამფუძნებელ დოკუმენტაციაში.

საწესდებო კაპიტალისა და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალის მფლობელს უფლება აქვს მიიღოს გამოცხადებული დივიდენდები პერიოდულად და კომპანიის მფლობელობის პროცენტთან შესაბამისი ხმის უფლება კომპანიის შეხვედრებზე.

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

წლის განმავლობაში კომპანიამ გამოაცხადა და გადაიხადა დივიდენდები 5,750,000 ლარის ოდენობით (2021: ნული). ყველა დივიდენდი გამოცხადებული და გადახდილია ლარში.

16 ნასესხები სახსრები

ჯგუფის ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

ქართული ლარი	2022	2021
ვადიანი სესხები ბანკებიდან	127,515,721	191,767,642
ობლიგაციები	83,067,023	-
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**210,582,744**	**191,767,642**

ჯგუფის ნასესხები სახსრები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ქართული ლარი	2022	2021
ნასესხები სახსრები რომლებიც დენომინირებულია		
- აშშ დოლარში	189,463,397	163,395,765
- ევროში	21,119,347	28,371,877
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**210,582,744**	**191,767,642**

კომპანიის ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

ქართული ლარი	2022	2021
ვადიანი სესხები ბანკებიდან	119,367,247	191,767,642
ობლიგაციები	83,067,023	-
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**202,434,270**	**191,767,642**

16 ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

კომპანიის ნასესხები სახსრები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ქართული ლარი	2022	2021
ნასესხები სახსრები რომლებიც დენომინირებულია		
- აშშ დოლარში	181,314,923	163,395,765
- ევროში	21,119,347	28,371,877
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	**202,434,270**	**191,767,642**

ჯგუფისა და კომპანიის მიერ ბანკისგან ნასესხები სახსრების დაფარვის ვადაა 2031 წლამდე და საშუალო საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 9% -ს (2021: წლიური 6.7%.).

2022 წლის 28 იანვარსა და 7 ივლისს კომპანიამ გამოუშვა 15,000,000 აშშ დოლარი და 15,000,000 აშშ დოლარი არსებული ნასესხები სახსრების და გაფართოების რეფინანსირებისთვის. ობლიგაციების ნომინალური პროცენტული განაკვეთია 6.75% და 8.5%, შესაბამისად. ობლიგაციები დაფარვას ექვემდებარება გამოშვების დღიდან ორი წლის განმავლობაში.

კომპანიას აქვს სამი სინდიცირებული საკრედიტო ხაზის შეთანხმება ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკთან და სს საქართველოს ბანკთან აშშ დოლარსა და ევროში, 41,000,000 აშშ დოლარის, 21,500,000 აშშ დოლარის და 9,523,600 ევროს ოდენობის ლიმიტები. საკრედიტო ხაზის ლიმიტები სრულად არ იყო ათვისებული 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის.

ბანკებთან სასესხო ხელშეკრულებების მიხედვით, ჯგუფი და კომპანია შესაბამისობაში უნდა იყოს გარკვეულ შეთანხმებულ პირობებთან. იხილეთ შენიშვნა **Error! Reference source not found.**.

მოკლევადიანი ნასესხები სახსრების რეალური ღირებულება მათი საბალანსო ღირებულების ტოლია, რადგან დისკონტორების გავლენა არ არის მნიშვნელოვანი. რეალური ღირებულება ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს და რეალური ღირებულების იერარქიაში, მეორე დონეს მიეკუთვნება.

წმინდა ვალის შეჯერება

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია წმინდა ვალის და საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ჯგუფის ვალდებულებების მოძრაობის ანალიზი ყოველი წარდგენილი პერიოდისთვის:

ქართული ლარი	ნასესხები სახსრები
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**211,995,505**
ფულადი ნაკადები	(19,858,307)
სავალუტო კორექტირებები	(15,364,448)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	13,550,758
რეალური ღირებულების ცვლილებები	1,444,134
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**191,767,642**
ფულადი ნაკადები	32,643,643
სავალუტო კორექტირებები	(35,285,979)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	14,425,425
რეალური ღირებულების ცვლილებები	7,032,013
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**210,582,744**

15 ნასესხები სახსრები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია წმინდა ვალის და საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი კომპანიის ვალდებულებების მოძრაობის ანალიზი ყოველი წარდგენილი პერიოდისთვის:

ქართული ლარი	ნასესხები სახსრები
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**211,995,505**
ფულადი ნაკადები	
სავალუტო კორექტირებები	(19,858,307)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	(15,364,448)
რეალური ღირებულების ცვლილებები	13,550,758
	1,444,134
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**191,767,642**
ფულადი ნაკადები	
სავალუტო კორექტირებები	24,358,915
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	(35,285,979)
რეალური ღირებულების ცვლილებები	14,561,679
	7,032,013
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**202,434,270**

17 მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსები

ჯგუფის მიერ მიღებული ავანსები მომხმარებლებისგან მშენებარე ქონებისთვის წინარე შესყიდვების შეთანხმებით განკუთვნილია CITYZEN კომპლექსისთვის.

ჯგუფის მიერ მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსების ჯამური თანხა, წარმოადგენს გარიგების ფასს და განკუთვნილია გრძელვადიანი კონტრაქტებისთვის, რომლებიც სრულად არ არის დაკმაყოფილებული 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის. ყველა გრძელვადიანი კონტრაქტი არის ერთ წელზე მეტი პერიოდისთვის.

დაუკმაყოფილებელი კონტრაქტები მომხმარებლებთან. ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი წარმოადგენს ინფორმაციას მომხმარებლებთან ქონების გაყიდვის კონტრაქტების შედეგად წარმოშობილი დაუკმაყოფილებელი ვალდებულებების შესახებ:

ქართული ლარი	2022	2021
გარიგების მთლიანი თანხა, რომელიც გამოიყოფა კონტრაქტებზე, რომლებიც სრულად დაუკმაყოფილებელია 2021 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის	18,293,516	-

მენეჯმენტი მოელის, რომ 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუკმაყოფილებელ კონტრაქტებზე გამოყოფილი გარიგების ფასის მთლიანი ოდენობა აღიარდება შემოსავლად 2026 წლის ბოლოსთვის CITYZEN კომპლექსის დასრულებისას.

მიუხედავად იმისა, რომ ჯგუფის მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებულ ავანსებთან დაკავშირებული გრძელვადიანი კონტრაქტები შეიცავს მნიშვნელოვან დაფინანსების კომპონენტს, ფულის დროითი ღირებულების გავლენა გარიგების ფასზე, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის კოსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის არ ჩაითვალა არსებითად.

18 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში	2022	2021
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	1,593,880	1,538,823
სავაჭრო ვალდებულება	925,448	737,652
დარიცხული ვალდებულებები	756,404	539,607
ვალდებულებები მიწის შეძენისათვის	-	61,922,000
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	***3,275,732***	***64,738,082***
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები	2,081,619	564,413
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	**5,357,351**	**65,302,495**

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში	2022	2021
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	1,593,880	1,538,823
დარიცხული ვალდებულებები	756,404	509,607
სავაჭრო ვალდებულება	709,001	727,812
ვალდებულებები მიწის შეძენისათვის	-	61,922,000
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	***3,059,285***	***64,728,242***
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები	2,081,619	564,413
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	**5,140,904**	**65,292,655**

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ვალდებულებები მიწის შეძენისათვის მოიცავს მოკლევადიან ვალდებულებებს გასავითარებელი მიწის ნაკვეთის შესყიდვისათვის (იხილეთ მე-11 შენიშვნა). მიწის ნაკვეთი შეძენილია თიბისი ბანკისგან ჯამურად 25 000 000 აშშ დოლარად. ჯგუფმა შესყიდვის ფასი სრულად დაფარა 2022 წლის განმავლობაში.

19 ამონაგები

ჯგუფის ამონაგები შედგენა კომპანიის ამონაგებისგან და არის შემდეგი:

ქართული ლარი	2022	2021
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	64,383,793	46,260,954
შემცირებული: მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაციით	(1,219,215)	(1,222,565)
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	**63,164,578**	**45,038,389**
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	16,034,357	15,206,295
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	987,421	917,638
სულ ამონაგები	**80,186,356**	**61,162,322**

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

ქართული ლარი	2022	2021
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების მთლიანი ოდენობა, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	19,304,190	19,304,190
დაგროვილი თანხა, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში	(3,949,314)	(2,730,098)
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ოდენობა წმინდად, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	**15,354,876**	**16,574,092**

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

ქართული ლარი	2022	2021
სითი მოლ ვაჟა	11,368,491	10,571,896
სითი მოლ გლდანი	2,846,627	3,020,498
სითი მოლ ქავთარაძე	1,198,357	1,291,093
სითი თაუერი (ბიზნეს ცენტრი)	620,882	322,808
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**16,034,357**	**15,206,295**

ამონაგების აღიარების დრო შემდეგია:

ქართული ლარი	2022	2021
დროთა განმავლობაში	13,608,264	13,351,947
დროის გარკვეულ მომენტში	2,426,093	1,854,348
სულ ამონაგები	**16,034,357**	**15,206,295**

ამონაგები, რომელიც აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, მოიცავს შემოსავალს საპარკინგე სივრცეებისგან.

20 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები

ჯგუფისა და კომპანიის პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2022	2021
კომუნალურები	4,588,953	4,257,607
ცვეთის ხარჯი	4,153,206	3,900,324
ქონების გადასახადები	2,492,073	1,523,000
დასაქმებულთა ხარჯები	1,659,817	1,521,036
რემონტი და მოვლა-შენახვა	1,135,280	1,043,296
ანარიცხები გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციებისთვის, ნეტო	229,615	2,406,015
სხვა	555,977	617,950
სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	**14,814,921**	**15,269,228**

21 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ჯგუფის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2022	2021
დასაქმებულთა ხარჯები	5,081,956	3,107,111
რეკლამა და მარკეტინგი	1,174,002	460,140
ცვეთის ხარჯი	884,207	797,476
არაფინანსური აქტივების ჩამოწერა	350,553	-
საკონსულტაციო ხარჯები	224,565	101,589
დაზღვევის ხარჯები	186,833	159,768
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	85,523	662,354
საწვავი	21,528	9,966
ქირავნობის ხარჯები	200	18,576
სხვა	1,347,016	834,915
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	**9,356,383**	**6,151,895**

კომპანიის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2022	2021
დასაქმებულთა ხარჯები	4,346,139	3,080,614
ცვეთის ხარჯი	884,207	797,476
რეკლამა და მარკეტინგი	828,857	460,140
არაფინანსური აქტივების ჩამოწერა	350,553	-
დაზღვევის ხარჯები	186,833	159,768
საკონსულტაციო ხარჯები	150,003	101,589
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	85,523	662,354
საწვავი	21,528	9,966
ქირავნობის ხარჯები	200	18,576
სხვა	965,037	834,878
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	**7,818,880**	**6,125,361**

საკონსულტაციო ხარჯები მოიცავს აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურებისთვის გაწეულ აუდიტის საფასურს, როგორც ეს განსაზღვრულია საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ 56,742 ლარის ოდენობით (2021: 65,050 ლარი).

22 ფინანსური შემოსავალი, ნეტო

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი, ნეტო, შემდეგია:

ქართული ლარი	2022	2021
საპროცენტო შემოსავალი	2,885,278	1,612,192
საპროცენტო ხარჯი	(14,425,425)	(13,550,758)
სავალუტო შემოსულობები ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	31,642,263	14,260,746
ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში	(7,032,013)	(1,444,134)
ცვლილებები გაცემული სესხების რეალურ ღირებულებაში	(142,547)	(54,898)
მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური შემოსავალი ნეტო, სულ	**12,927,556**	**823,148**

კომპანიის ფინანსური შემოსავალი, ნეტო, შემდეგია:

ქართული ლარი	2022	2021
საპროცენტო შემოსავალი	3,123,059	1,612,192
საპროცენტო ხარჯი	(14,561,679)	(13,550,758)
სავალუტო შემოსულობები ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	31,043,979	14,260,746
ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში	(7,032,013)	(1,444,134)
ცვლილებები გაცემული სესხების რეალურ ღირებულებაში	(142,547)	(54,898)
მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური შემოსავალი ნეტო, სულ	**12,430,799**	**823,148**

23 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

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

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

პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები. საქართველოს საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი ცვლილებებით კანონმდებლობაში, ოფიციალური დოკუმენტებში და სასამართლო გადაწყვეტილებებში, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში გარკვევით ჩამოყალიბებული არ არის, წინააღმდეგობრივია და სხვადასხვაგვარ ინტერპრეტაციას ექვემდებარება სხვადასხვა საგადასახადო ორგანოების მიერ. გადასახადები რამდენიმე სამთავრობო ორგანოს მიერ გადაიხედება და მოწმდება, რომელთაც აქვთ საურავების, ჯარიმების და პროცენტების დაკისრების

23 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

უფლებამოსილება. ფისკალური წელი ექვემდებარება განხილვას საგადასახადო ორგანოების მიერ სამი მომდევნო წლის მანძილზე, თუმცა გარკვეულ გარემოებებში ფისკალური წლის განხილვა შეიძლება მოხდეს უფრო ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე.

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

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

ხელმძღვანელობა დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების ინტერპრეტაციების საფუძველზე. თუმცა, შესაბამისი ორგანოების ინტერპრეტაციები შეიძლება განსხვავებული აღმოჩნდეს და საგადასახადო ორგანოების მიერ თავისი ინტერპრეტაციების აღსრულებაში წარმატების მიღწევის შემთხვევაში მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინონ წინამდებარე კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	8	181,954,373	147,629,193
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	11	69,717,551	-
ძირითადი საშუალებები	9	4,916,014	3,127,285
არამატერიალური აქტივები		66,676	9,798
სულ		**256,654,614**	**150,766,276**

კომპანიას, ნასესხები სახსრების უზრუნველყოფის სახით, სს საქართველოს ბანკში დაგირავებული აქვს შემდეგი აქტივები:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	8	181,954,373	147,629,193
ძირითადი საშუალებები	9	4,647,493	3,127,285
არამატერიალური აქტივები		65,743	9,798
სულ		**186,667,609**	**150,766,276**

კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები. 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნია სახელშეკრულებო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონებასთან (2021: ნული ლარი).

23 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები (გაგრძელება)

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

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს დარღვეული ჰქონდა ლიკვიდურობისა და ლევერიჯის კოეფიციენტი, რომელიც განსაზღვრულია სასესხო ხელშეკრულებაში სს საქართველოს ბანკთან. თუმცა, ხელმძღვანელობამ კრედიტორებისგან წლის დასრულებამდე მოიპოვა წერილები, სადაც ისინი უარს ამბობენ ვადაგადაცილებული სესხის თანხების დაჩქარებულად დაფარვის მოთხოვნაზე.

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

კლიმატის ცვლილება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ ყურადღება გაამახვილა გლობალურ ინფორმირებულობასა და საზრუნავზე კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებებზე და ჯგუფის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს ამ სფეროში მოვლენების განვითარების მონიტორინგს და საჭიროებისამებრ უპასუხებს მათ ჯგუფის სიცოცხლისუნარიანობის უზრუნველსაყოფად და მიიღებს ყველა სამთავრობო ინსტრუქციას, თუ და როდესაც ისინი იქნება გაცემული იმ ბაზრებზე, რომლებშიც ჯგუფი ოპერირებს.

24 ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

- 30 დღით ვადაგადაცილება; და
- კრედიტისადმი დაქვემდებარების რესტრუქტურიზაციის მოვლენა

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

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფი ECL-ის შეფასებას ინდივიდუალურ საფუძველზე ახორციელებს იმ გაცემული სესხებისა და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის, რომლის ნაშთები 50,000 ლარს აღემატება. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები, რომელიც 50,000 ლარზე ნაკლებია, ფასდება კოლექტიურად.

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

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

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

საკრედიტო რისკის კონცენტრაცია. ჯგუფი არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციის რისკს 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

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

	2022 წლის 31 დეკემბერი			2021 წლის 31 დეკემბერი		
ქართული ლარი	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946
აშშ დოლარი	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)
ევრო	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)
სულ	**63,331,869**	**(213,858,391)**	**(150,526,522)**	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**

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

	2022 წლის 31 დეკემბერი			2021 წლის 31 დეკემბერი		
ქართული ლარი	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185	11,868,241	(1,267,439)	10,600,802
აშშ დოლარი	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)	28,170,879	(226,856,588)	(198,685,709)
ევრო	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049.0	(28,371,877)	(27,801,828)
სულ	**54,818,475**	**(205,493,470)**	**(150,674,995)**	**40,609,169**	**(256,495,904)**	**(215,886,735)**

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

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

ქართული ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2021: გამყარება 20%-ით)	(30,327,753)	(40,301,554)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით) (2021: გაუფასურება 20%-ით)	30,327,753	40,301,554
ევროს გამყარება 20%-ით) (2021: გამყარება 20%-ით)	(4,132,549)	(5,560,366)
ევროს გაუფასურებ20%-ით) (2021: გაუფასურება 20%-ით)	4,132,549	5,560,366

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქართული ლარი	2022 წლის 31 დეკემბერი	2021 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2021: გამყარება 20%-ით)	(29,188,287)	(39,737,142)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით) (2021: გაუფასურება 20%-ით)	29,188,287	39,737,142
ევროს გამყარება 20%-ით) (2021: გამყარება 20%-ით)	(4,132,549)	(5,560,366)
ევროს გაუფასურებ20%-ით) (2021: გაუფასურება 20%-ით)	4,132,549	5,560,366

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

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

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

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2022 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(31,076,036)	(147,528,787)	(31,977,921)	(210,582,744)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	**5,112,582**	**(127,806,201)**	**(25,409,740)**	**(148,103,359)**
2021 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(151,030,832)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,505,724)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2021 წლის 31 დეკემბერს	**(137,846,876)**	**(63,976,108)**	**(14,143,756)**	**(215,966,740)**

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2022 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	**2,500,397**	**(127,808,212)**	**(25,365,254)**	**(150,673,069)**
2021 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,178,942	4,538,159	22,894,079	40,611,180
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(151,020,992)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,495,884)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2021 წლის 31 დეკემბერს	**(137,842,050)**	**(63,898,898)**	**(14,143,756)**	**(215,884,704)**

2022 წლის 31 დეკემბერს საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი რომ ყოფილიყო (2021 წ. 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, ჯგუფისა და კომპანიის პერიოდის მოგება იქნებოდა 3,022,181 ლარით (2021: 4,076,562 ლარით) მეტი, ძირითადად ცვალებად განაკვეთიან ვალდებულებებზე შედარებით დაბალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

საპროცენტო განაკვეთები 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი რომ ყოფილიყო (2021 წ. 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, ჯგუფისა და კომპანიის პერიოდის მოგება იქნებოდა 3,022,181 ლარით (2021: 4,076,562 ლარით) ნაკლები, ძირითადად ცვალებადგანაკვეთიან ვალდებულებებზე შედარებით მაღალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

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

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

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

24 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 16)	43,079,480	164,043,056	12,185,600	219,308,135
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	3,275,732	-	-	3,275,732
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**46,355,212**	**164,043,056**	**12,185,600**	**222,583,868**

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 16)	93,762,917	91,502,053	41,718,050	226,983,020
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	64,728,262	-	-	64,728,262
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**158,491,179**	**91,502,053**	**41,718,050**	**291,711,282**

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 16)	34,589,500	164,043,056	12,185,600	210,818,155
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 18)	3,059,285	-	-	3,059,285
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**37,648,785**	**164,043,056**	**12,185,600**	**213,877,441**

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2021 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
ვალდებულებები				
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	93,753,097	91,502,053	41,718,050	226,973,200
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	64,728,242	-	-	64,728,242
სულ სამომავლო გადახდები, ძირი თანხის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	**158,481,339**	**91,502,053**	**41,718,050**	**291,701,442**

25 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვა. კაპიტალის მართვასთან დაკავშირებით ჯგუფის მიზნებია გააგრძელოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ, რათა უზრუნველყოს უკუგება მფლობელისთვის და სარგებელი სხვა დაინტერესებული მხარეებისათვის, ასევე, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა, რათა შეამციროს კაპიტალის ღირებულება. კაპიტალის სტრუქტურის შენარჩუნების ან კორექტირებისათვის ჯგუფმა შეიძლება შეცვალოს მფლობელისთვის გადახდილი დივიდენდების ოდენობა, დაუბრუნოს მას კაპიტალი ან გაყიდოს აქტივები ვალის შესამცირებლად. ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მის მიერ მართული მთლიანი კაპიტალი, წარმოადგენს საკუთარ კაპიტალს, როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ანგარიშგებაში და რეგულარულად ახორციელებს კაპიტალის სტრუქტურის მიმოხილვას.

26 რეალური ღირებულების შეფასება

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

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

	2022 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	8,594,869	-	8,594,869
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	239,105	-	239,105
- გაცემული სესხები	-	32,500,872	-	32,500,872
- შეზღუდული ფული	-	854,494	-	854,494
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	17,451	9,422,658	-	9,440,109
სულ აქტივები	**17,451**	**51,611,998**	**-**	**51,629,449**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	210,582,744	-	210,582,744
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	925,448	-	925,448
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	2,350,284	-	2,350,284
სულ ვალდებულებები	**-**	**213,858,476**	**-**	**213,858,476**

26 რეალური ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	2021 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	6,553,195	-	6,553,195
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	490,348	-	490,348
- გაცემული სესხები	-	29,514,142	-	29,514,142
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	49,929	658,486	-	708,415
სულ აქტივები	**49,929**	**37,216,171**	**-**	**37,266,100**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	191,767,642	-	191,767,642
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	737,652	-	737,652
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	64,000,430	-	64,000,430
სულ ვალდებულებები	**-**	**256,505,724**	**-**	**256,505,724**

კომპანიის აქტივებისთვის, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება შემდეგია:

	2022 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	8,594,789	-	8,594,789
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	237,600	-	237,600
- გაცემული სესხები	-	30,389,110	-	30,389,110
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	17,451	4,410,594	-	4,428,045
სულ აქტივები	**17,451**	**43,632,093**	**-**	**43,649,544**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	202,434,270	-	202,434,270
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	709,001	-	709,001
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	2,350,284	-	2,350,284
სულ ვალდებულებები	**-**	**205,493,555**	**-**	**205,493,555**

26 რეალური ღირებულების შეფასება (გაგრძელება)

	2021 წ. 31 დეკემბერი			
ქართული ლარი	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	6,553,195	-	6,553,195
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	489,511	-	489,511
- გაცემული სესხები	-	29,591,352	-	29,591,352
- ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	49,929	654,309	-	704,238
სულ აქტივები	**49,929**	**37,288,367**	**-**	**37,338,296**
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	191,767,642	-	191,767,642
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	1,538,823	-	1,538,823
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	64,000,430	-	64,000,430
სულ ვალდებულებები	**-**	**257,306,895**	**-**	**257,306,895**

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

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

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

27 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით

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

2022 წლის 31 დეკემბრისა და 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფისა და კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

28 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

ცვლილებები ხელმძღვანელ პირებში. 2023 წლის 5 მაისს გიორგი მაჭავარიანი დაინიშნა შპს „სითი დეველოფმენტის“ დირექტორად და ჩაანაცვლა წინა დირექტორი - ალექსანდრე ტოგონიძე.


აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიში

შინაარსი:

მოკლე ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ 3
ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები 3
ჯგუფის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა 4
ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ 4
მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები 4
დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ 6
ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობის და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა 6
მთავარი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზანი და პოლიტიკა ფინანსური რისკის მართვის კუთხით 6
კორპორაციული მართვის ანგარიშგება 9
პასუხისმგებლობის განცხადება 10

მოკლე ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

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

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია (შემდგომში "ჯგუფი"), არის უძრავი ქონების დეველოპერი ჯგუფი, რომელიც დარეგისტრირდა 2010 წელს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია. ჯგუფი ფლობს სამ სავაჭრო ცენტრს, კერძოდ ქავთარაძის, ვაჟა-ფშაველას, გლდანის სითი მოლებს და ბიზნეს ცენტრს - სითი თაუერი. მისი ძირითადი საქმიანობა მოიცავს სავაჭრო ცენტრებში მის საკუთრებაში არსებული ქონების ოჯარით გაცემას, ქონების მენეჯმენტსა და მოვლა-პატრონობას. ასევე, ჯგუფმა დაიწყო ერთ-ერთი ყველაზე დიდი დეველოპერული პროექტი თბილისში და ასევე აპირებს ინვესტირებას რაჭაში სტუმართმოყვარეობის ინდუსტრიაში.

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

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

ამ დოკუმენტის შემდგომი მითითებები „მმართველობის ანგარიშზე“ ეხება ჯგუფის კომპანიის მენეჯმენტის კონსოლიდირებულ და ცალკეულ ანგარიშს.

ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები

ჯგუფი კონცენტრირებულია გახდეს სავაჭრო ცენტრის წამყვანი ქსელი საქართველოში და იფუნქციონიროს სრული დატვირთვით, ასევე აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ცდილობს გააფართოვოს “გლდანი მოლი“, და დაიწყოს ორი ახალი პროექტი: მულტი-საოჯახო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა თბილისში და სასტუმროს მშენებლობა რაჭაში.

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

ჯგუფის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა

სითი თაუერსა და სავაჭრო ცენტრებში მოიჯარეების რაოდენობის ზრდა ჯგუფისათვის წარმოქმნის ახალი, საერთაშორისოდ აღიარებული Business Intelligence პროგრამული უზრუნველყოფის Qlik Sense-ის დანერგვის აუცილებლობას, რაც აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიასათვის გააადვილებს ასობით მოიჯარის კონტროლს და ყოველდღიურად გარკვეული ოდენობის ანალიტიკური ანგარიშების მომზადებას. ჯგუფმა ჩათვალა საჭიროდ ვიზიტორებისთვის ახალი ლოიალობის პროგრამის გაცნობა, რომელიც სულ უფრო პოპულარული ხდება ვიზიტორებში. ჯგუფი ასევე ქმნის აპლიკაციას, რათა გაუადვილოს კლიენტების ინფორმირება გადახდების შესახებ.

ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

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

მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ჯგუფის სტრუქტურიდან და საქმიანობიდან გამომდინარე, საინტერესოა რამდენიმე ფინანსური მაჩვენებელი.

ფინანსური ინდიკატორების 2022 წლისათვის:

	ინდიკატორი	*თანხა ლარებში*
1.	ამონაგები	80,186,356
2.	საოპერაციო მოგების მარჟა [1]	68%
3.	წმინდა მოგების მარჟა[2]	71%
4.	ბრუნვა კაპიტალზე (ROE)[3]	75%
5.	ვალი აქტივების მიმართ[4]	64%

კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლები საკმაოდ ჰგავს ჯგუფის მაჩვენებლებს, რადგან 2022 წლის ბოლოს ახალი პროექტები ადრეულ ეტაპზე იყო.

	ინდიკატორი	*თანხა ლარებში*
1.	ამონაგები	80,186,356
2.	საოპერაციო მოგების მარჟა	70%
3.	წმინდა მოგების მარჟა	73%
4.	ბრუნვა კაპიტალზე (ROE)	76%
5.	ვალი აქტივების მიმართ	64%

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

შემდეგი ინდიკატორები დაკავშირებულია ჯგუფის შემოსავლისა და მომგებიანობის ანალიზთან:

1. კომპანიის შემოსავალი წინა წელთან შედარებით გაიზარდა 30%-ზე მეტით. ამის მთავარი მიზეზი ის იყო, რომ მოიჯარეები მთელი წლის განმავლობაში მუშაობდნენ და ახალმა ბრენდებმაც დაიწყეს ქირავნობა..
2. 2022 წლის საოპერაციო მოგების მარჟა იყო 70%, რაც გვიჩვენებს ჯგუფის შემოსავლების ნაწილს საოპერაციო ხარჯების დაფარვის შემდეგ. საოპერაციო ხარჯები მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია სავაჭრო ცენტრისა და ბიზნეს ცენტრის პირდაპირ საოპერაციო ხარჯებთან და ასევე ზოგად ადმინისტრაციულ ხარჯებთან.
3. წმინდა მოგების მარჟა აჩვენებს, რომ ჯგუფი წარმატებით მუშაობს.
4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE) - ეს სპეციფიური მაჩვენებელი განსხვავებულია სხვადასხვა ინდუსტრიებისთვის. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, ROE მისაღებია 2022 წლისთვის.
5. ვალის კოეფიციენტი გვაძლევს საერთო წარმოდგენას ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ლევერიჯის თანხის ოდენობაზე. მნიშვნელოვანია ჯგუფის კრედიტუნარიანობის კუთხით გათვალისწინება, რომელთაგან ერთერთიც აქტივების თვალსაზრისით ვალის (სესხის) წილია.

გარემოსდაცვითი საკითხები.

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

<u>არაფინანსური ინდიკატორები</u>

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

დასაქმებულ პირთა სტატისტიკა

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიას მიერ 2022 წელს დასაქმებული პირთა რაოდენობა იყო 160. ყველა მათგანი დასაქმებულია თბილისში, საქართველოს დედაქალაქში,

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

სავაჭრო ცენტრში დასაქმებულებთან შედარებით. ეს სავაჭრო ცენტრების სპეციფიკიდან გამომდინარეობს.

დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2022 წელს ჯგუფის არ შეუძენია საკუთარი აქციები.

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

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

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

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

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

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

	2022 წლის 31 დეკემბერი			2021 წლის 31 დეკემბერი		
ქართულ ლარში	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990	11,347,235	(1,276,289)	10,070,946
აშშ დოლარი	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)	25,348,816	(226,856,588)	(201,507,772)
ევრო	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049	(28,371,877)	(27,801,828)
სულ	**63,331,869**	**(213,858,391)**	**(150,526,522)**	**37,266,100**	**(256,504,754)**	**(219,238,654)**

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

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

	2022 წლის 31 დეკემბერი			2021 წლის 31 დეკემბერი		
ქართულ ლარში	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185	11,868,241	(1,267,439)	10,600,802
აშშ დოლარი	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)	28,170,879	(226,856,588)	(198,685,709)
ევრო	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)	570,049.0	(28,371,877)	(27,801,828)
სულ	**54,818,475**	**(205,493,470)**	**(150,674,995)**	**40,609,169**	**(256,495,904)**	**(215,886,735)**

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

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

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

ქართულ ლარში	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2022 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(31,076,036)	(147,528,787)	(31,977,921)	(210,582,744)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**5,112,582**	**(127,806,201)**	**(25,409,740)**	**(148,103,359)**
2021 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,183,956	4,460,949	22,894,079	40,538,984
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(151,030,832)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,505,724)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(137,846,876)**	**(63,976,108)**	**(14,143,756)**	**(215,966,740)**

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

ქართულ ლარში	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2022 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**2,500,397**	**(127,808,212)**	**(25,365,254)**	**(150,673,069)**
2021 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	13,178,942	4,538,159	22,894,079	40,611,180
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(151,020,992)	(68,437,057)	(37,037,835)	(256,495,884)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	**(137,842,050)**	**(63,898,898)**	**(14,143,756)**	**(215,884,704)**

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საპროცენტო განაკვეთი რომ ყოფილიყო 200 საბაზისო პუნქტით უფრო დაბალი (2021: 200 საბაზისო პუნქტით დაბალი), ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, ამ პერიოდის მოგება იქნებოდა 3,022,181 ლარით (2021: 4,076,562 ლარით) მეტი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო განაკვეთებზე უფრო დაბალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, საპროცენტი განაკვეთი რომ 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი ყოფილიყო (2021: 200 საბაზისო პუნქტით მაღალი) ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების პირობით, მოგება იქნებოდა 3,022,181 ლარით (2021: 4,076,562 ლარით) უფრო დაბალი, ძირითადად ცვლად საპროცენტო ვალდებულებებზე უფრო მაღალი საპროცენტო ხარჯის შედეგად.

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

კორპორაციული მართვის ანგარიშგება

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

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

აქციონერთა საერთო კრება არის ჯგუფის უმაღლესი მმართველი ორგანო. აქციონერთა უფლებები ჩამოყალიბებულია ჯგუფის წესდებით და რეგულირდება „მეწარმეთა შესახებ" საქართველოს კანონით.

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

სამეთვალყურეო საბჭო უზრუნველყოფს ჯგუფში ისეთ მენეჯმენტის სტრუქტურას რომელიც იძლევა ადექვატური ზედამხედველობისა და ანგარიშვალდებულების საშუალებას, ასევე პასუხისმგებლობების მკაფიო განაწილების საშუალებას. უზუნველყოფს მმართველობის ყველა დონის ჩართვას რისკების მართვაში, უფლებამოსილების მკაფიო სეგრეგაციას და სხვადასხვა სფეროებს შორის ეფექტურ კომუნიკაციას, ხელს უწყობს გამჭვირვალობას და დასახული სტრატეგიებისა და ამოცანების მიღწევას, რომლებიც დაკავშირებულია რისკის მადასთან, რისკის ბიუჯეტთან და რისკების მართვასთან.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

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

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

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

აუდიტის კომიტეტის წევრები:

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

ფინანსური ანგარიშგების პროცესი - ჯგუფს გააჩნია ფინანსური ანგარიშგების მომზადების დიდი ხნის პრაქტიკა. ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაში ძირითადი როლი უკავია ფინანსურ

დეპარტამენტს, რომელიც დაკომპლექტებულია შესაბამისი ცოდნისა და გამოცდილების მქონე პროფესიონალებით.

ფინანსური ანგარიშგების შედგენასთან დაკავშირებული შიდა კონტროლების პროცესები მოიცავს შემდეგს:

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

პასუხისმგებლობის განცხადება

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

ჩვენ ვადასტურებთ, რომ ჩვენი ცოდნის მიხედვით:

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

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

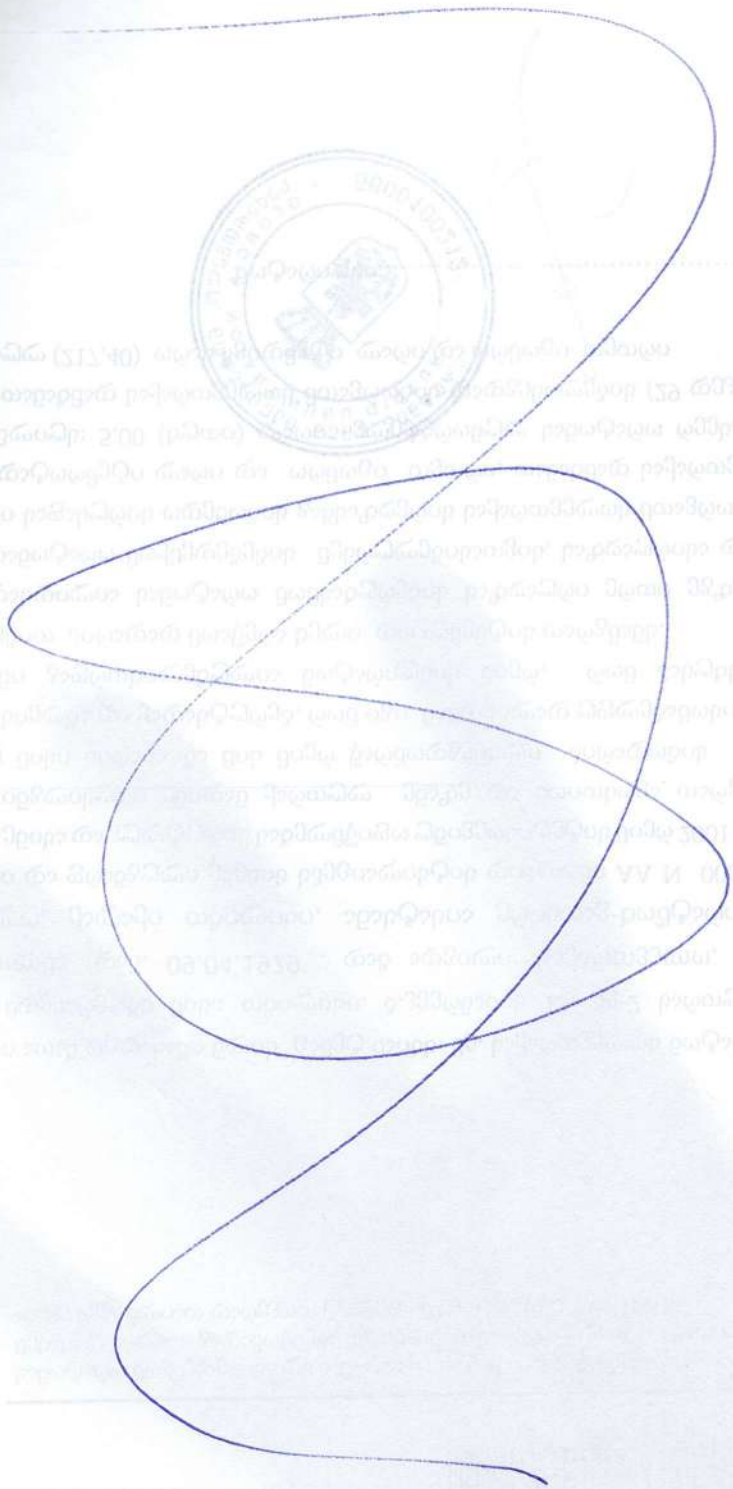
• მმართველობითი ანგარიშგება და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, მთლიანობაში, არის სამართლიანი, დაბალანსებული, გასაგები და მოიცავს საჭირო ინფორმაციას ჯგუფის პოზიციის, საქმიანობის შედეგის, ბიზნესისა და სტრატეგიის შესაფასებლად,

პასუხისმგებლობის ეს განცხადება და აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას 2021 წლის მმართველობის ანგარიშგება დამტკიცდა დირექტორისა და სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარის მოვალეობის შემსრულებლის მიერ 2023 წლის 12 მაისს.

2023 წლის 12 მაისი

მინდია საბანაძე
სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N230613918
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	13.05.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ნუნუ გინტური
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ბიძინა კვერნაძის 13, მე-2 სართული, ბინა #1
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	599512505
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	54946502429323

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

ორი ათას ოცდასამი წლის ცამეტ მაისს მე, საქართველოს ნოტარიუსს ნ. გინტურს, რ[illegible] სანოტარო ბიუ[illegible] რომელიც მდებარეობს მის.: თბილისი, ბ.კვერნაძის 13, მე-2 სართული ბ. 1, მომმართა თარჯიმან[illegible] **ბექიტაშვილმა** (დაბ. 09.04.1979 . დაბ ადგილი: საქართველო, თბილისი, პ/ნ 01018003511[illegible] საქართველო, ქალაქი თბილისი, ანასტასია ერისთავ-ხოშტარიას ქუჩა, N 1), რომელმაც [illegible] ინგლისური და ფრანგული ენების სპეციალისტის დიპლომი AA N 0067541 გაცემული ილია ჭავჭავაძ[illegible] თბილისის ენისა და კულტურის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ 2001 წელს). მან წარმოადგინა დოკუმ[illegible] თარგმანი ინგლისური ენიდან ქართულ ენაზე და მოითხოვა თარგმანზე თავისი ხელმოწერის დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დოკუმენტით. შევამოწმე ჯაბა გოგოლაძის უფლებამოსილება და ვადასტურებ, რომ იგი ნამდვილად უფლებამოსილია თარგმნოს.

თარჯიმანი გაფრთხილებულია ნოტარიუსის მიერ, რომ პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე. მან ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი დოკუმენტის თარგმანს.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური ერთი ეგზემპლარისთვის 180.00 /ას ოთხმოცი/ ლარი, თანახმად სანოტარო მოქმედებების შესრულებისათვის, საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის განსაზღვრის საქართველოს მთავრობის დადგენილების N 507 -ის 31, პლუს დღგ: (32,40) ოცდატორმეტი ლარი და ორმოცი თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 166-ე მუხლისა. პლიუს: 5.00 (ხუთი) ლარი ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბერი 2011 წელი, დადგენილება #507) 39-ე მუხლისა. სულ (217,40) ორას ჩვიდმეტი ლარი და ორმოცი თეთრი

ნოტარიუსი ..... ნ. გინტური