

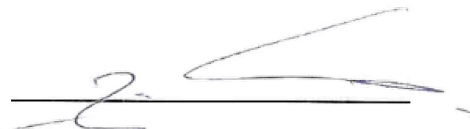
საქართველოს ეროვნული ბანკის
პირველ ვიცე-პრეზიდენტს
ქალბატონ ნათელა თურნავას

შპს „ესარჯი რიალ ისთეიტის“
(ს/კ 404535240)

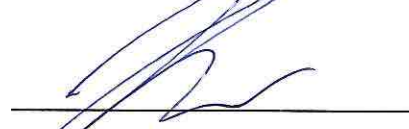
განცხადება

წინამდებარე განცხადებით ვადასტურებთ, რომ შპს „ესარჯი რიალ ისთეიტის“ (ს/კ 404535240) მიერ წარმოდგენილი 2022 წლის ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული წლიური ანგარიშები, კერძოდ წლიური ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და წლიური ინდივიდუალური და კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიშგება მომზადებულია მოქმედი კანონმდებლობის, მათ შორის ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და არის სრული, სწორი და სამართლიანი.

ღრმა პატივისცემით,


გიორგი რამიშვილი

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე


მამუკა შურღაია

დირექტორი

შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“

2022 წლის

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

სარჩევი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა	3
კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგება	8
კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და	
სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	9
კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება	10
კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგება	11
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები	12



შპს "KPMG Georgia"

მე-5 სართული, GMT პლაზა

მთაწმინდის რაიონი, თავისუფლების მოედანი N4 (ნაკვეთი 66/4)

თბილისი, საქართველო 0105

IN 404437695

ტელეფონი +995 322 93 5713

ინტერნეტი: www.kpmg.ge

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“-ის მესაკუთრეებს

მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „ესარჯი რიალ ისთეითის“ და მისი შვილობილი კომპანიების (შემდგომში „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც შედგება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მომზადებული კონსოლიდირებული ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებისგან, აღნიშნული თარიღით დამთავრებული წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგების, კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებისა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების ანგარიშგებისგან, ასევე კონსოლიდირებული ფინანსურ ანგარიშგებაზე თანდართული შენიშვნებისგან, მათ შორის ყველა მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკის მოკლე მიმოხილვისგან.

ჩვენი აზრით, თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, აგრეთვე მისი საქმიანობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებულ ფულად ნაკადებს იმ წლისთვის, რომელიც დასრულდა მოცემული თარიღით, ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

მოსაზრების საფუძველი

აუდიტს წარვმართავდით აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ების) შესაბამისად. ამ სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა დეტალურად აღწერილია ჩვენი დასკვნის „აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“-ნაწილში. ჩვენ დამოუკიდებლობა ვართ ჯგუფისგან ბუღალტრულ ეთიკის სტანდარტების საერთაშორისო საბჭოს (ბესს) პროფესიონალი ბუღალტრების ეთიკის კოდექსისა (დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტების ჩათვლით) და იმ ეთიკური ნორმების შესაბამისად, რომლებიც ეხება ჩვენ მიერ საქართველოში ჩატარებულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტს. გარდა ამისა, შევასრულეთ ამ ნორმებით და ბესს-ის ეთიკის კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც. გვჯერა, რომ ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისათვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად.

აუდიტის ძირითადი საკითხები

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

კაზინოს საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარება (შენიშვნა 5)

აუდიტის ძირითადი საკითხი	შესაბამისი აუდიტორული პროცედურები
კაზინოს საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი (155,096 ათასი ლარი, შეტანილი "მთლიან შემოსავალში", შენიშვნა 5) არსებითი თანხაა, რომელიც გენერირდება ინდივიდუალურად დაბალი ღირებულების მქონე ტრანზაქციების დიდი მოცულობისგან, რომლებიც ძირითადად მანუალურად არის დამუშავებული და ანგარიშსწორება ხდება ნაღდი ფულადი სახსრებით. მანუალურად დამუშავებული ტრანზაქციების დიდი მოცულობა, იმ დაშვებასთან ერთად, რომ ჯგუფს ახასიათებს თანდაყოლილი რისკი, რომ განზრახ ზედმეტობით წარადგინოს შემოსავალი უკეთესი ფინანსური შედეგების წარსადგენად, იწვევს იმას, რომ მოხდეს კაზინოს საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის აღიარების მანიპულირება. შესაბამისად, კაზინოს საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი აუდიტის ძირითად საკითხს წარმოადგენს.	ჩვენ ჩავატარეთ შემდეგი ძირითადი აუდიტორული პროცედურები: - შევავსეთ შიდა მანუალური კონტროლების მოწყობა და იმპლემენტაცია და გავტესტეთ მათი საოპერაციო ეფექტურობა; - შერჩევით საფუძველზე, შევადარეთ ყოველდღიური შემოსავალი შესაბამის შიდა დოკუმენტებს; - მოვახდინეთ შემოსავლის შეჯერება, სალაროში არსებული ფულადი სახსრების ნაშთების მოძრაობის გათვალისწინებით, პირდაპირ ბანკებისგან მიღებულ საბანკო გადახდების რეესტრთან; - დავესწარიტ ფულადი სახსრების დათვლას 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის და შევაჯერეთ ფულადი სახსრების დათვლის შედეგები ბუღალტრულ აღრიცხვასთან და კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან; - ჩავატარეთ შემოსავლის არსებობის სხვადასხვა არაპროგნოზირებადობის ტესტები, მათ შორის, შემოსავლის და ფულადი ტრანზაქციების მიმოხილვა უჩვეულო ტენდენციებისა კუთხით.

მმართველობითი ანგარიში

ხელმძღვანელობა პასუხს აგებს მმართველობით ანგარიშზე. ჩვენი მოსაზრება, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ, არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშს.

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

ჩვენ არ გავცემთ არანაირი სახის მარწმუნებელ დასკვნას მმართველობითი ანგარიშის შესახებ. მმართველობითი ანგარიშის გაცნობის შემდეგ და ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს შედეგად, ჩვენ გამოვთქვამთ აზრს იმასთან დაკავშირებით, რომ მმართველობითი ანგარიში:

- შეესაბამება ფინანსურ ანგარიშგებას და არ შეიცავს არსებით უზუსტობებს;
- მოიცავს ყველა ინფორმაციას, რომელსაც მოითხოვს და რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონს ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ.

ხელმძღვანელობისა და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია თანდართული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და სამართლიან წარდგენაზე, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად, ასევე შიდა კონტროლზე, რომელსაც იგი აუცილებლად მიიჩნევს ისეთი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ არსებით უზუსტობას.

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

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

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

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

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისთვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და ვკრებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებებს, რომლებიც საკმარისი და შესაფერისი იქნება ჩვენი მოსაზრების გამოთქმისთვის აუცილებელი საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობა უფრო

მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, აუდიტორისთვის წინასწარგანზრახულად არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.

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

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

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



შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
გვერდი 5

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

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

შპს "KPMG Georgia"
თბილისი, საქართველო
15 მაისი, 2023 წელი



შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა
გვერდი 5

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

გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგადაც მოცემული დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა გაიცა, არის:

ნათია თევზაძე

ნათია

შპს "KPMG Georgia"
თბილისი, საქართველო
15 მაისი, 2023 წელი



'000 ლარი	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	331,151	267,193
საინვესტიციო ქონება	10	238,930	309,771
არამატერიალური აქტივები	9	6,700	5,619
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები		1,592	308
სასესხო მოთხოვნები	14	222,123	237,275
გრძელვადიანი აქტივები		800,496	820,166
მარაგები		6,483	4,873
სასესხო მოთხოვნები	14	1,886	40,710
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	11,523	8,966
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	13	53,912	34,413
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	12	9,062	7,747
მოკლევადიანი აქტივები		82,866	96,709
სულ აქტივები		883,362	916,875
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი		671,140	671,140
დაგროვილი ზარალები		(122,875)	(137,860)
კომპანიის მესაკუთრეებზე მიკუთვნებადი კაპიტალი		548,265	533,280
არამაკონტროლებელი წილები		12,091	7,529
სულ კაპიტალი	15	560,356	540,809
ვალდებულებები			
სესხები და კრედიტები	17	230,374	263,497
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	-	504
ფუტ-ოფციონის ვალდებულება	16	42,138	42,436
გრძელვადიანი ვალდებულებები		272,512	306,437
სესხები და კრედიტები	17	33,287	49,296
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	18	17,207	20,333
მოკლევადიანი ვალდებულებები		50,494	69,629
სულ ვალდებულებები		323,006	376,066
სულ კაპიტალი და ვალდებულებები		883,362	916,875

შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“

2022 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება

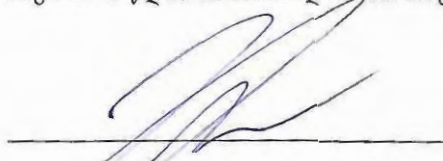
’000 ლარი	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი	5	246,002	144,738
სხვა შემოსავალი	5	17,030	7,795
საოპერაციო ხარჯები	6	(88,328)	(59,607)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(87,679)	(51,606)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(26,977)	(29,408)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი)	19 (b(ii))	650	(374)
სხვა ხარჯები		(2,699)	(2,250)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		57,999	9,288
საპროცენტო შემოსავალი		18,639	19,655
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/ შემოსულობა		(5,220)	3,032
საპროცენტო ხარჯი		(26,284)	(29,515)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	7	(12,865)	(6,828)
მოგება, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		45,134	2,460
მოგების გადასახადი		-	-
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		45,134	2,460
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი, რომელიც უკავშირდება:			
კომპანიის მესაკუთრეებს		38,244	463
არამაკონტროლებელ წილებს		6,890	1,997

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 15 მაისს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:

 დირექტორი
 მამუკა შურღაია

'000 ლარი	შენიშვნა	2022	2021
შემოსავალი	5	246,002	144,738
სხვა შემოსავალი	5	17,030	7,795
საოპერაციო ხარჯები	6	(88,328)	(59,607)
ხელფასები და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოები		(87,679)	(51,606)
ცვეთა და ამორტიზაცია		(26,977)	(29,408)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების აღდგენა/(ზარალი)	19 (b(ii))	650	(374)
სხვა ხარჯები		(2,699)	(2,250)
საოპერაციო საქმიანობების შედეგები		57,999	9,288
საპროცენტო შემოსავალი		18,639	19,655
საკურსო სხვაობით განპირობებული (ზარალი)/ შემოსულობა		(5,220)	3,032
საპროცენტო ხარჯი		(26,284)	(29,515)
წმინდა ფინანსური ხარჯები	7	(12,865)	(6,828)
მოგება, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		45,134	2,460
მოგების გადასახადი		-	-
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		45,134	2,460
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი, რომელიც უკავშირდება:			
კომპანიის მესაკუთრეებს		38,244	463
არამაკონტროლებელ წილებს		6,890	1,997

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება დამოწმებულია ხელმძღვანელობის მიერ 2023 წლის 15 მაისს და მისი სახელით დოკუმენტზე ხელს აწერენ:


 დირექტორი
 მაშუკა შურღაია

შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“
2022 წლის კონსოლიდირებული საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგება

'000 ლარი	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	დაგროვილი ზარალები	სულ	არამაკონტროლებელი წილები	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს		671,140	(136,691)	534,449	4,545	538,994
მთლიანი სრული შემოსავალი						
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		-	463	463	1,997	2,460
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან						
ფუტ-ოფციონის ვალდებულების საბალანსო ღირებულების ცვლილება	16	-	(1,632)	(1,632)	-	(1,632)
შვილობილი კომპანიის შეძენა არამაკონტროლებელი წილით	16	-	-	-	987	987
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს		671,140	(137,860)	533,280	7,529	540,809
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს		671,140	(137,860)	533,280	7,529	540,809
მთლიანი სრული შემოსავალი						
მოგება და მთლიანი სრული შემოსავალი წლის განმავლობაში		-	38,244	38,244	6,890	45,134
სულ პირდაპირ კაპიტალში ასახული ოპერაციები მესაკუთრებთან						
ფუტ-ოფციონის ვალდებულების საბალანსო ღირებულების ცვლილება	16	-	298	298	-	298
სამართლიანი ღირებულების კორექტირება მიღებულ დაკავშირებული მხარის სესხზე	17	-	9,900	9,900	-	9,900
გაცემული დაკავშირებული მხარის სესხების ჩამოწერა	14	-	(32,435)	(32,435)	355	(32,080)
ჯგუფის საწარმოების მიერ გამოცხადებული დივიდენდები	15 (b), 16	-	(1,022)	(1,022)	(2,683)	(3,705)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს		671,140	(122,875)	548,265	12,091	560,356

'000 ლარი	შენიშვნა	2022	2021
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობებიდან			
მოგება, მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		45,134	2,460
<i>კორექტირებები:</i>			
ცვეთა და ამორტიზაცია		26,977	29,408
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების და სასესხო მოთხოვნების გაუფასურების (ამორტიზაცია)/ზარალი		(650)	374
ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გასვლასთან/ჩამოწერასთან დაკავშირებული ზარალი/შემოსულობა		61	(777)
წმინდა ფინანსური ხარჯები		12,865	6,828
<i>ცვლილებები:</i>			
მარაგებში		(1,610)	(1,134)
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში		(3,036)	7,279
გადახდილ ავანსებსა და სხვა აქტივებში		(1,315)	(1,334)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში		(523)	8,108
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული ფულადი ნაკადები მოგების გადასახადის და პროცენტის გადახდამდე		77,903	51,212
გადახდილი პროცენტი	17	(24,465)	(43,132)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		53,438	8,080
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობებიდან			
შემოსულობები ძირითადი საშუალებების, საინვესტიციო ქონების და არამატერიალური აქტივების გაყიდვიდან	10	-	2,987
დაკავშირებული მხარის სესხების გაცემა	23	(7,141)	(10,186)
გაცემული დაკავშირებული მხარის სესხების დაფარვა		9,655	7,116
მიღებული პროცენტი		307	841
ბიზნესის შეძენისთვის გადახდილი ანაზღაურება		(2,137)	-
ძირითადი საშუალებების, არამატერიალური აქტივების და საინვესტიციო ქონების შეძენა		(20,368)	(22,720)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(19,684)	(21,962)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობებიდან			
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	17	33,968	34,587
სესხების დაფარვა	17	(44,057)	(1,821)
(საფინანსო საქმიანობებში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები)/საფინანსო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		(10,089)	32,766
ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტების წმინდა ზრდა		23,665	18,884
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 1 იანვარს		34,413	16,221
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებზე		(4,166)	(692)
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	13	53,912	34,413

1. ანგარიშვალდებული საწარმო

(a) საქართველოს ბიზნეს გარემო

ჯგუფის საქმიანობა ძირითადად ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ძირითადად ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა ისინი ექვემდებარებიან განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოქმნის.

2022 წლის თებერვალში, რუსეთის ფედერაციასა და უკრაინას შორის შეიარაღებული კონფლიქტის გამო, რიგმა ქვეყნებმა დააწესეს სანქციები რუსეთის ფედერაციის წინააღმდეგ. კონფლიქტი გავლენას ახდენს არა მხოლოდ ორი ქვეყნის ეკონომიკურ საქმიანობაზე, არამედ გლობალურ ეკონომიკაზეც. სანქციების შედეგად, მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში გაიზარდა ფასები საყოფაცხოვრებო საქონელსა და სურსათზე, დაირღვა არსებული კავშირები რესურსების მიწოდებას შორის, ინფლაცია ასევე მოქმედებს ფასებზე და ანალიტიკოსები ასევე პროგნოზირებენ ეკონომიკურ გავლენას გლობალურ ინდუსტრიაზე.

2022 წელს, გლობალურმა ფაქტორებმა საქართველოში 11,9%-იანი ინფლაციის მაჩვენებელი განაპირობა. თუმცა, მიუხედავად მაღალი ინფლაციისა, წინასწარი ინფორმაციის მიხედვით, საქართველოს ეკონომიკა 2022 წელს 10%-ით გაიზარდა. მშპ-ს რეალური ზრდა ძირითადად განპირობებულია გაზრდილი ექსპორტით, ტურიზმიდან მიღებული შემოსავლებით და ფულადი გზავნილების დაჩქარებით, რაც დაკავშირებულია რუსეთიდან, უკრაინიდან და ბელორუსიდან მიგრანტების/ტურისტების შემოდინებასთან (უკრაინაში კონფლიქტის დაწყების შემდეგ). უკრაინაში ომის დაწყების შემდეგ ქართული ლარის კურსი მერყევი იყო, მაგრამ 2022 წელს ის დოლართან მიმართებაში 12,53%-ით გამყარდა. წყაროები: www.geostat.ge; www.nbg.gov.ge.

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ასახავს ხელმძღვანელობის მიერ საქართველოს ბიზნეს გარემოს გავლენის შეფასებას ჯგუფის ოპერაციებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე. მომავალი ბიზნეს გარემო შეიძლება განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებებისაგან.

(b) ორგანიზაცია და ოპერაციები

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“-ის (შემდგომში "კომპანია") და მისი შვილობილი კომპანიების (ერთად წოდებული „ჯგუფი“, ცალ-ცალკე „ჯგუფში შემავალი საწარმოები“) ფინანსურ ანგარიშგებებს, შენიშვნა 22-ში აღწერილის შესაბამისად.

კომპანია წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და იურიდიული პირის სახით 2017 წლის 7 აპრილს დარეგისტრირდა. კომპანიის შვილობილი კომპანიები წარმოადგენენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის და სააქციო საზოგადოებებს „მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონის“ შესაბამისად.

კომპანიის იურიდიული მისამართია: საქართველო, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რესპუბლიკის მოედანი, ხოლო კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია 404535240.

შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“-ის ძირითადი საქმიანობაა ჯგუფის საწარმოებისთვის ჰოლდინგურ საწარმოდ მოქმედება. ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა:

- თბილისსა და ბათუმში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროების და წინანდალში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ქოლექშენ ბრენდის სასტუმროს ფლობა და მართვა (ერთად წოდებული "სასტუმროები", დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 6).
- საქართველოში, წინანდალში "პარკ ჰოტელ წინანდალის" ფლობა და მართვა (იხ. შენიშვნა 22);

- თბილისსა და ბათუმში კაზინოების მართვა (ერთად წოდებული "კაზინოები"). კაზინოები თბილისსა და ბათუმში რედისონ ზლუ ბრენდის სასტუმროებში მდებარეობს.
- კომპლექს „რესპუბლიკის“ ფლობა და მართვა;
- საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში მდებარე უძრავი ქონების განვითარება და მართვა (იხილეთ შენიშვნა 10).

2022 წლის განმავლობაში, წინასწარი ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევებისა და წინასწარ ჩატარებული სამუშაოების/შეფასებების მიხედვით, ჯგუფმა გადაწყვიტა დაეწყო თბილისში მდებარე ყოფილი "ტელეგრაფის შენობის" განახლება და რეკონსტრუქცია და მისი 5-ვარსკვლავიან 241 ოთახის მქონე სასტუმროდ გადაკეთება, რომელიც "Silk Road Group Hospitality"-ის მიერ იქნება მართული ("რედისონ ქოლექშენ" ბრენდის ფარგლებში"). ამ მიზნით, ჯგუფმა გააფორმა საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება რედისონ ქოლექშენის სასტუმროს ბრენდთან და დაიწყო სამშენებლო სამუშაოები. მშენებლობის ბიუჯეტი 2022 წელს დამტკიცდა და ჯგუფმა, მშენებლობის დასაფინანსებლად, გააფორმა ხელშეკრულებები სს "თიბისი ბანკთან" და სს "საქართველოს ბანკთან".

2023 წელს, ჯგუფმა გამოუშვა 20 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების ობლიგაციები - პირველი, 40 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულების ორი ტრანშიდან. პირველ ტრანშს, 20 მილიონი აშშ დოლარის ღირებულებით, აქვს 9.00%-იანი კუპონის განაკვეთი (წლიური, ბრუტო), დაფარვის ვადით 3 წელიწადი. მეორე ტრანშის გამოშვება, ასევე 20 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, მიმდინარე წლის ბოლოს იგეგმება. შედეგად, 2023 წელს შპს "ესარჯი რიალ ისთეითი" გახდა საქართველოს საფონდო ბირჟაზე საჯაროდ დალისტული კომპანია (იხ. შენიშვნა 29).

კომპანიის მესაკუთრეები არიან შემდეგი საწარმოები:

სახელი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი"	95%	95%
Amphidon Holding (Malta) Limited	5%	5%
სულ	100%	100%

2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც ჯგუფს ახალი ბენეფიციარი მფლობელი ჰყავს - იერკინ ტატიშევი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (36.51%) ჯგუფში.

ჯგუფის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ - ფიზიკური პირი, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია 23-ე შენიშვნაში.

2. აღრიცხვის საფუძველი

(a) შესაბამისობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან („ფასს“-ები) სრულ შესაბამისობაში.

3. სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა

საქართველოს ეროვნული ვალუტაა ქართული ლარი, რომელიც ამავდროულად წარმოადგენს კომპანიის და ჯგუფის საწარმოების სამუშაო ვალუტას და ვალუტას, რომელშიც წარმოდგენილია წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. ლარში წარმოდგენილი ყველა ფინანსური ინფორმაცია დამრგვალებულია უახლოეს ათასეულამდე.

4. შეფასებებისა და მსჯელობების გამოყენება

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

შეფასებების და ძირითადი დაშვებების გადახედვა მუდმივად ხორციელდება. სააღრიცხვო შეფასებების გადახედვის შედეგების აღიარება ხდება იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა მათი გადახედვა და ნებისმიერ შემდგომ პერიოდში, რომელზეც მათ ექნებათ გავლენა.

ინფორმაცია იმ სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებასთან დაკავშირებული კრიტიკული მსჯელობების შესახებ, რომლებსაც ყველაზე მნიშვნელოვანი გავლენა აქვთ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებულ თანხებზე, განსაზღვრულია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნა 8 - ძირითადი საშუალებების გაუფასურების ნიშნების შეფასება;
- შენიშვნა 27(h)(iii) - ძირითადი საშუალებების სასარგებლო მომსახურების ვადები;
- შენიშვნა 14 და 17 - არასაბაზრო პირობებით მიღებული დაკავშირებული მხარის სესხების აღიარება და დაკავშირებული მხარის სესხების პატიების პირდაპირ კაპიტალში ჩამოწერა;
- შენიშვნა 19 (ii) - გაცემული სესხების გაუფასურება: მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის ამოსავალი მონაცემების განსაზღვრა;
- შენიშვნა 16 - ფუტ-ოფციონის ვალდებულების აღიარება და შეფასება;

ინფორმაცია იმ დაშვებებსა და შეფასებებთან დაკავშირებული განუსაზღვრელობების შესახებ, რომლებიც მომდევნო ფინანსური წლის განმავლობაში აქტივებისა და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებების არსებითი ცვლილებების გამოწვევის მნიშვნელოვან რისკს ატარებენ, განხილულია შენიშვნაში 8 (b) - წინანდალში მდებარე "რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს" ძირითადი საშუალებების ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრა.

სხვა მნიშვნელოვანი შეფასებები შეტანილია შემდეგ შენიშვნებში:

- შენიშვნაში 10 - საინვესტიციო ქონების შეფასება;
- შენიშვნა 19(b)(iii) - ჯგუფის ლიკვიდურობის პოზიციისა და საწარმოს ფუნქციონირებადობის შეფასება.

სამართლიანი ღირებულებების შეფასება

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

აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შეფასებისას, ჯგუფი შეძლებისდაგვარად იყენებს ბაზრის დაკვირვებად მონაცემებს. სამართლიანი ღირებულება, შეფასების ტექნიკაში გამოყენებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, იყოფა სამართლიანი ღირებულების იერარქიის შემდეგ დონეებად:

- დონე 1: აქტიურ ბაზრებზე კოტირებული ფასები (დაუკორექტირებელი) იდენტური აქტივებისა ან ვალდებულებებისთვის.
- დონე 2: ამოსავალი მონაცემები აქტივისა ან ვალდებულებებისთვის, გარდა კოტირებული ფასებისა, რომლებიც შეტანილია 1-ელ დონეში, და რომლებიც ემპირიულია პირდაპირ (მაგ. ფასები) ან არაპირდაპირ (მაგ. ფასებისგან წარმოებული).
- დონე 3: მონაცემები აქტივისა და ვალდებულებებისთვის, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (არადაკვირვებადი მონაცემები).

თუ აქტივის ან ვალდებულების სამართლიანი ღირებულების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემების კატეგორიებად დაყოფა შესაძლებელია სამართლიანი ღირებულების იერარქიის სხვადასხვა დონის ფარგლებში, მთლიანად სამართლიანი ღირებულების შეფასება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის იმავე დონეს მიეკუთვნება, რომელსაც მიეკუთვნება ყველაზე დაბალი დონის ამოსავალი მონაცემები, რაც მნიშვნელოვანია მთლიანი შეფასებისთვის.

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

- შენიშვნა 10 - საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულებები;
- შენიშვნა 19 (a) - ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულება.

5. შემოსავალი და სხვა შემოსავალი:

(a) შემოსავალი

'000 ლარი	2022	2021
შემოსავალი კაზინოს საქმიანობიდან	155,096	81,460
შემოსავალი კაზინოს „ლაივ“ თამაშებიდან	100,702	57,955
შემოსავალი „სლოტ“ აპარატებიდან	54,394	23,505
შემოსავალი სასტუმროების და კომპლექსი "რესპუბლიკას" საქმიანობიდან	82,665	56,964
საკვების და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი	41,491	24,850
ოთახების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი	34,594	27,744
სასტუმროს სხვა შემოსავალი	6,580	4,370
სხვა შემოსავალი	8,241	6,314
	246,002	144,738

ჯგუფი იღებს შემოსავალს ძირითადად სასტუმროს და კაზინოს საქმიანობებიდან. სასტუმროების საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი ძირითადად სასტუმროების ოთახების გაქირავებას და სასტუმროს რესტორანში საკვებისა და სასმელის გაყიდვებს უკავშირდება. შემოსავალი კაზინოს საქმიანობიდან წარმოდგენილია კლიენტებისთვის განკუთვნილი წამახალისებელი აქციებისა და ბონუსების გამოკლებით.

სასტუმროს ბიზნეს საქმიანობის ხასიათიდან გამომდინარე, რომელიც ძირითადად საკასო პრინციპზე არის დაფუძნებული, ჯგუფს არ აქვს არანაირი არსებითი სახელშეკრულებო აქტივები და/ან სახელშეკრულებო ვალდებულებები. სხვა შემოსავალი მოიცავს შემოსავალს სხვადასხვა საქმიანობიდან, როგორც არის კლუბების, რესტორნების, საღონისძიებო დარბაზების, მუზეუმების ფუნქციონირებიდან და საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი. დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 27 (b). 2022 წელს, მთლიანი შემოსავლის დაახლოებით 37% (2021: 44%) კლიენტებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებზე არის მიკუთვნებადი. კაზინოს საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლის წყარო ძირითადად უკავშირდება კაზინოს თამაშებს, როგორცაა პოკერი, ბაკარა, ბლექ ჯეკი, ამერიკული რულეტი, სლოტ აპარატები. ამ სათამაშო საქმიანობებზე დადებული ფსონებიდან მიღებული ამონაგები, როგორც წესი, ცნობილია ფსონის დადების დროს. აღნიშნულ ფსონს ეწოდება „ფსონი ფიქსირებული კოეფიციენტით“. მსგავსი ხელშეკრულებები აკმაყოფილებენ ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“-ს ფინანსური ინსტრუმენტის განმარტებას და შესაბამისად გათავისუფლებულნი არიან ფასს 15-ისგან.

(b) სხვა შემოსავალი

'000 ლარი	2022	2021
კაზინოს მომსახურების საკომისიოდან მიღებული შემოსავალი	11,829	4,886
სხვა	5,201	2,909
	17,030	7,795

6. საოპერაციო ხარჯები

'000 ლარი	2022	2021
მომხმარებელთან დაკავშირებული ხარჯები*	16,914	9,911
მარაგების მოხმარება	11,597	7,784
კვარტალური სანებართვო მოსაკრებლის ხარჯები**	9,433	4,555
კომუნალური ხარჯები	7,221	5,488
სასტუმროს მარაგები	5,839	3,594
მარკეტინგის ხარჯები	5,075	2,870
საკონსულტაციო და პროფესიული მომსახურების საფასური***	4,050	2,259
საიჯარო ხარჯები	3,651	2,830
საბანკო და სხვა საკომისიოები	3,594	2,802
გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა	3,041	3,216
რემონტი და ტექნიკური მომსახურება	2,516	2,141
როიალტის საფასური****	2,149	1,530
კონტრაქტორების მომსახურების საფასური	2,186	1,648
უსაფრთხოების ხარჯები	1,550	855
სხვა საოპერაციო ხარჯები	9,512	8,124
	88,328	59,607

*მომხმარებელთან დაკავშირებული ხარჯი წარმოადგენს კაზინოს მომხმარებლებზე მიწოდებულ უფასო მომსახურებას და საქონელს, მაგალითად: წასახემსებელი, სასმელი, სიგარეტი, საკმელი, სასტუმროს ოთახები რედისონ ბლუ თბილისსა და ბათუმში, თვითმფრინავის ბილეთები და ა.შ.

**კვარტალური სანებართვო მოსაკრებლის ხარჯები წარმოადგენს კონკრეტულ ფიქსირებულ კვარტალურ საგადასახადო დარიცხვას აზარტული თამაშების ბიზნესის ადგილობრივ უფლებამოსილ ორგანოებზე და კერძოდ, სლოტ აპარატების ოპერირებისთვის საქართველოში.

***ხედიდან განსაზღვრული პროფესიული მომსახურების ხარჯი მოიცავს აუდიტორული ფირმისთვის აუდიტორული მომსახურების გაწევისთვის 729 ათასი ლარის ოდენობით გადახდილ თანხას (2021: 585 ათასი ლარი).

**** როიალტის საფასური "საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულებების" (ILA) ფარგლებში გადახდილ საკომისიოებს წარმოადგენს. 2020 წლამდე სასტუმროებს მართავდა "რედისონ სასტუმროები" სხვადასხვა "საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულებების" ფარგლებში; 2020 წლის 20 მარტს, შპს "წინანდლის მამულებმა" "Radisson Hotel Aps Danmark"-თან "საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება" გააფორმა და მიიღო სასტუმროს "რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს" ბრენდის სახელით ოპერირების ლიცენზია. სალიცენზიო ხელშეკრულების ვადა არის 2035 წლის 31 დეკემბერი. 2021 წელს, თბილისისა და ბათუმის სასტუმროების "საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულება" ასევე იქნა შეწყვეტილი და გაფორმდა საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულება "Radisson Hotel Aps Danmark"-თან. საერთაშორისო სალიცენზიო ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, სასტუმროს საქმიანობასთან დაკავშირებული "საერთაშორისო მართვის ხელშეკრულება" იქნა შეწყვეტილი და წინანდლის, თბილისისა და ბათუმის სასტუმროები ჯგუფის ხელმძღვანელობის მიერ "რედისონის" ბრენდის ფარგლებში იმართება.

7. წმინდა ფინანსური ხარჯები

'000 ლარი	2022	2021
აღიარებული მოგებაში ან ზარალში		
საპროცენტო შემოსავალი სასესხო მოთხოვნებზე	18,639	19,655
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა	-	3,032
ფინანსური შემოსავალი	18,639	22,687
საკურსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი	(5,220)	-
საპროცენტო ხარჯი	(26,284)	(29,515)
ფინანსური ხარჯები	(31,504)	(29,515)
მოგებაში ან ზარალში აღიარებული წმინდა ფინანსური ხარჯები	(12,865)	(6,828)

8. ძირითადი საშუალებები

'000 ლარი	მიწა და შენობა- ნაგებობები	სათამაშო მაგიდები და სლოტ აპარატები	ავეჯი და მოწყობილობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა*	სხვა	სულ
თვითღირებულება						
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	315,898	8,281	37,412	2,044	19,137	382,772
შესყიდვები*	7,636	4,014	3,021	1,548	2,390	18,609
გასვლები და ჩამოწერები	-	(109)	(2,788)	-	(81)	(2,978)
გადაცემები	1,274	-	738	(2,012)	-	-
გადატანები საინვესტიციო ქონებაში (შენიშვნა 10)	(751)	-	-	(787)	-	(1,538)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	324,057	12,186	38,383	793	21,446	396,865
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	324,057	12,186	38,383	793	21,446	396,865
შესყიდვები	454	1,578	1,874	406	3,024	7,336
გადატანები საინვესტიციო ქონებიდან (შენიშვნა 10)	-	-	-	77,703	-	77,703
გასვლები და ჩამოწერები	-	-	(78)	-	(242)	(320)
გადაცემები	406	-	-	(406)	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	324,917	13,764	40,179	78,496	24,228	481,584
ცვეთა						
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	(68,166)	(5,576)	(20,668)	-	(13,522)	(107,932)
წლის ცვეთა	(16,628)	(1,241)	(6,121)	-	(666)	(24,656)
გასვლები და ჩამოწერები	-	90	2,745	-	81	2,916
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	(84,794)	(6,727)	(24,044)	-	(14,107)	(129,672)
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	(84,794)	(6,727)	(24,044)	-	(14,107)	(129,672)
წლის ცვეთა	(13,122)	(1,718)	(5,640)	-	(389)	(20,869)
გასვლები და ჩამოწერები	-	-	78	-	30	108
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	(97,916)	(8,445)	(29,606)	-	(14,466)	(150,433)
საბალანსო ღირებულებები						
2021 წლის 1 იანვარს	247,732	2,705	16,744	2,044	5,615	274,840
2021 წლის 31 დეკემბერს	239,263	5,459	14,339	793	7,339	267,193
2022 წლის 31 დეკემბერს	227,001	5,319	10,573	78,496	9,762	331,151

შენობების ძირითადი ნაწილი წარმოადგენს ქონებებს, რომლებიც გამოიყენება სასტუმროების, კაზინოების და კომპლექს რესპუბლიკის მართვაში (იხილეთ შენიშვნა 1 (b)). პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრა ძირითადი საშუალების შექმნისა და შეძენის ღირებულებით და ყველა დაკავშირებული ხარჯით, რომელიც პირდაპირ დაკავშირებულია აქტივის დანიშნულების ადგილამდე მიტანასთან და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანასთან, რაც აუცილებელია აქტივის გამოსაყენებლად დასახული მიზნებისათვის. მიწები ძირითადად წარმოადგენს ზემოაღნიშნულ შენობებთან დაკავშირებულ მიწებს.

* 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუმთავრებელი მშენებლობის ძირითადი ნაწილი წარმოადგენს ყოფილი Telegraph-ის შენობისა და შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საბალანსო ღირებულებას (იხ. შენიშვნა 10).

** 2021 წელს, შენობებზე განხორციელებულ დამატებებში შეტანილი 7,480 ათასი ლარი შპს "წინანდლის კურორტის" შესყიდვას უკავშირდება (იხ. შენიშვნა 22).

(a) უზრუნველყოფა

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის ძირითადი საშუალებების ძირითადი ნაწილი (დაახლოებით, 90%) დაგირავებულია საბანკო სესხების უზრუნველყოფის სახით (იხილეთ შენიშვნა 17).

(b) ძირითადი საშუალებების გაუფასურება

ყოველი საბალანსო თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არსებობს თუ არა ნიშანი, რომ ჯგუფის აქტივების ანაზღაურებადი ღირებულება მათ საბალანსო ღირებულებაზე დაბლა დაეცა. ხელმძღვანელობამ განსაზღვრა, რომ ჯგუფის ძირითადი საშუალებები ხუთ დიდ ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს უკავშირდება:

- სასტუმრო და კაზინო თბილისში, საქართველო;
- სასტუმრო და კაზინო ბათუმში, საქართველო;
- სასტუმროები წინანდალში, საქართველო;
- სასტუმრო ტელეგრაფი თბილისში, საქართველო;
- კომპლექსი რესპუბლიკა.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ხელმძღვანელობამ ბასს 36-ის მიხედვით გაანალიზა გაუფასურების მაჩვენებლები (გარე და შიდა) და დაასკვნა, რომ არსებობს გაუფასურების ნიშნები, "რედისონ ქოლექშენ სასტუმროსთვის" (რომელიც მდებარეობს წინანდალში, და შეტანილია ზემოაღნიშნული "წინანდალის სასტუმროების" ჯგუფში), საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების არსებითი ზრდის, დოლარის ადგილობრივ ვალუტასთან მიმართებაში გაუფასურების და იმ ფაქტის გამო, რომ აღნიშნული სასტუმრო ჯერ კიდევ "სტარტ-აპ" ეტაპზეა და აგენერირებს ზარალს, 2020-2022 წლებში, COVID-19 ით გამოწვეული შენელების გათვალისწინებით. დამოუკიდებელმა შემფასებელმა 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მოდელის გამოყენებით, წინანდალში მდებარე სასტუმრო "რედისონ ქოლექშენის"-ის ძირითადი საშუალებები შეაფასა. შედეგად, გაუფასურების ზარალები არ ყოფილა აღიარებული. 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ანაზღაურებადი ღირებულების შეფასებაში გამოყენებულია შემდეგი ძირითადი დაშვებები:

- ფულადი ნაკადები იგეგმება 5 წლის განმავლობაში ფაქტობრივი საოპერაციო შედეგების და ტერმინალური ზრდის განაკვეთის საფუძველზე. გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთი ტერმინალური პერიოდისთვის განისაზღვრება როგორც აშშ დოლარის მიახლოებითი ინფლაციის განაკვეთი, რაც არის 2.37%;
- პროგნოზირებულია, რომ საშუალო დღიური მაჩვენებელი (ADR) თანდათან გაიზრდება და მიაღწევს პანდემიამდე არსებულ მაჩვენებელს 2025 წლისთვის და შემდგომ კორექტირებული იქნება ინფლაციის 2,37%-იანი განაკვეთით;
- სასტუმროს დატვირთვის კოეფიციენტი ეტაპობრივად გაიზრდება და 2027 წლისთვის 65%-ს მიაღწევს. დატვირთვის მაჩვენებლის ზრდა აღარ არის პროგნოზირებული 2027 წლიდან;
- საპროგნოზო პერიოდისთვის მოსალოდნელია EBITDA-ს საშუალო 28%-იანი მარჟა და ფიქსირებული 30% 2027 წლიდან; EBITDA-ს მარჟის ეტაპობრივი ზრდა დამოკიდებულია შემოსავლის ზრდასა და ხარჯების არსებით ოპტიმიზაციაზე, რაც ნაწილობრივ ყველა სეზონის საქმიანობაზე კონცენტრირებასა და ფიქსირებული ფულადი სახსრების გადინებების ოპტიმიზაციაზე არის დამოკიდებული;
- 13.1%-იანი დისკონტირების განაკვეთი გამოიყენება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრაში. დისკონტირების განაკვეთი ასახავს ფულადი ნაკადების მოთხოვნილ ამონაგების განაკვეთს მსგავსი კომპანიების აშშ დოლარში დენომინირებულ ინვესტირებულ კაპიტალზე.

ძირითადი დაშვებები, რომელთა მიმართაც გაუფასურების ტესტი ყველაზე მგრძნობიარეა, მოიცავს დისკონტირების განაკვეთს და ინფლაციის განაკვეთს - ინდივიდუალურად, დისკონტირების განაკვეთის 1% პუნქტით მატება ან ინფლაციის მაჩვენებლის 1% პუნქტით შემცირება გამოიწვევს გაუფასურების ზარალს 3 მლნ ლარიდან 4 მლნ ლარამდე დიაპაზონში.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, გაუფასურების ინდიკატორები არ ყოფილა გამოვლენილი ხელმძღვანელობის მიერ ჯგუფის სხვა ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულებისთვის. 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, გაუფასურების მაჩვენებლები არ ყოფილა გამოვლენილი წინანდლის სასტუმროებისთვის.

9. არამატერიალური აქტივები

'000 ლარი	კაზინოს ნებართვა	სლოტ აპარატების პროგრამული უზრუნველყოფა, ლიცენზიები და სხვა	სულ
თვითღირებულება			
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	221	3,085	3,306
შესყიდვები	3,250	1,513	4,763
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	3,471	4,598	8,069
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	3,471	4,598	8,069
შესყიდვები	5,550	30	5,580
გასვლები	(1,752)	(122)	(1,874)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	7,269	4,506	11,775
ამორტიზაცია			
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	(76)	(646)	(722)
ამორტიზაცია წლის განმავლობაში	(1,498)	(230)	(1,728)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	(1,574)	(876)	(2,450)
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	(1,574)	(876)	(2,450)
ამორტიზაცია წლის განმავლობაში	(4,237)	(140)	(4,377)
გასვლები / ჩამოწერები	1,752	-	1,752
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	(4,059)	(1,016)	(5,075)
საბალანსო ღირებულებები			
2021 წლის 1 იანვარს	145	2,439	2,584
2021 წლის 31 დეკემბერს	1,897	3,722	5,619
2022 წლის 31 დეკემბერს	3,210	3,490	6,700

არამატერიალური აქტივების არსებით ოდენობას, თბილისში კაზინოს საქმიანობის „კაზინოს ნებართვა“ წარმოადგენს. კაზინოს ნებართვა მიიღება ყოველწლიურად 5 მილიონი ლარის გადახდის საფუძველზე, რათა კაზინომ იმუშაოს გადახდის თარიღიდან 12 თვის განმავლობაში. ყოველ წელს ჯგუფი იღებს ახალ ნებართვას მას შემდეგ რაც ძველს ვადა გასდის, მამასადამე ზემოთ მოცემული უწყვეტობის ცხრილი დიდი ოდენობით მატებას და გასვლას ასახავს წლის განმავლობაში. ბათუმში კაზინოს ფუნქციონირების ნებართვა წლიურად 250 ათასი ლარი ღირს. სხვაობა ნებართვის ღირებულებაში საქართველოს კანონმდებლობით განისაზღვრება და კაზინოს საქმიანობის ადგილმდებარეობას უკავშირდება. 2021 წელი იყო გამონაკლისი წელი, როდესაც სალიცენზიო მოსაკრებელი თბილისის კაზინოსთვის იქნა შემცირებული 5 მილიონი ლარიდან 2.5 მილიონ ლარამდე, Covid-19-თან დაკავშირებული სამთავრობო შეღავათების გამო.

COVID 19-ის შემდეგ, 2021 წლის აპრილში, ჯგუფმა ბათუმის კაზინოს საქმიანობა დაიწყო, ხოლო თბილისში კაზინოს საქმიანობა ივლისის თვეში განახლდა. თითოეული კაზინოს ლიცენზია მიღებული იქნა შესაბამისი დაწყების თარიღის მიხედვით.

10. საინვესტიციო ქონება

'000 ლარი	მიწები	შენობა- ნაგებობები	დაუმთავრებელ ი მშენებლობა*	სულ
თვითღირებულება/დასაშვები				
საწყისი ღირებულება				
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	176,813	130,392	9,058	316,263
შესყიდვები	-	70	9,649	9,719
გადაცემა ძირითადი	-	-	-	-
საშუალებებიდან (შენიშვნა 8)	-	751	787	1,538
გასვლები და ჩამოწერები	-	(2,326)	-	(2,326)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	176,813	128,887	19,494	325,194
შესყიდვები				
შესყიდვები	100	5,492	3,033	8,625
გასვლები და ჩამოწერები	-	(32)	-	(32)
გადაცემა ძირითად საშუალებებზე	-	(83,060)	-	(83,060)
გადაცემები	-	5,833	(5,833)	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	176,913	57,120	16,694	250,727
ცვეთა				
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	-	(12,515)	-	(12,515)
დარიცხვა წლის განმავლობაში	-	(3,024)	-	(3,024)
ცვეთა გასულ აქტივებზე	-	116	-	116
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	-	(15,423)	-	(15,423)
დარიცხვა წლის განმავლობაში	-	(1,731)	-	(1,731)
გადაცემა ძირითად საშუალებებზე (შენიშვნა 8)	-	5,357	-	5,357
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	-	(11,797)	-	(11,797)
საბალანსო ღირებულება				
1 იანვარი 2021	176,813	117,877	9,058	303,748
31 დეკემბერი 2021	176,813	113,464	19,494	309,771
31 დეკემბერი 2022	176,913	45,323	16,694	238,930

* დაუმთავრებელი მშენებლობა ძირითადად მოიცავს 2022 და 2021 წლების განმავლობაში, აჭარის რეგიონში, "ბათუმი რივიერა" საცხოვრებელი კომპლექსის განვითარებისთვის გაწეულ კაპიტალურ დანახარჯებს, რომლის პირველი ეტაპიც მოსალოდნელია, რომ 2024 წელს დასრულდება და წინანდლის რეგიონში ვილების მშენებლობას.

(ა) საინვესტიციო ქონების აღწერა

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს შემდეგ უძრავ ქონებას:

- ქონება 1 - წინანდალში (საქართველო) მდებარე "წინანდლის ვილების" მიწის ნაკვეთები და მათი კეთილმოწყობა;
- ქონება 2 - ყოფილი ტელეგრაფის შენობა, რომელიც მდებარეობს თბილისში, საქართველო (კლასიფიცირებული ძირითადი საშუალებების კატეგორიაში 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, იხილეთ ქვემოთ);
- ქონება 4 - შპს „ახალი ოფისის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში, რუსთაველის გამზირზე (იხ. შენიშვნა 22);
- ქონება 5 - მიწის ნაკვეთი სოფელ მისაქციელში, რომელიც მდებარეობს მისაქციელში, საქართველოში;
- ქონება 6 - შპს „ცენტრ პლაზას“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი სანაპიროს ქუჩაზე, რომელიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში (იხ. შენიშვნა 22);
- ქონება 7 - შპს „ცენტრ პლაზას“ საკუთრებაში არსებული შენობა, რომელიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში, რუსთაველის გამზირი 37-ში;

- ქონებები 3 და 8 - შპს „ცენტრ პლაზასა“ და შპს „ახალი ოფისის“ საკუთრებაში არსებული მიწისქვეშა ობიექტები, რომლებიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში, ვარდების რევოლუციის მოედანთან ახლოს (იხ. შენიშვნა 22);
- ქონება 9 - ბათუმი რივიერას მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ბათუმში, საქართველოში;
- ქონება 10 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ქობულეთში, საქართველოში;
- ქონება 11 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ბათუმში, საქართველოში;
- ქონება 12 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ხელვაჩაურში, საქართველოში;
- ქონება 13 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს თბილისში, საქართველოში;
- ქონება 14 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ფოთში, საქართველოში;
- ქონება 15 - მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს აბასთუმანში, საქართველოში;

ხელმძღვანელობამ მოახდინა ქონების კლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონების სახით, რადგან აღნიშნული ქონება ფლობილია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავების, ან ღირებულების ზრდის მიზნით, ან მისი სამომავლო განუსაზღვრელი გამოყენებისთვის (ქონება, რომელიც ფლობილია განუსაზღვრელი მომავალი გამოყენებისთვის იქნება კლასიფიცირებული ძირითად საშუალებებში თუ და მაშინ, როდესაც ჯგუფი დაიწყებს ქონების საკუთარი გამოყენებისთვის განვითარებას). მოიჯარეებზე გასაწევი დამხმარე მომსახურებები წარმოადგენს გარიგების (მის მთლიანობაში) შედარებით უმნიშვნელო კომპონენტს, ქონებისთვის, რომლებიც მფლობელობაშია საიჯარო შემოსავლის გამომუშავების მიზნით. გარკვეული ქონებების არა-არსებითი ნაწილები ფლობილია ჯგუფის მიერ საკუთარი გამოყენების მიზნით, მაგრამ კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონების სახით, რადგან წარმოადგენს მთლიანი საინვესტიციო ქონების არა-არსებით კომპონენტებს.

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, საინვესტიციო ქონების ძირითადი ნაწილი ფლობილია კაპიტალის ღირებულების ზრდის მიზნით ან მისი სამომავლო განუსაზღვრელი გამოყენებისთვის და, შედეგად, ჯგუფს არ ჰქონდა არსებითი საიჯარო შემოსავალი არც 2022 და არც 2021 წლებში.

(ბ) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება

2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის ხელმძღვანელობამ, გარე, დამოუკიდებელი შემფასებლების დახმარებით (2022 წლის 31 დეკემბრისთვის), შეაფასა საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება.

სამართლიანი ღირებულების შეფასება განეკუთვნება სამართლიანი ღირებულების იერარქიის მე-3 დონეს, შეფასების მეთოდებში გამოყენებული მნიშვნელოვანი არაემპირიული კორექტირებების გამო.

’000 ლარი	მიდგომა	სამართლიანი ღირებულებები		საბალანსო ღირებულებები	
		2022	2021	2022	2021
ქონება 3,4,5,6, 9-15	უკანასკნელი საბაზრო გარიგებები და სხვა **	290,391	296,361	190,417	196,173
ქონება 7*	საბაზრო/შემოსავლის მიდგომა:	25,758	25,063	13,632	13,874
ქონება 1,8	შემოსავლის მიდგომა	57,553	39,619	34,881	27,378
სულ		373,702	361,043	238,930	237,425

* 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, მე-2-ე ქონების სამართლიანი ღირებულება საბაზრო და შემოსავლის მიდგომებით განისაზღვრა, რომელიც ხელმძღვანელობამ და დამოუკიდებელმა შემფასებელმა მეტად შესაბამისად მიიჩნიეს.

2022 წლის განმავლობაში, სასტუმრო "ტელეგრაფის" მშენებლობის დაწყების შემდეგ (იხ. შენიშვნა 1), ქონება 2 რეკლასიფიცირდა ძირითად საშუალებებში, რადგან მოსალოდნელია, რომ სასტუმრო ჯგუფის მიერ იქნება მართული. 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ქონება 2-ის საბალანსო ღირებულება და სამართლიანი ღირებულება შეადგენდა, 72,346 ათას ლარს და 80,538 ათას ლარის, შესაბამისად. სამართლიანი ღირებულების შეფასებები იხილეთ ქვემოთ.

****2,333** ათასი ლარის ოდენობით საბალანსო ღირებულების მქონე ქონება (2021 წლის 31 დეკემბერი: 7,221 ათასი ლარი) შეფასებულია დანახარჯების მიდგომის გამოყენებით, რომელშიც თვითღირებულება საბალანსო ღირებულებას არის მიახლოებული.

შეფასების ტექნიკა და მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები

შემდეგ ცხრილში წარმოდგენილია საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების შეფასებაში გამოყენებული შეფასების ტექნიკა, ისევე როგორც მნიშვნელოვანი გამოყენებული არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები.

შეფასების ტექნიკა	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	ურთიერთდამოკიდებულება ძირითად არაემპირიულ მონაცემებსა და სამართლიანი ღირებულების შეფასებას შორის
<i>შემოსავლის მიდგომა:</i>	2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, შეფასებაში გამოყენებული დისკონტირების და კაპიტალიზაციის განაკვეთები 10%-13% და 10%-12%-მდე დიაპაზონში მერყეობს, შესაბამისად.	სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება გაიზრდებოდა (შემცირდებოდა) თუ: - აღდგენის განაკვეთი ("reversion rate") იქნებოდა უფრო (მაღალი) დაბალი
1-ლი და მე-8 ქონებების სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდის გამოყენებით მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების შემოძინებების და გაძინებების საფუძველზე, რომლებიც წარმოიშვება საოპერაციო საქმიანობიდან და იჯარებიდან.		
<i>შემოსავლის/საბაზრო მიდგომა:</i>	- დატვირთვის მაჩვენებელი ეტაპობრივად გაიზრდება, 55% -დან 70% -მდე (რაც სტაბილურ დატვირთვის მაჩვენებელს წარმოადგენს); - საშუალო დღიური განაკვეთი (ADR) გაიზრდება ეტაპობრივად 130 აშშ დოლარიდან 170 აშშ დოლარამდე; - კაპიტალიზაციის და დისკონტირების განაკვეთებია დაახლოებით 8% და 10%, შესაბამისად; - მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 5% დან 20%-მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.	- სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება გაიზრდებოდა (შემცირდებოდა) თუ: - აღდგენის განაკვეთი ("reversion rate") იქნებოდა უფრო (მაღალი) დაბალი - თავდაპირველი ინვესტიცია იქნებოდა უფრო (მაღალი) დაბალი - პროგნოზირებული ADR და დატვირთვის მაჩვენებლები იქნებოდა უფრო მაღალი (დაბალი) - შეფასებული სამართლიანი ღირებულება გაიზრდებოდა (შემცირდებოდა) თუ გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასები იქნებოდა უფრო მაღალი (დაბალი)
ქონება 2-ის სამართლიანი ღირებულება შეფასებულია შემდეგი მეთოდებით 1) დისკონტირებული ფულადი ნაკადების მეთოდი, ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი შემოძინებების და გაძინებების საფუძველზე, რომლებიც წარმოიშვება თბილისის ცენტრში მდებარე სასტუმროს საქმიანობიდან; და 2) საბაზრო მიდგომა მსგავს ადგილმდებარეობასა და ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი მსგავსი ქონების გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასების მიხედვით (სასტუმრო წარმოადგენს ქონების მოსალოდნელ, ისევე როგორც ყველაზე მაღალ და საუკეთესო გამოყენებას).		

შეფასების ტექნიკა	მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები	ურთიერთდამოკიდებულება ძირითად არაემპირიულ მონაცემებსა და სამართლიანი ღირებულების შეფასებას შორის
შემოსავლის/საბაზრო მიდგომა: სამართლიანი ღირებულება მიეკუთვნება მე-7 ქონებას, რომელიც წარმოადგენს მრავალფუნქციური შენობის ნაწილს საცხოვრებელი, საცალო და საოფისე ფართებით. თითოეული ქონება რეგისტრირებულია საკუთარი საკადასტრო კოდით. საბაზრო მიდგომა გამოყენებული იყო საცხოვრებელი ფართების შესაფასებლად, ხოლო საცალო და საოფისე ფართები შეფასდა შემოსავლის მიდგომის გამოყენებით.	- 2022 და 2021 წლების 31 დეკემბრისთვის, შეფასებაში გამოყენებული დისკონტირების და კაპიტალიზაციის განაკვეთები 10%-13%-მდე და 10%-12%-მდე დიაპაზონში მერყეობს, შესაბამისად. - მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 5% დან 10%-მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.	- სავარაუდო სამართლიანი ღირებულება გაიზრდებოდა (შემცირდებოდა) თუ: - აღდგენის განაკვეთი ("reversion rate") იქნებოდა უფრო (მაღალი) დაბალი - თავდაპირველი ინვესტიცია იქნებოდა უფრო (მაღალი) დაბალი - შეფასებული სამართლიანი ღირებულება გაიზრდებოდა (შემცირდებოდა) თუ გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასები იქნებოდა უფრო მაღალი (დაბალი)
უკანასკნელი საბაზრო გარიგებები: შეფასების მოდელი დაფუძნებულია მსგავს ადგილმდებარეობაზე და მსგავს ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი მსგავსი ქონების გამოცხადებულ მოთხოვნილ ფასებზე.	- მნიშვნელოვანი არაემპირიული ამოსავალი მონაცემები უკავშირდება სხვაობებს მიწის მახასიათებლებში, როგორც არის, ზომა, ადგილმდებარეობა, წვდომა ქონებაზე და მოლაპარაკებების გზით მიღწეული ფასდაკლება, რომლისთვისაც შემფასებელმა გამოიყენა 10% დან 35%-მდე კორექტირებები დაკვირვებად მოთხოვნილ ფასებზე.	შეფასებული სამართლიანი ღირებულება გაიზრდებოდა (შემცირდებოდა) თუ გამოცხადებული მოთხოვნილი ფასები იქნებოდა უფრო მაღალი (დაბალი)

(c) უზრუნველყოფა

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფის საინვესტიციო ქონების ნაწილი (დაახლოებით 59% და 80%, შესაბამისად) დაგირავებულია ჯგუფის უზრუნველყოფილი საბანკო სესხების ფარგლებში (იხილეთ შენიშვნა 17).

11. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
სავაჭრო მოთხოვნები	6,687	5,985
სხვა მოთხოვნები	10,443	9,034
„სესხები და მოთხოვნები“-ს კატეგორიაში შეტანილი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	17,130	15,019
გამოკლებული: საკრედიტო ზარალის რეზერვი	(5,607)	(6,053)
	11,523	8,966

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

12. გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გადახდილი ავანსები	6,285	5,481
საგადასახადო აქტივები	1,516	1,484
სხვა	1,261	782
	9,062	7,747

13. ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
ხელმისაწვდომი ფულადი სახსრები (ნაღდი ფული)	11,951	11,563
საბანკო ნაშთები	41,961	22,850
	53,912	34,413

საბანკო ნაშთები მოიცავს მიმდინარე ანგარიშებს და მოთხოვნამდე ანაზრებს, თავდაპირველი დაფარვის ვადებით 3 თვე ან ნაკლები. ჯგუფის საკრედიტო, სავალუტო და საპროცენტო განაკვეთის რისკებზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-19-ე შენიშვნაში.

14. სასესხო მოთხოვნები

სესხები გაცემულია დაკავშირებულ მხარეებზე. არცერთი სესხი არ არის უზრუნველყოფილი. ჯგუფის საკრედიტო, სავალუტო და საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება და ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების მგრძნობელობის ანალიზი განხილულია მე-19 შენიშვნაში.

	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი აქტივები		
დაკავშირებული მხარის სესხები	224,563	239,893
მოკლევადიანი აქტივები		
დაკავშირებული მხარის სესხები	1,949	40,799
სულ	226,512	280,692
გამოკლებული: გაუფასურების ზარალის რეზერვი	(2,503)	(2,707)
	224,009	277,985

ვადა და დაფარვის გრაფიკი:

'000 ლარი				31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო	დაფარვის	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
		განაკვეთი	წელი				
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	11%	2025	104,672	103,860	112,906	112,093
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	12%	2024	60,029	59,628	64,504	63,951
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	10%	2025	19,836	18,646	20,826	19,576
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	10%	2025	18,711	18,711	20,134	20,134
დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი	10%	2024/2022	9,722	9,687	5,551	5,516
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	7%	2025	5,778	5,778	6,200	6,200
დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი	13%	2025/2023	4,723	4,723	3,483	3,483
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	9%	2025	1,188	1,188	1,230	1,230
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	14%	2022	1,053	990	1,094	1,040
დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი	14%	2025	522	522	-	-
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	14%	2025	278	276	295	293
დაკავშირებული მხარის სესხი*	აშშ დოლარი	11%	2022	-	-	33,191	33,191
დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	4%	2025	-	-	10,315	10,315
დაკავშირებული მხარის სესხი*	ლარი	14%	2022	-	-	963	963
სულ პროცენტიანი აქტივები				226,512	224,009	280,692	277,985

*2022 წლის 31 დეკემბერს, ჯგუფსა და დაკავშირებულ მხარეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება 11,632 ათასი აშშ დოლარის და 1,003 ათასი ლარის ოდენობით მთლიანი დაუფარავი სესხების პატიების შესახებ. გარიგება განხილულ იქნა, როგორც გარიგება აქციონერებთან, რომლებიც აქციონერების უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედებენ და შესაბამისად, 32,435 ათასი ლარი პირდაპირ კაპიტალში იქნა აღიარებული.

15. კაპიტალი და რეზერვები

(a) საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ღირებულებას კომპანიის სადამფუძნებლო დოკუმენტებში.

'000 ლარი	2022	2021
ნაშთი პერიოდის დასაწყისში	671,140	671,140
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	-	-
	671,140	671,140

(b) დივიდენდები

საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანიები უნდა ფლობდნენ გასანაწილებელ რეზერვებს იმ ოდენობით, რომ აღნიშნულმა დაფაროს მათი მთლიანი აქტივები და გამოშვებული კაპიტალი, როგორც ეს აღრიცხულია ფასს-ების შესაბამისად მომზადებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

2022 წელს (2021: ნული), ჯგუფის საწარმოებმა გამოაცხადეს 3,705 ათასი ლარის ოდენობით დივიდენდები უმცირესობის აქციონერზე; 2,640 ათასი ლარი იქნა ურთიერთგაქვითული იგივე კონტრაქტის მიმართ არსებულ სასესხო მოთხოვნებთან.

(c) კაპიტალის მართვა

ჯგუფს არ აქვს კაპიტალის მართვის ფორმალური პოლიტიკა, მაგრამ ხელმძღვანელობა ცდილობს შეინარჩუნოს კაპიტალის საკმარისი ბაზა ჯგუფის საოპერაციო და სტრატეგიული მიზნების განსახორციელებლად და ბაზრის მონაწილეთა ნდობის შესანარჩუნებლად. აღნიშნული მიიღწევა ფულადი სახსრების ეფექტური მართვით, ჯგუფის შემოსავლებისა და მოგების მუდმივი მონიტორინგის გზით, და გრძელვადიანი საინვესტიციო გეგმებით, რომლებიც ძირითადად ჯგუფის საოპერაციო ფულადი ნაკადებით ფინანსდება. ამ ზომების გამოყენებით, ჯგუფი მოგების სტაბილურ ზრდას გეგმავს.

(d) უზრუნველყოფა

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, შპს "წინანდლის სავანეს" კაპიტალი (იხ. შენიშვნა 22) დაგირავებულია "პარტნიორთა ხელშეკრულებასთან" მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 16).

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, შპს "ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის", შპს "მედეა ოფერეითინგ კომპანის", შპს "ლიმონი 2009"-ის, შპს "ლიმონი რიალ ისთეითის" და სს "ახალი სასტუმროს" კაპიტალები დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 17).

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, შპს "ბათუმი რივიერას" კაპიტალი დაგირავებულია უზრუნველყოფილ მესამე მხარის სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 17).

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, შპს "წინანდლის კურორტის" (იხ. შენიშვნა 22) კაპიტალი დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნა 17).

16. არამაკონტროლებელი წილები და ფუთ-ოფციონის ვალდებულება

ფუთ-ოფციონის ვალდებულება

2016 წლის 2 სექტემბერს, შპს "წინანდლის სავანესა" (იხ. შენიშვნა 22) და სს "საპარტნიორო ფონდს" (შპს "წინანდლის მამულების" არამაკონტროლებელი წილის მფლობელი) შორის დადებული საპარტნიორო შეთანხმების ფარგლებში, ჯგუფს აქვს შპს "წინანდლის მამულებში" არამაკონტროლებელი წილის შეძენის ქოლ ოფციონი საპარტნიორო შეთანხმების თარიღიდან პირველი 6 წლის და 9 თვის განმავლობაში და მეორე მხრივ, სს "საპარტნიორო ფონდს" აქვს მისი "წინანდლის მამულების" კაპიტალში არსებული წილის გაყიდვის ფუთ-ოფციონი, ქოლ-ოფციონის პერიოდის დასრულებიდან 5 წლის განმავლობაში. როგორც ქოლ, ასევე ფუთ ოფციონისთვის აღსრულების ფასი განისაზღვრება, როგორც საპარტნიორო ფონდის ინვესტიცია შპს "წინანდლის მამულების" კაპიტალში, დამატებული დაგროვილი პროცენტი, რომელიც შეთანხმებულია მხარეებს შორის დადებულ საპარტნიორო შეთანხმებაში. 2021 წლის 5 ოქტომბერს, საპარტნიორო შეთანხმებაში შევიდა ცვლილება, რომლის მიხედვითაც სს "საპარტნიორო ფონდის" ფუთ-ოფციონი გადავადდა ორი წლით და იწყება 2025 წლის 31 ივლისიდან.

ჯგუფს მიაჩნია, რომ ეკონომიკური თვალსაზრისით, ოფციონი იქნება აღსრულებული თითქმის ყველა შემთხვევაში, ხოლო აღსრულების ფასის მგრძნობელობა საკუთრების წილის სამართლიან ღირებულებაში ცვლილებების მიმართ საკმარისად დაბალია, რომ თითქმის ყველა აღნიშნული ცვლილება მშობელ კომპანიაზე იქნეს დარიცხული. შესაბამისად, ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ არამაკონტროლებელ აქციონერს ამჟამად არ აქვს წვდომა შპს "წინანდლის მამულებში" შესაბამის საკუთრების წილთან დაკავშირებულ ამონაგებზე და როგორც ასეთი, იყენებს მოსალოდნელ-შესყიდვის მეთოდს ინვესტიციაზე. ამასთანავე, ჯგუფმა აღიარა 42,138 ათასი ლარის და 42,436 ათასი ლარის ოდენობით ფუტ-ოფციონის ვალდებულება 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, შესაბამისად, ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულების გათვალისწინებით, რომელიც დისკონტირებულია დაახლოებით 12-13%-იანი დისკონტირების განაკვეთით, ყოველი წლისთვის.

2022 წელს, ჯგუფმა მიიღო გადაწყვეტილება საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ობლიგაციების გამოშვების შესახებ (იხ. შენიშვნა 1), მისი არსებული ვალდებულებების რეფინანსირების მიზნით და არამაკონტროლებელი აქციონერისგან შპს "წინანდლის მამულების" დარჩენილი წილის შესაძენად. შემდგომ, 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ფუტ-ოფციონის ვალდებულება იქნა დისკონტირებული ანგარიშსწორების თარიღისთვის - 2023 წლის 30 მაისი (2021 წლის 31 დეკემბერი: ანგარიშსწორების თარიღი - 2025 წლის 31 ივლისი). 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ფუტ-ოფციონის ვალდებულება წარმოდგენილია გრძელვადიან ვალდებულებებში, სახელშეკრულებო პირობების საფუძველზე.

2022 და 2021 წლების განმავლობაში, ჯგუფმა პირდაპირ კაპიტალში აღიარა 298 ათასი ლარის და 1,632 ათასი ლარის ოდენობით ცვლილებები ფუტ-ოფციონის ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებებში (შესაბამისად). ცვლილებები ძირითადად დისკონტის პოზიციის დახურვას, მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების ცვლილებას და უცხოური ვალუტის რყევებს უკავშირდება, რადგან ოფციონის აღსრულების ფასი აშშ დოლარშია დენომინირებული.

არამაკონტროლებელი წილი

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

'000 ლარი	ჯორჯიან პოტელ მენეჯმენტი	ივერია ცენტრი	ლიმონი 2009	წინანდლის კურორტი*
არამაკონტროლებელი წილის პროცენტულობა	4%	50%	12%	49%
სულ აქტივები	59,092	21,733	118,938	9,367
სულ ვალდებულებები	(25,454)	(21,496)	(46,252)	(7,789)
წმინდა აქტივები	33,638	237	72,686	1,578
არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულება	1,366	119	8,722	774
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	1,394	1,320	52,668	(301)
არამაკონტროლებელ წილზე მიკუთვნებადი მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	56	661	6,320	(147)
არამაკონტროლებელ წილებზე მიკუთვნებადი გამოცხადებული დივიდენდები	(43)	-	(2,640)	-
არამაკონტროლებელ წილებზე მიკუთვნებადი კაპიტალის სხვა მოძრაობა	355	-	-	-
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	4,407	(248)	1,463	169

31 დეკემბერი 2021

'000 ლარი	ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი	ივერია ცენტრი	ლიმონი 2009	წინანდლის კურორტი*
არამაკონტროლებელი წილის პროცენტულობა	4%	50%	12%	49%
სულ აქტივები	56,184	24,513	83,831	9,376
სულ ვალდებულებები	(31,743)	(25,596)	(41,837)	(7,496)
წმინდა აქტივები	24,441	(1,083)	41,994	1,880
არამაკონტროლებელი წილის საბალანსო ღირებულება	998	(542)	5,042	921
მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	(1,995)	(1,490)	24,066	(134)
არამაკონტროლებელ წილზე მიკუთვნებადი მოგება/(ზარალი) და მთლიანი სრული შემოსავალი/(ზარალი)	(80)	(745)	2,888	(66)
არამაკონტროლებელი წილის შეძენა*	-	-	-	987
არამაკონტროლებელ წილებზე მიკუთვნებადი კაპიტალის სხვა მოძრაობა	-	84	-	-
წმინდა მატება/(კლება) ფულად სახსრებსა და მათ ეკვივალენტებში	(1,502)	253	10,613	97

*2021 წელს, ჯგუფმა შპს „წინანდლის კურორტის“ 51% შეიძინა. გთხოვთ იხილეთ შენიშვნა 22.

17. სესხები და კრედიტები

წინამდებარე შენიშვნაში განსაზღვრულია ინფორმაცია ჯგუფის პროცენტიანი სესხებისა და კრედიტების სახელშეკრულებო პირობების შესახებ, რომლებიც ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით. დამატებითი ინფორმაცია ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის, უცხოური ვალუტისა და ლიკვიდურობის რისკებზე დაქვემდებარების შესახებ განხილულია 19 (b) შენიშვნაში.

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
საბანკო სესხები	170,977	216,544
სესხები დაკავშირებული მხარეებისგან	51,253	27,435
სესხები მესამე მხარეებისგან	8,144	19,518
	230,374	263,497
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
საბანკო სესხების მიმდინარე წილი	20,358	4,702
მესამე მხარეების სესხების მიმდინარე წილი	12,929	1,507
დაკავშირებული მხარეების სესხების მიმდინარე წილი	-	43,087
	33,287	49,296

(a) სესხის ვადა და დაფარვის გრაფიკი

დაუფარავი სესხების დაფარვის ვადა და პირობები იყო შემდეგი:

'000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ევრო	7,5% + Euribor 6 თვიანი	2033	32,756	32,756	42,762	42,762
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	9% + Libor 6-თვიანი	2033	25,856	25,856	30,158	30,158
მშობელი კომპანიის სესხი*	აშშ დოლარი	4%	2022/2030	34,934	25,073	43,133	43,133
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	5.25% + სებ რეფინანსირების განაკვეთი	2033	21,553	21,553	21,553	21,553
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	5.25% + სებ რეფინანსირების განაკვეთი	2027	18,278	18,278	18,386	18,386
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	7.85% + Libor 6-თვიანი	2033	12,696	12,696	16,059	16,059
უზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	აშშ დოლარი	9%	2023	11,946	11,946	12,521	12,521
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	7.85% + Libor 6-თვიანი	2033	11,284	11,284	20,178	20,178
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	5.25% + სებ რეფინანსირების განაკვეთი	2023	10,393	10,393	10,579	10,579
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	6% + სებ რეფინანსირების განაკვეთი	2027	10,215	10,215	10,215	10,215
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	3% + რეფინანსირების განაკვეთი	2027	8,048	8,048	-	-
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	ლარი	14%	2025	7,530	7,530	6,856	6,856
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	0.75% + 12-თვიანი Libor	2030	7,433	7,433	8,134	8,134
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ევრო	7.5% + 6-თვიანი Euribor	2022/2023	6,018	6,018	2,193	2,193
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	6.5% + 6-თვიანი Libor	2028	5,884	5,884	7,135	7,135
მშობელი კომპანიის სესხი	ევრო	0.75% + 12-თვიანი Libor	2025	5,251	5,251	6,332	6,332
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ევრო	7.5% + Libor 6-თვიანი	2033	5,148	5,148	-	-
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	5.75% + სებ რეფინანსირების განაკვეთი	2033	4,640	4,640	-	-
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	16%	2027	4,557	4,557	-	-
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	7.85% + 6-თვიანი Libor	2033	3,801	3,801	-	-
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	0%	2025	3,308	3,308	3,792	3,792
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	4%	2025	3,089	3,089	3,476	3,476
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ლარი	6% + სებ რეფინანსირების განაკვეთი	2027	2,820	2,820	2,820	2,820
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ევრო	7.25% + 6-თვიანი Euribor	2033	2,612	2,612	3,134	3,134
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	9.45% + Libor 6-თვიანი	2033	2,582	2,582	2,960	2,960
უზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	ლარი	12%	2035	1,935	1,935	1,994	1,994
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	9%	2035	1,852	1,852	2,214	2,214
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	4%	2030	1,708	1,708	-	-
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	12%	2027	1,200	1,200	-	-

’000 ლარი	ვალუტა	ნომინალური საპროცენტო განაკვეთი	დაფარვის წელი	31 დეკემბერი 2022		31 დეკემბერი 2021	
				ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	ნომინალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	7.7% + Libor 6-თვიანი	2033	994	994	2,748	2,748
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	ლარი	14%	მოთხოვნამდე	920	920	853	853
უზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	12%	2035	881	881	1,040	1,040
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	აშშ დოლარი	15%	2022/2030	474	347	511	511
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	0.75% + 12-თვიანი Libor	2030	359	359	407	407
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	ლარი	16%	2025	175	175	143	143
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	ევრო	11%	2023	63	63	141	141
არაუზრუნველყოფილი მესამე მხარის სესხი	ლარი	14%	2025	92	92	-	-
არაუზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	აშშ დოლარი	10%	2025	41	41	-	-
უზრუნველყოფილი დაკავშირებული მხარის სესხი	ევრო	9%	2029	323	323	-	-
		5.75% + სებ რეფინანსირების განაკვეთი	2033	-	-	3,773	3,773
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	8.5% + 6-თვიანი Libor	2027	-	-	5,154	5,154
		5.75% + რეფინანსირების განაკვეთი	2027	-	-	4,449	4,449
		5.25% + სებ რეფინანსირების განაკვეთი	2033	-	-	716	716
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	8.5% + 6-თვიანი Libor	2027	-	-	929	929
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	8.2% + Libor 6-თვიანი	2033	-	-	1,340	1,340
		8.83% + 6-თვიანი, აშშ დოლარი Libor	2027	-	-	1,045	1,045
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	7.85% + Libor 6-თვიანი	2033	-	-	2,013	2,013
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	ევრო	7.5% + Euribor 6 თვიანი	2033	-	-	3,438	3,438
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	8.2% + Libor 6-თვიანი	2033	-	-	3,399	3,399
უზრუნველყოფილი საბანკო სესხი	აშშ დოლარი	8.5% + 6-თვიანი Libor	2027	-	-	4,110	4,110
სულ პროცენტიანი ვალდებულებები				273,649	263,661	312,793	312,793

* 2022 წლის 7 აგვისტოს, ჯგუფსა და მის შუალედურ მშობელ კომპანიას შორის გაფორმდა სესხის კორექტირება სესხის ვადის გახანგრძლივების თაობაზე, 2022 წლის 31 დეკემბრიდან 2030 წლის 31 დეკემბრამდე, არასაბაზრო პირობებზე (4%-იანი ნომინალური საპროცენტო განაკვეთით). შედეგად, თავდაპირველი აღიარებისას, სესხი იქნა დისკონტირებული 7.6%-იანი საბაზრო საპროცენტო განაკვეთით და 9,900 ათასი ლარის ოდენობით სხვაობა სესხის საბალანსო ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის აღიარებულ იქნა პირდაპირ კაპიტალში.

ჯგუფის ძირითადი საშუალებები, ინვესტიციები შვილობილ კომპანიებში, არამატერიალური აქტივები და საინვესტიციო ქონება დაგირავებულია უზრუნველყოფილ საბანკო სესხებთან და უზრუნველყოფილ სესხებთან მიმართებაში (იხ. შენიშვნები 8, 9, 10 და 15).

(b) ვალდებულებების მოძრაობის შეჯერება საფინანსო საქმიანობიდან წარმოშობილ ფულად ნაკადებთან

‘000 ლარი	სესხები და კრედიტები
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	312,793
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	33,968
სესხების დაფარვა	(44,057)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	(10,089)
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(32,368)
სხვა ცვლილებები	
დამატებით გადახდილი კაპიტალი	(9,900)
სხვა მოძრაობა	1,406
საპროცენტო ხარჯი	26,284
გადახდილი პროცენტი	(24,465)
სულ სხვა ცვლილებები	(6,675)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	263,661

‘000 ლარი	სესხები და კრედიტები
ნაშთი 2021 წლის 1 იანვარს	303,623
სესხებიდან მიღებული შემოსულობები	34,587
სესხების დაფარვა	(1,821)
სულ ცვლილებები საფინანსო ფულადი ნაკადებიდან	32,766
უცხოური გაცვლითი კურსის ცვლილებების გავლენა	(17,648)
სხვა ცვლილებები	
სხვა მოძრაობა*	8,250
საპროცენტო ხარჯი	28,934
გადახდილი პროცენტი	(43,132)
სულ სხვა ცვლილებები	(5,948)
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბერს	312,793

* "სხვა მოძრაობაში" შეტანილი 7,135 ლარი შპს "წინანდლის კურორტის" შესყიდვით გამოწვეულ ცვლილებებს უკავშირდება (იხ. შენიშვნა 22).

18. სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

‘000 ლარი	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
მოკლევადიანი ვალდებულებები		
სავაჭრო ვალდებულებები	5,607	6,214
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის	3,531	2,754
საგადასახადო ვალდებულებები	2,111	2,640
ბიზნესის შეძენისთვის გადასახდელი ანაზღაურება (შენიშვნა 22)	-	2,429
ვალდებულებები დასაქმებულების მიმართ	3,618	1,683
სხვა ვალდებულებები	2,340	4,613
	17,207	20,333
გრძელვადიანი ვალდებულებები		
ვალდებულებები ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის	-	504
	-	504

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

19. სამართლიანი ღირებულებები და რისკის მართვა

(a) ფინანსური აქტივებისა და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები

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

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

ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების სამართლიანი ღირებულებები მათ საბალანსო ღირებულებას არიას მიახლოებული, იმის გათვალისწინებით, რომ არ მომხდარა არსებითი ცვლილებები საბაზრო საპროცენტო განაკვეთებში სესხების თავდაპირველი აღიარების თარიღებიდან საანგარიშგებო თარიღებამდე.

(b) ფინანსური რისკის მართვა

ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებით ჯგუფი შემდეგი რისკების წინაშე დგას:

- საკრედიტო რისკი;
- ლიკვიდურობის რისკი;
- საბაზრო რისკი;

(i) რისკის მართვის სტრუქტურა

ხელმძღვანელობას აკისრია საერთო პასუხისმგებლობა ჯგუფის რისკების მართვის სტრუქტურის დანერგვასა და ზედამხედველობაზე; ის პასუხს აგებს ჯგუფის რისკების მართვის პოლიტიკების შემუშავებასა და მონიტორინგზე და ამ საქმიანობასთან დაკავშირებით რეგულარულად წარუდგენს ანგარიშს მესაკუთრეს.

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

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

(ii) საკრედიტო რისკი

საკრედიტო რისკი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური ზარალის რისკს, თუ მომხმარებელი ან ფინანსური ინსტრუმენტის კონტრაგენტი ვერ დააკმაყოფილებს მის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი რისკი ძირითადად წარმოიშვება ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან, სასესხო მოთხოვნებთან და საბანკო ნაშთებთან მიმართებაში. ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება წარმოადგენს მაქსიმალურ საკრედიტო რისკს. გაუფასურების ზარალი ფინანსურ აქტივებზე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში და წარმოდგენილია ქვემოთ.

სასესხო მოთხოვნები და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფს სასესხო მოთხოვნები, ისევე როგორც სხვა მოთხოვნები, ძირითადად დაკავშირებული მხარეების მიმართ აქვს. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელზე გავლენა აქვს მსესხებლების ინდივიდუალურ მახასიათებლებს, ისევე როგორც იმ ფაქტს, რომ ყველა კონტრაგენტი არის ან საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმო ან მშობელი კომპანია და, აუცილებლობის შემთხვევაში, საბოლოო მშობელი კომპანია, "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ" -ი (იხ. შენიშვნა 23), გაუწევს საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოებს ისეთ ფინანსურ დახმარებას, რომ მათ შეძლონ სესხების და ჯგუფის მიმართ არსებული სხვა მოთხოვნების დაფარვა.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასებაში გამოყენებულ ძირითად ამოსავალ მონაცემებს შემდეგი ცვლადების ვადიანობის სტრუქტურა წარმოადგენს:

- დეფოლტის ალბათობა (PD);
- ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში (LGD);
- დეფოლტს დაქვემდებარებული თანხები (EAD).

პირველი დონის დაქვემდებარებებისთვის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება 12-თვიანი „დეფოლტის ალბათობის“, „ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში“ და „დეფოლტს დაქვემდებარებული თანხები“-ის გადამრავლებით. არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი გამოითვლება არსებობის მანძილზე დეფოლტის ალბათობის, ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში და „დეფოლტს დაქვემდებარებული თანხები“-ის გადამრავლების გზით.

გაუფასურების შესაფასებლად გამოყენებული ამოსავალი მონაცემები, დაშვებები და მეთოდები

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დაახლოებით 1% და 33%, დარიცხულია სასესხო მოთხოვნების და სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიან საბალანსო ღირებულებაზე, შესადარისი საკრედიტო პროფილის/რეიტინგის ან დაფარვის მოლოდინების მიხედვით (2021 წლის 31 დეკემბერი: 1% და 40%, შესაბამისად).

სავაჭრო მოთხოვნებისთვის დეფოლტის ალბათობა (12 თვიანი) შეფასდა როგორც 2.7%, ექსპერტის მიერ, ინდივიდუალური მიდგომით, სარეიტინგო სისტემის ქულებიანი კითხვარის საფუძველზე და წარმოადგენს "სილქ როუდ გრუპ"-ში შეფასებული კომპანიის რეიტინგს (Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს მიხედვით), კორექტირებული იგივე ჯგუფის მსესხებლების ინდივიდუალური რისკის მახასიათებლებით.

ჯგუფი "ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში" პარამეტრებს აფასებს დეფოლტირებული კონტრაგენტების მიმართ მოთხოვნების აღდგენის განაკვეთების ისტორიის მიხედვით, გირაოს საბაზრო ღირებულების და გირაოს რეალიზაციისთვის საჭირო დროის მიხედვით,

შესაბამისობის შემთხვევაში. ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში გამოითვლება დისკონტირებული ფულადი ნაკადების საფუძველზე, დისკონტირების ფაქტორის სახით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით. წარმოებული ზარალი დეფოლტის შემთხვევაში, სხვადასხვა დაქვემდებარებებზე, 22%-სა და 39%-ს შორის მერყეობს (31 დეკემბერი 2021: 17%-დან 40%-მდე).

დაქვემდებარება დეფოლტის შემთხვევაში წარმოადგენს სავარაუდო დაქვემდებარებას დეფოლტის შემთხვევაში. დეფოლტს დაქვემდებარებული თანხები ფინანსური აქტივებისთვის არის მისი მთლიანი საბალანსო ღირებულება დეფოლტისას. ჯგუფი ითვალისწინებს 5 სხვადასხვა ალბათობის შესაძლო სცენარს, ფინანსური ინსტრუმენტის აღდგენის ვადების სხვადასხვა ალბათობებით და უშვებს მაქსიმუმ 5%-დან 10%-მდე ალბათობას სცენარისთვის, რომელშიც ფინანსური ინსტრუმენტები საერთოდ არ არის აღდგენილი.

არსებითი დაქვემდებარებებისთვის, მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის დისკონტირებისას, ფულის ღირებულება დროში გათვალისწინების მიზნით, 4%-დან 14%-მდე ეფექტური საპროცენტო განაკვეთები იქნა გამოყენებული.

განსაზღვრა იმისა არსებითად გაიზარდა თუ არა საკრედიტო რისკი

ფინანსურ აქტივზე თავდაპირველად აღიარებული დეფოლტის რისკის არსებითი ზრდის დასადგენად, ჯგუფი ითვალისწინებს გონივრულ და დასაბუთებულ ინფორმაციას რომელიც შესაბამისია და ხელმისაწვდომი მიუღებელი ხარჯებისა და ძალისხმევის გაწევის გარეშე. ეს მოიცავს როგორც ხარისხობრივ ისე რაოდენობრივ ინფორმაციას და ანალიზს, ჯგუფის წარსულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, ასევე ექსპერტის საკრედიტო შეფასებას და საპროგნოზო ინფორმაციას. ერთ-ერთი კრიტერიუმი, რომელსაც ჯგუფი იყენებს იმის დასადგენად, მოხდა თუ არა საკრედიტო რისკის მნიშვნელოვანი ზრდა, არის 30 დღეზე მეტი ვადაგადაცილების "backstop" მაჩვენებელი. "Backstop" -ის სახით, კომპანია მიიჩნევს, რომ საკრედიტო რისკის არსებითი ზრდა ხდება არაუგვიანეს იმ დროისა, როდესაც აქტივი 60 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია. ფულადი სახსრებისა და მათი ეკვივალენტებისთვის ჯგუფი საკრედიტო რისკის არსებითად ზრდის ინდიკატორად კომერციული ბანკებისთვის მინიჭებული საკრედიტო რეიტინგის დაქვეითებას მიიჩნევს.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, მთლიანი სასესხო მოთხოვნების 90%-ზე მეტი ნაწილდება 1-ელ ეტაპზე, რადგან არ მომხდარა ფინანსური ინსტრუმენტების საკრედიტო რისკის ზრდა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. დარჩენილი სასესხო მოთხოვნები განაწილებულია მე-2 ეტაპზე.

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დაახლოებით 35% განაწილებულია ეტაპი 3-ზე, რადგან ისინი 90 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებულია. მსგავსი სავაჭრო მოთხოვნები ძირითადად დაკავშირებულია საიჯარო შემოსავლის მოთხოვნასთან იმ დაკავშირებული მხარის საწარმოების მიმართ, რომელთაც აქვთ ვადაგადაცილებული გადახდების და ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ისტორია.

მგრძნობელობის ანალიზი

10%-იან ზრდას მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთში, იმ დაშვებით რომ ყველა სხვა ცვლადი უცვლელი დარჩება, შეიძლება ჰქონდეს დაახლოებით 1.7 მილიონი ლარის და 1.5 მილიონი ლარის ოდენობით გავლენა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე 2022 და 2021 წლებისთვის, შესაბამისად.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთის 1%-იან ზრდას (იმ დაშვებით რომ ყველა სხვა ცვლადი უცვლელი დარჩება) შეიძლება ჰქონდეს დაახლოებით 2.3 მილიონი ლარის და 2.8 მილიონი ლარის ოდენობით გავლენა სასესხო მოთხოვნებზე მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე 2022 და 2021 წლებისთვის, შესაბამისად.

გაუფასურების ზარალი სასესხო მოთხოვნებზე

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში სასესხო მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	(2,707)	(2,536)
აღდგენა/ (ზრდა) წლის განმავლობაში	204	(171)
ნაშთი 31 დეკემბერს	(2,503)	(2,707)

გაუფასურების ზარალები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე

მოძრაობა გაუფასურების რეზერვში საიჯარო შემოსავალთან დაკავშირებულ მოთხოვნებთან მიმართებაში წლის განმავლობაში იყო შემდეგი:

'000 ლარი	2022	2021
ნაშთი 1 იანვარს	(6,053)	(5,850)
აღდგენა/ (ზრდა) წლის განმავლობაში	446	(203)
ნაშთი 31 დეკემბერს	(5,607)	(6,053)

საბანკო ნაშთები

ჯგუფს მისი ფულადი სახსრების უმეტესობა განთავსებული აქვს ერთ ქართულ ბანკში, მოკლევადიანი დეფოლტ რეიტინგით B, Fitch-ის სარეიტინგო სააგენტოს შეფასების მიხედვით. ჯგუფი არ მოელის რომ აღნიშნული კონტრაქტები ვერ შეძლებს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დაკმაყოფილებას (2022 წლის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის საბანკო ნაშთები მიკუთვნებულია პირველ დონეს).

(iii) ლიკვიდურობის რისკი

ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი იმისა, რომ ჯგუფი სირთულეებს შეხვდება იმ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესრულებაში, რომლებიც დაკმაყოფილებულია ფულადი სახსრების ან სხვა ფინანსური აქტივის მიწოდების გზით. ჯგუფის პოლიტიკა ლიკვიდურობის მართვასთან დაკავშირებით, მდგომარეობს იმის უზრუნველყოფაში, რომ ყოველთვის ჰქონდეს სათანადო ლიკვიდურობა მისი ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად მათი დაფარვის ვადის დადგომისას, როგორც ჩვეულებრივ, ასევე კრიზისულ გარემოებებში, მიუღებელი ზარალის გაწევის ან ჯგუფის რეპუტაციისთვის ზიანის მიყენების გარეშე.

ქვემოთ მოცემულია ფინანსური ვალდებულებების სახელშეკრულებო დაფარვის ვადები, სავარაუდო საპროცენტო გადახდების ჩათვლით და ურთიერთგადაფარვის ხელშეკრულებების გავლენის გამოკლებით:

31 დეკემბერი 2022

'000 ლარი	სახელშეკრულებო						
	საბალანსო დირებულება	ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა მდე	1 წელზე ნაკლები	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები სესხები და კრედიტები	263,661	425,173	920	55,204	36,897	133,135	199,017
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17,207	17,207	-	17,207	-	-	-
ფუტ-ოფციონის ვალდებულება	42,138	44,324	-	44,324	-	-	-
	323,006	486,704	920	116,735	36,897	133,135	199,017

31 დეკემბერი 2021

'000 ლარი	სახელშეკრულებო						
	საბალანსო ღირებულება	ფულადი ნაკადები	მოთხოვნა მდე	1 წელზე ნაკლები	1-2 წლამდე	2-5 წლამდე	5 წელზე მეტი
არაწარმოებული ფინანსური ვალდებულებები							
სესხები და კრედიტები	312,793	475,832	853	74,010	53,616	153,915	193,438
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20,837	20,934	-	20,333	601	-	-
საკრედიტო ვალდებულებები*	-	371,712	371,712	-	-	-	-
(შენიშვნა 21(b))							
ფუტ-ოფციონის ვალდებულება	42,436	63,696	-	-	-	63,696	-
	376,066	932,174	372,565	94,343	54,217	217,611	193,438

* ოდენობა მოიცავს გადაუხდელ საკრედიტო ვალდებულებებს (იხ. შენიშვნა 21 (b)).

ჩვეულებრივ, ჯგუფი უზრუნველყოფს, რომ მას ჰქონდეს სათანადო მოთხოვნამდე ფულადი სახსრები მოსალოდნელი საოპერაციო ხარჯების დასაკმაყოფილებლად 30-დღიანი პერიოდისთვის, მათ შორის ფინანსური ვალდებულებების მომსახურების ჩათვლით; ეს გამოიწვევს ისეთი ექსტრემალური ვითარებების პოტენციურ გავლენას, რომელთა გონივრულ ფარგლებში წინასწარ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგალითად ბუნებრივი კატასტროფები.

2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის 117,655 ათასი ლარის მიმდინარე ვალდებულების პოზიცია ნაწილობრივ განპირობებულია 44,324 ათასი ლარის ფუტ-ოფციონის ვალდებულებით, რომელიც სახელშეკრულებო ვადით არის გრძელვადიანი, მაგრამ მისი დაფარვა მოსალოდნელია 2023 წელს საქართველოს საფონდო ბირჟაზე ობლიგაციების გამოშვებიდან მიღებული სახსრებით (იხილეთ შენიშვნა 1). დანარჩენი მიმდინარე ვალდებულებებისთვის ჯგუფს აქვს საკმარისი წმინდა მიმდინარე აქტივების პოზიცია მათი გადასახდელად, ვადის გასვლისას. გრძელვადიან პერსპექტივაში ჯგუფი დარწმუნებულია, რომ მომავალი საოპერაციო მოგება საკმარისი იქნება სესხებისა და კრედიტების და მათზე დარიცხული პროცენტების დასაფარად, შესაბამისი დაფარვის გრაფიკის მიხედვით. გარდა ამისა, 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს აქვს საკრედიტო ხაზები 300,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის სს თიბისი ბანკთან და 300,000 ათასი აშშ დოლარის ოდენობის სს საქართველოს ბანკთან (გამოყენებული საკრედიტო ხაზების ჩათვლით, იხ. შენიშვნა 17), იმ შემთხვევაში, თუ მას დასჭირდება დამატებითი დაფინანსება მიმდინარე პროექტებისთვის. ამასთანავე, "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედ"-მა გამოთქვა მისი მზაობა, უახლოეს მომავალში უზრუნველყოს ჯგუფი ფინანსური და სხვა სახის მხარდაჭერით, როგორც ეს საჭირო იქნება, ჯგუფისთვის მისი საოპერაციო არსებობის გასაგრძელებლად (შენიშვნა 2 (ბ)).

(iv) საბაზრო რისკი

საბაზრო რისკი არის რისკი, რომ საბაზრო ფასების ისეთი ცვლილება, როგორიც არის ვალუტის გაცვლითი კურსები, საპროცენტო განაკვეთები და აქციის ფასები იმოქმედებს ჯგუფის შემოსავალზე ან მისი ფინანსური ინსტრუმენტების ფლობის ღირებულებაზე. საბაზრო რისკის მართვის მიზანს წარმოადგენს საბაზრო რისკებზე დამოკიდებულების მართვა და კონტროლი მისაღები პარამეტრების ფარგლებში, ამონაგების ოპტიმიზაციის პროცესში.

(v) სავალუტო რისკი

ჯგუფი ძირითადად ექვემდებარება სავალუტო რისკს შესყიდვებზე, კრედიტებზე და სასესხო მოთხოვნებზე რომლებიც დენომინირებულია აშშ დოლარში.

სავალუტო რისკზე დაქვემდებარება

ჯგუფის დაქვემდებარება აშშ დოლარის სავალუტო რისკზე იყო შემდეგი:

'000 ლარი	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2022	აშშ დოლარში დენომინირებული 31 დეკემბერი 2021
სასესხო მოთხოვნები	209,077	268,023
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	700	533
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	32,145	13,330
სესხები და კრედიტები	(120,334)	(172,456)
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	(1,896)	(3,709)
ფუტ-ოფციონის ვალდებულება	(42,138)	(42,436)
წმინდა დაქვემდებარება	77,554	63,285

წლის განმავლობაში გამოიყენებოდა შემდეგი მნიშვნელოვანი გაცვლითი კურსები:

ლარში	საშუალო კურსი		საანგარიშგებო თარიღისთვის არსებული კურსი	
	2022	2021	2022	2021
1 აშშ დოლარი	2.9156	3.2209	2.702	3.0976

მგრძნობელობის ანალიზი

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

'000 ლარი	გამყარება		შესუსტება	
	კაპიტალი	მოგება ან (ზარალი)	კაპიტალი	მოგება ან (ზარალი)
31 დეკემბერი 2022				
აშშ დოლარი (15%-იანი მოძრაობა)	6,321	(17,954)	(6,321)	17,954
31 დეკემბერი 2021				
აშშ დოლარი (15%-იანი მოძრაობა)	6,365	(15,858)	(6,365)	15,858

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი ასევე ექვემდებარება სავალუტო რისკს ევროში მიღებულ კრედიტებზე (იხ. შენიშვნა 17). ლარის კურსის 15%-იანი შესუსტება ევროსთან მიმართებაში 7.8 მილიონი ლარით შეამცირებდა ჯგუფის მოგებას ან ზარალს (31 დეკემბერი 2021 - 15%; 8.7 მილიონი ლარი).

(vi) საპროცენტო განაკვეთის რისკი

საპროცენტო განაკვეთის ცვლილება, უპირველეს ყოვლისა, გავლენას ახდენს სესხებსა და კრედიტებზე და სასესხო მოთხოვნებზე, სესხის სამართლიანი ღირებულების ცვლილების (სესხი ფიქსირებული განაკვეთით) ან მომავალი ფულადი ნაკადების (სესხი ცვლადი განაკვეთით) ცვლილების გზით. ხელმძღვანელობას არ აქვს ფორმალური პოლიტიკა იმის განსასაზღვრად, თუ რამდენად უნდა იყოს ჯგუფი დამოკიდებული ფიქსირებულ ან ცვლად განაკვეთებზე. თუმცა,

ახალი სესხის აღების ან გაცემის დროს გადაწყვეტილების მიღებისას მენეჯმენტი ხელმძღვანელობს საკუთარი მოსაზრებით სესხის მოსალოდნელი სარგებლობის პერიოდის დასრულებამდე რომელი საპროცენტო განაკვეთი უფრო მომგებიანი იქნება ჯგუფისთვის - ფიქსირებული თუ ცვალებადი.

საპროცენტო განაკვეთის რისკზე დაქვემდებარება

საანგარიშგებო თარიღისთვის ჯგუფის პროცენტის ფინანსური ინსტრუმენტების საპროცენტო განაკვეთის შემადგენლობა იყო შემდეგი:

’000 ლარი	საბალანსო ღირებულება 31 დეკემბრისთვის	
	2022	2021
ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური აქტივები	224,009	277,985
ფინანსური ვალდებულებები	(65,040)	(76,674)
	158,969	201,311
ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტები		
ფინანსური ვალდებულებები	(198,621)	(236,119)

სამართლიანი ღირებულების მგრძნობელობის ანალიზი ფიქსირებულგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

ჯგუფი არ აღრიცხავს ფიქსირებული განაკვეთის მქონე ფინანსურ ინსტრუმენტს სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით. შესაბამისად, ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის არ იმოქმედებდა მოგებაზე ან ზარალზე, ან კაპიტალზე.

ფულადი ნაკადების მგრძნობელობის ანალიზი ცვლადგანაკვეთიანი ინსტრუმენტებისთვის

100 საბაზისო პუნქტიანი გონივრული შესაძლო ცვლილება საპროცენტო განაკვეთებში საანგარიშგებო თარიღისთვის 1,986 ათასი ლარის ოდენობით გავლენას იქონიებდა მოგებაზე ან ზარალზე (2021: 2,361 ათასი ლარი). ანალიზი გაკეთდა იმ დაშვების საფუძველზე, რომ ყველა სხვა ცვლადი, კერძოდ, უცხოური ვალუტის კურსები, უცვლელი დარჩება.

20. ვალდებულებები

სხვა ვალდებულებები

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფს ჰქონდა 22.5 მილიონი აშშ დოლარის ოდენობით, საინვესტიციო ქონების მშენებლობის ვალდებულება საქართველოს მთავრობის მიმართ. წინამდებარე საინვესტიციო ვალდებულებებიდან, 15 მილიონი აშშ დოლარი ბოზოყვანის პროექტს უკავშირდება, რომელიც, წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ხელმოწერის თარიღისთვის, 2029 წელს უნდა დასრულდეს.

21. პირობითი ვალდებულებები

(a) პირობითი საგადასახადო ვალდებულებები

საქართველოში საგადასახადო სისტემა შედარებით ახალია და ხასიათდება ხშირი საკანონმდებლო ცვლილებებით, ოფიციალური განცხადებებით და სასამართლო გადაწყვეტილებებით, რომლებიც ზოგჯერ ერთმანეთისგან განსხვავებული ინტერპრეტაციების საშუალებას იძლევა. საგადასახადო წელი ღია რჩება საგადასახადო უწყებების მიერ განსახილველად, სამი თანმიმდევრული კალენდარული წლის განმავლობაში, თუმცა, კონკრეტულ ვითარებებში საგადასახადო წელი შესაძლოა უფრო დიდი ხნით დარჩეს ღია.

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

(b) ფინანსური გარანტიები

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი მოქმედებს როგორც დაკავშირებული მხარის სს „თიბისი ბანკის“ მიმართ არსებული დავალიანების გარანტი 120 მილიონი აშშ დოლარისთვის. საგარანტიო ხელშეკრულების ფარგლებში, დაკავშირებული მხარის დეფოლტის შემთხვევაში, ჯგუფი პასუხისმგებელია მთლიან გატანილ სასესხო ნაშთებზე. სესხებზე მოლაპარაკებები 2019 წელს შედგა და სრულად იქნა დაფარული 2022 წელს.

2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საკრედიტო ხაზების გატანილი ოდენობა შეადგენდა 17,257 ათას ლარს (4,925 ათასი ევროს ეკვივალენტური).

22. შვილობილი კომპანიები

საწარმო	ძირითადი საქმიანობა	რეგისტრაციის თარიღი	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2022 წლის	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2021 წლის	საკუთრების სახეობა
			31 დეკემბრისთვის	31 დეკემბრისთვის	
შპს "ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტი"	თბილისი რედისონ ბლუ ივერია სასტუმროს მართვა	9 აგვისტო 2010 წელი	96%	96%	პირდაპირი
შპს "არგო მენეჯმენტი"	ბათუმი რედისონ ბლუ სასტუმროს მართვა	30 ნოემბერი 2010 წელი	96%	96%	არაპირდაპირი, შპს "ჯორჯიან ჰოტელ მენეჯმენტის" საშუალებით
შპს "რივიერა ბიჩ"	კლუბის მართვა	18 მაისი 2012 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "სილქ როუდ სერვისი"	ჯგუფის კომპანიებისთვის შესყიდვების გაერთიანება	31 დეკემბერი 2015 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „დეველოპმენტ სოლუშენს“	უმრავი ქონების განვითარების მომსახურება	10 ივლისი 2006 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "დეველოპმენტ სოლუშენს მედეა"	არა-აქტიური კომპანია	7 სექტემბერი 2009 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს „დეველოპმენტ სოლუშენს“-ის საშუალებით
შპს "წინანდლის სავანე"	ჰოლდინგური საწარმო	17 თებერვალი 2016 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "წინანდლის მამულები"	წინანდალი რედისონ ქოლექშენ სასტუმროს მართვა	27 ივნისი 2008 წელი	67%	67%	არაპირდაპირი, შპს "წინანდლის სავანეს" საშუალებით
შპს "წინანდალი"	მუზეუმის მართვა	3 ოქტომბერი 2005 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ქართული ღვინის ინსტიტუტი"	ღვინის დეგუსტაცია და ტრენინგის მომსახურება	26 დეკემბერი 2011 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "წინანდალი"-ს საშუალებით
შპს "ესარჯი ინვესტმენტს"	ჯგუფისთვის კორპორატიული მომსახურების მიმწოდებელი	27 მაისი 2011 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს „ლიმონი 2009“	კაზინოების მართვა	11 აგვისტო 2009 წელი	88%	88%	პირდაპირი
შპს "მედეა ოფერეითინგ კომპანი"	ბათუმი რედისონ ბლუ სასტუმროს და დაკავშირებული კაზინოს ფლობა	5 ნოემბერი 2010 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ეფ ტელეკომი"	უმრავი ქონების განვითარება	2 ოქტომბერი 2006 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "რივიერა"	ჰოლდინგური საწარმო	12 ივლისი 2012 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ბათუმი რივიერა"	არაპირდაპირი, შპს "რივიერა"-ს საშუალებით	30 მაისი 2018 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "ცენტრ პლაზა"	უმრავი ქონების განვითარება	14 ივლისი 2005 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "ცენტრ პლაზა"-ს საშუალებით
შპს "კლუბი სავანე"	პირდაპირი	11 აპრილი 2018 წელი	51%	51%	პირდაპირი
შპს "წინანდლის ვილები"	უმრავი ქონების განვითარება	19 თებერვალი 2016 წელი	100%	100%	პირდაპირი
სს "ახალი სასტუმრო"	თბილისი რედისონ ბლუ სასტუმროს ფლობა	30 სექტემბერი 2005 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "სილქ როუდ ბიზნეს"	უმრავი ქონების განვითარება	27 აგვისტო 1997 წელი	100%	100%	პირდაპირი

საწარმო	ძირითადი საქმიანობა	რეგისტრაციის თარიღი	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2022 წლის	ჯგუფის საკუთრების პროცენტულობა 2021 წლის	საკუთრების სახეობა
			31 დეკემბრისთვის	31 დეკემბრისთვის	
ცენტრი					
შპს "მისაქციელი"	უმრავი ქონების განვითარება	7 აგვისტო 2008 წელი	100%	100%	პირდაპირი 2022 წლიდან
შპს "ახალი ოფისი"	უმრავი ქონების განვითარება	7 აგვისტო 2008 წელი	100%	100%	პირდაპირი 2022 წლიდან
შპს "ივერია ცენტრი"	უმრავი ქონების განვითარება	6 აგვისტო 2013 წელი	50%	50%	არაპირდაპირი, შპს "ახალი ოფისი"-ს საშუალებით
შპს "რესტორანი წინანდალი"	სტუმართმოყვარეობის სექტორი	2 აპრილი 2018 წელი	50%	50%	არაპირდაპირი, შპს "ივერია ცენტრი"-ს საშუალებით
სს "სასტუმრო მედეა"	უმრავი ქონების განვითარება	17 აპრილი 2007 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "აჭარა ინვესტმენტს"	ჰოლდინგური საწარმო	30 აგვისტო 2017 წელი	100%	100%	პირდაპირი
სს "აჭარის კურორტები"	უმრავი ქონების განვითარება	3 იანვარი 2006 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "აჭარა ინვესტმენტს"-ის საშუალებით
შპს "აჭარა რიალ ისთეით"	უმრავი ქონების განვითარება	23 აგვისტო 2006 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "აჭარა ინვესტმენტს"-ის საშუალებით
შპს "ბობოყვათი"	უმრავი ქონების განვითარება	23 მარტი 2007 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "აჭარა რიალ ისთეითის" და სს "აჭარის კურორტების" საშუალებით
შპს "ქობულეთის კურორტები"	უმრავი ქონების განვითარება	17 აპრილი 2007 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, სს "აჭარის კურორტების" საშუალებით
შპს "სილქ როუდ გრუპ თრეველი"	სტუმართმოყვარეობის სექტორი	4 სექტემბერი 2009 წელი	51%	51%	პირდაპირი
სს "სასტუმრო ტელეგრაფი"	სტუმართმოყვარეობის სექტორი	5 თებერვალი 2020 წელი	100%	100%	არაპირდაპირი, შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი"-ს საშუალებით
შპს "ლიმონი რიალ ისთეითი"	უმრავი ქონების განვითარება	21 აპრილი 2017 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "Green-cape Botanico"	უმრავი ქონების განვითარება	18 აგვისტო 2020 წელი	51%	51%	ერთობლივი საწარმო
შპს სილქ ჰოსფიტალიტი *	ჯგუფისთვის სასტუმროების მართვის მომსახურების მიმწოდებელი	26 მარტი 2021 წელი	100%	100%	პირდაპირი
შპს "წინანდალის კურორტი"(ა)	პარკ ჰოტელ წინანდალის" მართვა	1 მარტი 2018 წელი	51%	51%	პირდაპირი

(ა) შვილობილი კომპანიის შეძენა

2021 წლის 16 ივლისს, ჯგუფმა მიიღო კონტროლი შპს "წინანდალის კურორტზე", 784 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით ანაზღაურების სანაცვლოდ კომპანიის 51%-იანი წილისა და ხმის უფლების შეძენის საშუალებით, რაც 2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, "სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში" არის შეტანილი (შენიშვნა 18), რაც სრულად იქნა დაფარული ფულადი სახსრებით 2022 წლის განმავლობაში.

შპს "წინანდლის კურორტის" შეძენის თარიღისთვის, ჯგუფმა შეიძინა 7,480 ათასი ლარის ღირებულების ძირითადი საშუალებები და იკისრა 7,135 ათასი ლარის ოდენობით ვალდებულებები (შენიშვნები 8 და 17(b)).

*2021 წლის 26 მარტს, სასტუმროების საქმიანობის მართვის მიზნით, კომპანიამ დაარსა ახალი შვილობილი კომპანია შპს "სილქ ჰოსფიტალიტი".

23. დაკავშირებული მხარეები

(a) მშობელი კომპანია და საბოლოო მაკონტროლებელი მხარე

2022 წლის 31 დეკემბრისთვის და წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაშვებად ნებადართვის თარიღისთვის, კომპანიის პირდაპირი მშობელი კომპანია არის შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგი". შპს "სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგის" წლიური კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება საჯაროდ არის ხელმისაწვდომი ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის ზედამხედველობის სამსახურის ვებგვერდის საშუალებით.

კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია არის „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“. 2020 წელს, კომპანიის შუალედური მშობელი კომპანიის რეორგანიზაცია მოხდა, რის შედეგადაც კომპანიას ახალი ბენეფიციარი აქციონერი ჰყავს, იერკინ ტატიშევი, არაპირდაპირი უმცირესობის წილით (38.2%) კომპანიაში. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია რჩება „სილქ როუდ გრუპ ჰოლდინგ (მალტა) ლიმიტედი“ - ფიზიკური პირის, გიორგი რამიშვილის მიერ კონტროლირებული საწარმო. კომპანიის საბოლოო მშობელი კომპანია ან ნებისმიერი სხვა შუალედური მშობელი კომპანია არ გამოსცემს საჯაროდ ხელმისაწვდომ ფინანსურ ანგარიშგებას.

(b) უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურება

უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობამ წლის განმავლობაში მიიღო შემდეგი ანაზღაურება, რომელიც შესულია ხელფასების და დასაქმებულთა სხვა გასამრჯელოების კატეგორიაში:

'000 ლარი	2022	2021
ხელფასები და სხვა გასამრჯელო	9,471	6,279

(c) ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

ჯგუფის ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან განხილულია ქვემოთ.

'000 ლარი	გარიგების ღირებულება 31 დეკემბრით		დაუფარავი ნაშთი 31 დეკემბერს	
	დასრულებული წლისთვის			
	2022	2021	2022	2021
სხვა შემოსავალი:*				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	4,646	5,619	2,111	2,943
საოპერაციო ხარჯები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	(698)	(2,965)	(1,418)	(1,410)
გაცემული სესხები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	(7,141)	(9,292)	224,009	267,670
მშობელი კომპანია	-	(894)	-	10,315
მიღებული სესხები:				
საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოები	-	-	(19,180)	(21,057)
მშობელი კომპანია	(1,846)	(6,758)	(32,073)	(49,465)

გარიგების ღირებულებები სესხებისთვის და გაყიდვების ოპერაციებისთვის ასახავს თავდაპირველ ფულად შემოსულობებს და არ ითვალისწინებს გარიგებების დაკმაყოფილებას. ყველა დაუფარავი ნაშთი დაკავშირებული მხარეების მიმართ, გარდა სასესხო მოთხოვნებისა და სესხები და კრედიტებისა, უნდა იქნეს დაკმაყოფილებული ფულადი სახსრებით საანგარიშგებო თარიღიდან 1 წლის განმავლობაში. არცერთი დაკავშირებული მხარის ნაშთი არ არის უზრუნველყოფილი.

2022 წელს ჯგუფმა პირდაპირ კაპიტალში აღიარა 32,435 ათასი ლარის ოდენობით დაკავშირებული მხარის სესხების პატიება, იხილეთ შენიშვნა 14.

2022 წელს, 18,639 ათასი ლარის ოდენობით (2021: 19,443 ათასი ლარი) საპროცენტო შემოსავალი დაერიცხა დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემულ სესხებს. საპროცენტო განაკვეთები და დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების დაფარვის ვადები წარმოდგენილია მე-14 შენიშვნაში. 2022 წელს, 3,561 ათასი ლარის ოდენობით (2021: 3,250 ათასი ლარი) საპროცენტო ხარჯი დაერიცხა დაკავშირებული მხარეებისგან აღებულ სესხებსა და კრედიტებს. საპროცენტო განაკვეთები და დაკავშირებული მხარეებისგან მიღებული სესხების დაფარვის ვადები წარმოდგენილია მე-17 შენიშვნაში.

* 2022 წელს, სხვა შემოსავალი საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოებთან ძირითადად მოიცავს: 3,136 ათასი ლარის ღირებულების სს "სილქნეტისთვის" გაწეულ საკონსულტაციო მომსახურებას (2021: 3,136 ათასი ლარი) სტრატეგიის განვითარებასთან, დაფინანსებასთან, საინვესტიციო გადაწყვეტილებებთან და კონკრეტულ მარეგულირებელ საკითხებთან დაკავშირებით.

ზემოაღნიშნულ გარიგებებთან ერთად, 2021 წელს, ჯგუფმა საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოზე გაყიდა ქონება 2,987 ათასი ლარის ოდენობით ფულადი ანაზღაურების სანაცვლოდ.

2021 წლის 31 დეკემბრისთვის, ჯგუფი დაკავშირებული მხარის დავალიანების გარანტი იყო (იხ. შენიშვნა 21).

24. საოპერაციო სეგმენტები

ჯგუფს გააჩნია ხუთი ანგარიშვალდებული სეგმენტი, როგორც აღწერილია ქვემოთ, რომლებიც წარმოადგენენ ჯგუფის სტრატეგიულ ბიზნეს ერთეულებს. სტრატეგიული ბიზნეს ერთეულები გვთავაზობენ სხვადასხვა პროდუქტებსა და მომსახურებას და მართულნი არიან ცალ-ცალკე, რადგან მოითხოვენ სხვადასხვა ტექნოლოგიებსა და მარკეტინგულ სტრატეგიებს. თითოეული სტრატეგიული ბიზნეს ერთეულისთვის, ჯგუფის დირექტორთა საბჭო და აქციონერები გადახედავენ შიდა მმართველობით ანგარიშებს სულ მცირე კვარტალში ერთხელ.

ჯგუფი მის ჯგუფის საწარმოებს ხუთ საოპერაციო სეგმენტად აკლასიფიცირებს ფასს 8-ის ფარგლებში; და დამატებით ანაწილებს ყველა ჯგუფის საწარმოს როგორც "მწვანე კალათის" და "ყვითელი კალათის" ოპერაციებს. ყველა საოპერაციო სეგმენტი წარმოდგენილია განცალკევებით და შეტანილია "მწვანე კალათის" კატეგორიაში.

"მწვანე კალათის" კატეგორიაში ხვდება ყველა საოპერაციო სეგმენტი და ჯგუფის საწარმო, რომელიც ა) წარმოადგენს ძირითად ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულს ჯგუფში, ან ბ) არის ჯგუფში ძირითადი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აქტიური განვითარების ეტაპზე; ან გ) ახორციელებს ძირითადი შემოსავლების გენერირებას ძირითადი საქმიანობიდან, მათ შორის მმართველობითი და საკონსულტაციო მომსახურების გაწევა მხარეებისთვის ან ჯგუფის საწარმოებისთვის. ჯგუფის საწარმოები, რომელთა ძირითადი საქმიანობა "მწვანე კალათის" საწარმოებში ინვესტიციების ფლობაა, ასევე მიეკუთვნება "მწვანე კალათის"

კატეგორიას. ყველა საანგარიშგებო სეგმენტი "მწვანე კალათის" კატეგორიას მიეკუთვნება. საწარმოები ან საოპერაციო სეგმენტები, რომლებშიც არამაკონტროლებელი წილი არის არსებითი, არ არის შეტანილი "მწვანე კალათის" კატეგორიაში.

"ყვითელი კალათის" კატეგორიაში მოხვდა ის ჯგუფის საწარმოები, რომლებიც ა) ფლობენ აქტივებს მომავალი განვითარებისთვის; და ბ) არ გამოიმუშავენ შემოსავალს მათი ძირითადი საქმიანობიდან (თუმცა შეიძლება გამოიმუშაონ გარკვეული შემთხვევითი შემოსავალი არა-ძირითადი საქმიანობიდან); და გ) ნებისმიერი სხვა საწარმო ან საოპერაციო სეგმენტი რომელიც არ წარმოადგენს "მწვანე კალათის" საწარმოს.

ქვემოთ მოცემულ მიმოხილვაში აღწერილია „ჯგუფის“ თითოეული ანგარიშვალდებული სეგმენტის მიერ განხორციელებული ოპერაციები:

- თბილისი, რედისონ ბლუ ივერია სასტუმრო
- ბათუმი, რედისონ ბლუ სასტუმრო
- წინანდლის მამულები, რედისონ ქოლექშენ სასტუმრო
- კაზინო თბილისი
- კაზინო ბათუმი.

სეგმენტების საქმიანობის შესახებ დამატებითი ინფორმაციისთვის იხილეთ შენიშვნა 1 (ბ).

ინფორმაცია თითოეული ანგარიშვალდებული სეგმენტის შედეგების შესახებ მოცემულია ქვემოთ. საქმიანობის შედეგები ფასდება სეგმენტის წმინდა საოპერაციო მოგების მიხედვით (რომელიც გამოითვლება როგორც სეგმენტის საოპერაციო მოგება, რომელიც ზედნადები ხარჯებისა და ცვეთისა და ამორტიზაციის გათვალისწინებით კორექტირდება), როგორც ეს ასახულია შიდა მმართველობით ანგარიშებში, რომლებსაც დირექტორთა საბჭო და აქციონერები მიმოიხილავენ. სეგმენტის წმინდა საოპერაციო მოგება გამოიყენება საქმიანობის შედეგების შესაფასებლად, რადგან ხელმძღვანელობა თვლის, რომ მსგავსი ინფორმაცია ყველაზე შესაფერისია გარკვეული სეგმენტების შედეგების სხვა, ამავე ინდუსტრიაში მოღვაწე საწარმოებთან მიმართებაში შესაფასებლად. ხელმძღვანელობა ასევე იყენებს კორექტირებულ EBITDA-ს, როგორც თითოეული სეგმენტის საქმიანობის შედეგების ალტერნატიულ მაჩვენებელს. ჯგუფის ყველა საქმიანობა განლაგებულია საქართველოში. არცერთ სეგმენტში არ არის მომხმარებელი, რომელიც წარმოადგენს შემოსავლის 10%-ზე მეტს.

2022 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	თბილისი, რედისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი, რედისონ ბლუ სასტუმრო	წინანდლის მამულები, რედისონ ქოლექშენ სასტუმრო	სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინირების შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ
შემოსავალი	42,228	19,731	19,876	81,835	(9,596)	72,239	116,896	65,810	182,706	(10)	182,696
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	-	777	777	-	777	118	712	830	-	830
ცვეთა და ამორტიზაცია პირდაპირი ხარჯები და გასაღებები	(6,271)	(2,157)	(7,084)	(15,512)	-	(15,512)	(2,352)	(1,166)	(3,518)	-	(3,518)
ზედნადები ხარჯები*	(24,530)	(11,277)	(16,249)	(52,056)	7,253	(44,803)	(61,666)	(59,758)	(121,424)	9,694	(111,730)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	(4,083)	(1,602)	(1,752)	(7,437)	152	(7,285)	(187)	(118)	(305)	-	(305)
საპროცენტო შემოსავალი	7,344	4,695	(4,432)	7,607	(2,191)	5,416	52,809	5,480	58,289	9,684	67,973
საპროცენტო ხარჯი	2,477	40	12	2,529	(57)	2,472	5,340	-	5,340	(4,111)	1,229
წმინდა FOREX	(151)	-	(3,386)	(3,537)	174	(3,363)	-	(6)	(6)	-	(6)
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(3,758)	(231)	4,287	298	-	298	(2,896)	(670)	(3,566)	-	(3,566)
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
მოგების გადასახადის ხარჯი	5,912	4,504	(3,519)	6,897	(2,074)	4,823	55,253	4,804	60,057	5,573	65,630
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრის შემდეგ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
წმინდა საოპერაციო მოგება	5,912	4,504	(3,519)	6,897	(2,074)	4,823	55,253	4,804	60,057	5,573	65,630
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	17,698	8,454	4,404	30,556	(2,343)	28,213	55,348	6,764	62,112	9,684	71,796
კაპიტალური ხარჯები და სხვა დამატებები	13,615	6,852	2,652	23,119	(2,191)	20,928	55,161	6,646	61,807	9,684	71,491
	1,864	1,245	712	3,821	-	3,821	7,188	1,245	8,433	-	8,433

2022 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოები	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოები	სხვა გაუნაწილებელი "ყვითელი კალათის" საწარმოები	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოები	სხვა გაუნაწილებელი "ყვითელი კალათის" საწარმოები	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოები	სხვა გაუნაწილებელი "ყვითელი კალათის" საწარმოები	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოები	სხვა გაუნაწილებელი "ყვითელი კალათის" საწარმოები	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოები
შემოსავალი	25,597	(9,960)	15,637	270,572	7,414	(3)	7,411	(4,381)	273,602	273,602
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	2,069	-	2,069	3,676	3,500	-	3,500	(1,975)	5,201	5,201
ცვეთა და ამორტიზაცია	(1,199)	-	(1,199)	(20,229)	(2,511)	-	(2,511)	-	(22,740)	(22,740)
პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(10,628)	841	(9,787)	(166,320)	(3,678)	3	(3,675)	84	(169,911)	(169,911)
ზედნადები ხარჯები*	(24,947)	1,626	(23,321)	(30,911)	(4,164)	-	(4,164)	6,272	(28,803)	(28,803)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	(9,108)	(7,493)	(16,601)	56,788	561	-	561	-	57,349	57,349
საპროცენტო შემოსავალი	23,954	(9,025)	14,929	18,630	4,553	(511)	4,042	(4,033)	18,639	18,639
საპროცენტო ხარჯი	(36,371)	13,019	(23,352)	(26,721)	(4,107)	511	(3,596)	4,033	(26,284)	(26,284)
წმინდა FOREX	(7,053)	-	(7,053)	(10,321)	5,101	-	5,101	-	(5,220)	(5,220)
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	650	-	650	650	-	-	-	-	650	650
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	(27,928)	(3,499)	(31,427)	39,026	6,108	-	6,108	-	45,134	45,134
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრის შემდეგ	(27,928)	(3,499)	(31,427)	39,026	6,108	-	6,108	-	45,134	45,134
წმინდა საოპერაციო მოგება	17,038	(9,119)	7,919	107,928	7,236	-	7,236	(6,272)	108,892	108,892
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	(7,909)	(7,493)	(15,402)	77,017	3,072	-	3,072	-	80,089	80,089
კაპიტალური ხარჯები და სხვა დამატებები	5,897	-	5,897	18,151	3,400	-	3,400	-	21,551	21,551

2021 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	თბილისი, რედისონ ბლუ ივერია სასტუმრო	ბათუმი, რედისონ ბლუ სასტუმრო	წინანდლის მამულები, რედისონ ქოლექშენ სასტუმრო	სასტუმროები	ელიმინირება	სასტუმროები ელიმინირების შემდეგ	კაზინო თბილისი	კაზინო ბათუმი	კაზინოები	ელიმინირება	კაზინოები ელიმინირების შემდეგ
შემოსავალი	24,538	14,483	16,422	55,443	(4,324)	51,119	50,028	46,826	96,854	-	96,854
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	-	-	-	-	-	-	393	564	957	-	957
ცვეთა და ამორტიზაცია პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(6,309)	(1,892)	(7,090)	(15,291)	-	(15,291)	(2,174)	(1,055)	(3,229)	-	(3,229)
ზედნადები ხარჯები*	(15,956)	(8,594)	(13,117)	(37,667)	1,621	(36,046)	(26,373)	(37,995)	(64,368)	5,023	(59,345)
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	(3,812)	(1,026)	(1,270)	(6,108)	74	(6,034)	(204)	(152)	(356)	117	(239)
საპროცენტო შემოსავალი	(1,539)	2,971	(5,055)	(3,623)	(2,629)	(6,252)	21,670	8,188	29,858	5,140	34,998
საპროცენტო ხარჯი	2,630	13	-	2,643	(92)	2,551	-	-	1,261	(903)	358
წმინდა FOREX	(411)	-	(3,651)	(4,062)	431	(3,631)	-	-	-	-	-
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	(905)	(38)	2,248	1,305	(1,358)	(53)	-	-	(1,158)	-	(1,158)
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	(293)	-	-	(293)	-	(293)	-	-	98	-	98
მოგების გადასახადის ხარჯი	(518)	2,946	(6,458)	(4,030)	(3,648)	(7,678)	21,670	8,188	30,059	4,237	34,296
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრის შემდეგ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
წმინდა საოპერაციო მოგება	(518)	2,946	(6,458)	(4,030)	(3,648)	(7,678)	21,670	8,188	30,059	4,237	34,296
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	8,582	5,889	3,305	17,776	(2,703)	15,073	24,048	9,395	33,443	5,023	38,466
კაპიტალური ხარჯები და სხვა დამატებები	4,770	4,863	2,035	11,668	(2,629)	9,039	23,844	9,243	33,087	5,140	38,227
	624	1,147	1,991	3,762	-	3,762	5,239	2,274	7,513	-	7,513

2021 წლის კონსოლიდირებული მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგება	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის"	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის"	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის"	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის"	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის"	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის"	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის"	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის"	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის"	სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის"
საწარმოები	ელიმინირება	ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირების შემდეგ	ელიმინირების შემდეგ	სულ
შემოსავალი	12,454	(3,050)	9,404	157,377	3,085	-	3,085	(330)	160,132	
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	489	-	489	1,446	5,289	(418)	4,871	(3,408)	2,909	
ცვეთა და ამორტიზაცია	(6,236)	-	(6,236)	(24,756)	(3,401)	-	(3,401)	-	(28,157)	
პირდაპირი ხარჯები და გასავლები	(8,283)	-	(8,283)	(103,674)	(2,418)	-	(2,418)	2,977	(103,115)	
ზედნადები ხარჯები*	(2,918)	539	(2,379)	(8,652)	(14,634)	418	(14,216)	761	(22,107)	
სეგმენტის საოპერაციო მოგება	(4,494)	(2,511)	(7,005)	21,741	(12,079)	-	(12,079)	-	9,662	
საპროცენტო შემოსავალი	27,554	(10,109)	17,445	20,354	4,553	(506)	4,047	(4,746)	19,655	
საპროცენტო ხარჯი	(36,603)	10,668	(25,935)	(29,566)	(5,134)	506	(4,628)	4,679	(29,515)	
წმინდა FOREX	980	1,363	2,343	1,132	1,833	-	1,833	67	3,032	
ფინანსური აქტივების გაუფასურება	5	-	5	(190)	(184)	-	(184)	-	(374)	
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრამდე	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460	
მოგების გადასახადის ხარჯი	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
სეგმენტის მოგება/ზარალი დაბეგვრის შემდეგ	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460	
წმინდა საოპერაციო მოგება	4,660	(3,050)	1,610	55,149	5,956	(418)	5,538	(761)	59,926	
სეგმენტის კორექტირებული EBITDA	1,742	(2,511)	(769)	46,497	(8,678)	-	(8,678)	-	37,819	
კაპიტალური დანახარჯები და სხვა დამატებები	394	-	394	11,669	9,781	-	9,781	-	21,450	

* ზედნადები ხარჯები წარმოადგენს ფიქსირებულ ხარჯებს, რომელთა თავიდან აცილებაც არ არის შესაძლებელი, ან რომლებზეც საქმიანობის მასშტაბებს არ აქვთ პირდაპირი გავლენა და ძირითადად შედგება ქონების გადასახადისგან, უმაღლესი რანგის ხელმძღვანელობის ანაზღაურებისგან (ძირითადად "მწვანე კალათის" გაუნაწილებელი საწარმოებისთვის), დაზღვევის ხარჯებისგან და აუდიტორული და სხვა საკონსულტაციო საფასურისგან.

ანგარიშვალდებული სეგმენტის შემოსავლების შეჯერება:

'000 ლარი

სულ შემოსავალი ანგარიშვალდებული სეგმენტების მიხედვით
 კაზინოს მომსახურების საკომისიოდან მიღებული შემოსავალი (შენიშვნა 5(b))
 კლიენტთა წახალისებები და ბონუსები კაზინოებისთვის
 კონსოლიდირებული შემოსავალი

	2022	2021
სულ შემოსავალი ანგარიშვალდებული სეგმენტების მიხედვით	273,602	160,132
კაზინოს მომსახურების საკომისიოდან მიღებული შემოსავალი (შენიშვნა 5(b))	(11,829)	(4,886)
კლიენტთა წახალისებები და ბონუსები კაზინოებისთვის	(15,720)	(10,508)
კონსოლიდირებული შემოსავალი	246,002	144,738

7,028 ათასი ლარის ოდენობით შემოსავალი (2021: 2,966 ათასი ლარი), რომელიც შეტანილია "სასტუმროს და კომპლექსი რესპუბლიკას საქმიანობიდან მიღებულ შემოსავალში" შენიშვნაში 5, ძირითადად კომპლექსი რესპუბლიკას საქმიანობას უკავშირდება და ნაწილდება სხვა გაუნაწილებელი "მწვანე კალათის" საწარმოებიდან მიღებულ შემოსავალზე, სეგმენტის ანგარიშგების მიზნებისთვის. 3,399 ათასი ლარის ოდენობით შემოსავალი 2022 წელს (2021: 2,879 ათასი ლარი) მიკუთვნებულია "პარკ ჰოტელ წინანდალის" საქმიანობაზე, რომელიც განეკუთვნება სხვა გაუნაწილებელი "ყვითელი კალათის" საწარმოებიდან მიღებულ შემოსავალს სეგმენტის ანგარიშგების მიზნებისთვის.

კაზინოს საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი (შენიშვნა 5-ში წარმოდგენილის შესაბამისად) წარმოდგენილია კლიენტთა წახალისებების და ბონუსების გამოკლებით. კაზინოს მომსახურების საკომისიოდან მიღებული შემოსავალი აღიარდება სხვა შემოსავალში (იხ. შენიშვნა 5(b)).

კლიენტთა წახალისებები და ბონუსები ურთიერთგადაფარულია შემოსავლებსა და საოპერაციო ხარჯებს შორის ფასს-ების საფუძველზე მომზადებულ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

უფროსი საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიმღები არ იყენებს ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებას საოპერაციო სეგმენტების საქმიანობის შედეგების მიმოხილვისთვის; ნაცვლად ამისა, ხელმძღვანელობა აანალიზებს მისი სეგმენტების საქმიანობის შედეგებს "მწვანე კალათის" და "ყვითელი კალათის" საწარმოებისთვის წარმოდგენილი ბალანსების მიხედვით. შესაბამისი ნებაყოფლობითი განმარტებითი შენიშვნები წარმოდგენილია ქვემოთ.

	31 დეკემბერი 2022 წელი			
	"მწვანე კალათის"	"ყვითელი კალათის"	ელემინირება კონსოლიდირებული	
'000 ლარი	საწარმოები	საწარმოები		
აქტივები				
ძირითადი საშუალებები:	302,277	28,874	-	331,151
საინვესტიციო ქონება	5,364	233,566	-	238,930
არამატერიალური აქტივები	6,585	115	-	6,700
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	1,592	-	-	1,592
ინვესტიციები	232,783	-	(232,783)	-
სასესხო მოთხოვნები	251,332	80,566	(109,775)	222,123
სულ გრძელვადიანი აქტივები	799,933	343,121	(342,558)	800,496
მარაგები	6,374	109	-	6,483
სასესხო მოთხოვნები	2,318	-	(432)	1,886
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	8,461	13,258	(10,196)	11,523
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	51,974	1,938	-	53,912
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	7,457	1,605	-	9,062
სულ მოკლევადიანი აქტივები	76,584	16,910	(10,628)	82,866
სულ აქტივები	876,517	360,031	(353,186)	883,362
სესხები და კრედიტები	267,354	72,795	(109,775)	230,374
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	42,138	-	-	42,138
	309,492	72,795	(109,775)	272,512
სესხები და კრედიტები				
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	20,015	13,704	(432)	33,287
ფუთ-ოფციონის ვალდებულება	26,409	3,061	(12,263)	17,207
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	46,424	16,765	(12,695)	50,494

შპს „ესარჯი რიალ ისთეით“
2022 წლის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

სულ ვალდებულებები	355,916	89,560	(122,470)	323,006
საწესდებო კაპიტალი	675,257	349,939	(354,056)	671,140
დაგროვილი ზარალები	(166,747)	(79,468)	123,340	(122,875)
არამაკონტროლებელი წილები	12,091	-	-	12,091
წმინდა აქტივები	520,601	270,471	(230,716)	560,356

'000 ლარი	31 დეკემბერი 2021			
	"მწვანე კალათის" საწარმოები	"ყვითელი კალათის" საწარმოები	ელიმინირება	კონსოლიდირებული
აქტივები				
ძირითადი საშუალებები:	237,503	29,690	-	267,193
საინვესტიციო ქონება	77,728	232,043	-	309,771
არამატერიალური აქტივები	5,498	121	-	5,619
გრძელვადიანი აქტივებისთვის გადახდილი ავანსები	308	-	-	308
ინვესტიციები	236,653	-	(236,653)	-
სასესხო მოთხოვნები	227,665	49,171	(39,561)	237,275
სულ გრძელვადიანი აქტივები	785,355	311,025	(276,214)	820,166
მარაგები	4,740	133	-	4,873
სასესხო მოთხოვნები	82,665	31,135	(73,090)	40,710
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	6,347	10,008	(7,389)	8,966
ფულადი სახსრები და მათი ეკვივალენტები	31,565	2,848	-	34,413
გადახდილი ავანსები და სხვა აქტივები	6,123	1,627	(3)	7,747
სულ მოკლევადიანი აქტივები	131,440	45,751	(80,482)	96,709
სულ აქტივები	916,795	356,776	(356,696)	916,875

სესხები და კრედიტები	265,846	39,900	(42,249)	263,497
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	504	-	-	504
ფუთ-ოფციონის ვალდებულება	42,436	-	-	42,436
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები	308,786	39,900	(42,249)	306,437

სესხები და კრედიტები	79,673	42,713	(73,090)	49,296
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	25,462	2,315	(7,444)	20,333
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები	105,135	45,028	(80,534)	69,629
სულ ვალდებულებები	413,921	84,928	(122,783)	376,066

საწესდებო კაპიტალი	675,257	345,836	(349,953)	671,140
დაგროვილი ზარალები	(179,912)	(73,988)	116,040	(137,860)
არამაკონტროლებელი წილები	7,529	-	-	7,529
წმინდა აქტივები	502,874	271,848	(233,913)	540,809

25. საქმიანობის შედეგების ალტერნატიული შეფასებები

(a) კორექტირებული EBITDA

ჯგუფს სჯერა, რომ კორექტირებული EBITDA-ს წარდგენა და კორექტირებული EBITDA-ს მარჯაუ ეხმარება მკითხველს უკეთ გაიგოს ჯგუფის ფინანსური საქმიანობის შედეგები. ხელმძღვანელობა, ჯგუფის და მისი ძირითადი სეგმენტების (იხ. შენიშვნა 24) საოპერაციო საქმიანობის შედეგების შეფასებისთვის კორექტირებულ EBITDA-ს და კორექტირებულ EBITDA-ს მარჯაოს იყენებს. ამასთანავე, კორექტირებული EBITDA და კორექტირებული EBITDA-ს მარჯაუ ხშირად გამოიყენება ფასიანი ქაღალდების ანალიტიკოსების, ინვესტორების და სხვა დაინტერესებული მხარეების მიერ, სატელეკომუნიკაციო სექტორში მოღვაწე კომპანიების შესაფასებლად. კორექტირებული EBITDA და კორექტირებული EBITDA-ს მარჯაუ არ წარმოადგენს ფასს-ების მიხედვით მომზადებულ წარდგენებს და ჯგუფის მიერ „კორექტირებული EBITDA“ და „კორექტირებული EBITDA-ს მარჯაუ“ ტერმინების გამოყენება, შეიძლება განსხვავდებოდეს სხვა გამოყენებებისგან (სხვა საწარმოების მიერ), სააღრიცხვო პოლიტიკებს ან გამოთვლის მეთოდოლოგიებს შორის სხვაობების გამო.

ჯგუფი ითვლის კორექტირებულ EBITDA-ს უწყვეტი ოპერაციებიდან მიღებული მოგების კორექტირების გზით, შემდეგი ერთეულების გამორიცხვით:

- ფინანსური ხარჯები და ფინანსური შემოსავალი
- მოგების გადასახადი და ნებისმიერი სხვა გადასახადები, რომლებიც დივიდენდების განაწილებას უკავშირდება
- გრძელვადიანი აქტივების ცვეთა, ამორტიზაცია (კაზინოს ნებართვის ამორტიზაციის გარდა), გადაფასება, გაუფასურება (ზარალი/აღდგენა)
- საკუროსო სხვაობით განპირობებული წმინდა შემოსულობა/(ზარალი), მათ შორის შემოსულობა/(ზარალი) ჰეჯირების ინსტრუმენტებზე, სავალუტო ფორვარდულ ხელშეკრულებებზე და ნებისმიერი სხვა შემოსულობა/(ზარალი), რომელიც უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით არის გამოწვეული.
- კონკრეტული ერთეულები, ქვემოთ განმარტებულის შესაბამისად:

კონკრეტული ერთეულების იდენტიფიცირება ხდება მათი ზომის, ხასიათის ან სიხშირის შესაბამისად. კონკრეტული ერთეულები წარმოადგენს:

- ერთჯერად, არამძირითად ან არასაოპერაციო შემოსავალს ან ხარჯებს, რომლებიც არსებითია მათი ხასიათის ან ზომის მიხედვით (როგორცაა ბიზნესის შეძენის შედეგად მიღებული ამონაგები ვაჭრობიდან, ბიზნესის შეძენასთან დაკავშირებული ხარჯები, ფულადი სახსრების შეგროვებასთან დაკავშირებული ხარჯები და ჯგუფის ფასიანი ქაღალდების ლისტიინგი, გაცემული სესხის და მოთხოვნების ჩამოწერა/გაუფასურება და ა.შ.).

კორექტირებული EBITDA-ს უწყვეტი ოპერაციებიდან მიღებულ მოგებასთან შეჯერება

'000 ლარი	2022	2021
წლის მოგება	45,134	2,460
ცვეთა და ამორტიზაცია	26,977	29,408
კაზინოს ნებართვის ამორტიზაცია	(4,237)	(1,251)
საკუროსო სხვაობით განპირობებული წმინდა ზარალი/(შემოსულობა)	5,220	(3,032)
საპროცენტო შემოსავალი	(18,639)	(19,655)
საპროცენტო ხარჯი	26,284	29,515
კონკრეტული ერთეულები*	(650)	374
კორექტირებული EBITDA	80,089	37,819

* კონკრეტული ერთეულები ძირითადად გაცემული სესხების გაუფასურებას მოიცავს.

’000 ლარი	2022	2021
კონსოლიდირებული კორექტირებული EBITDA:	80,089	37,819
კონსოლიდირებული შემოსავალი	246,002	144,738
კონსოლიდირებული კორექტირებული EBITDA-ს მარჟა %	33%	26%

26. შეფასების საფუძველი

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია პირვანდელი ღირებულების საფუძველზე, გარდა საინვესტიციო ქონების თვითღირებულებისა, რომელიც 2018 წლის 1 იანვრისთვის (ფასს-ზე გადასვლის თარიღი) განისაზღვრა მისი სამართლიანი ღირებულების საფუძველზე აღნიშნული თარიღისთვის (დასაშვები საწყისი ღირებულება).

27. მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები

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

(a) კონსოლიდაციის საფუძველი

(i) არამაკონტროლებელი წილები

არამაკონტროლებელი წილი ფასდება ნასყიდობის თარიღში შემძენის იდენტიფიცირებადი წმინდა აქტივების წილის პროპორციულად. შეიღობილ კომპანიაში ჯგუფის წილის ცვლილება, რომელიც არ იწვევს კონტროლის დაკარგვას, აღირიცხება კაპიტალის ოპერაციების სახით.

(ii) ფუთ-ოფციონების მფლობელი არამაკონტროლებელი აქციონერები

ჯგუფი აღიარებს ვალდებულებას ოფციონის აღსრულების ფასის მიმდინარე ღირებულებისთვის, როდესაც ჯგუფი უშვებს ფუთ ოფციონს არამაკონტროლებელ აქციონერებზე.

ჯგუფი იყენებს მოსალოდნელ-შესყიდვის მეთოდს, როდესაც ჯგუფი უშვებს ფუთ ოფციონს არამაკონტროლებელ აქციონერებზე, რის შედეგადაც არამაკონტროლებელ აქციონერებს აღარ აქვთ მიმდინარე წვდომა შესაბამის საკუთრების წილთან დაკავშირებულ ამონაგებზე.

მოსალოდნელი-შესყიდვის მეთოდის ფარგლებში, ხელშეკრულება აღირიცხება იმგვარად თითქოს ფუთ-ოფციონი უკვე აღსრულებულია არამაკონტროლებელი აქციონერების მიერ და ფინანსური ვალდებულების აღიარებისას იმ არამაკონტროლებელი აქციონერების წილების აღიარება წყდება, რომლებიც გამოშვებულ ფუთ ოფციონებს ფლობენ.

თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ჯგუფი პირდაპირ კაპიტალში აღიარებს ცვლილებებს ფუთ ვალდებულების საბალანსო ღირებულებაში.

(iii) შეიღობილი კომპანიები

შეიღობილი კომპანიები წარმოადგენს ჯგუფის მიერ კონტროლირებულ საწარმოებს. ჯგუფი აკონტროლებს საწარმოს, როდესაც ის ექვემდებარება ან როდესაც მას აქვს უფლება ცვლად ამონაგებზე საწარმოში მისი ჩართულობიდან და როდესაც მას შესწევს უნარი იმოქმედოს ამგვარ

ამონაგებზე საწარმოში მისი უფლებამოსილების გამოყენებით. გარდა საერთო კონტროლის გარიგებებისა (იხილეთ ქვემოთ), შვილობილი კომპანიების ფინანსური ანგარიშგება შესულია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში კონტროლის დაწყების თარიღიდან, მისი დასრულების თარიღამდე. შვილობილი კომპანიების სააღრიცხვო პოლიტიკები შეიცვალა, როდესაც საჭირო გახდა მათი ჯგუფის მიერ მიღებულ პოლიტიკებზე მორგება. შვილობილ კომპანიაში არამაკონტროლებელ წილზე მიკუთვნებადი ზარალი, მიკუთვნებულია არამაკონტროლებელ წილებზე მიუხედავად იმისა, იწვევს ეს არამაკონტროლებელი წილის უარყოფით (დეფიციტურ) ნაშთს თუ არა.

(iv) შესყიდვები საერთო კონტროლის ქვეშ მყოფი საწარმოებისგან

ჯგუფის მაკონტროლებელი აქციონერის კონტროლის ქვეშ მყოფ საწარმოებში წილების გადაცემიდან წარმოშობილი საწარმოთა შერწყმა აღირიცხება საბალანსო ღირებულების აღრიცხვის საფუძველზე (ნაშთის გადატანის საფუძველი), იმგვარად თითქოს შესყიდვები ყველაზე ადრეული წარმოდგენილი შესადარისი პერიოდის დასაწყისში მოხდა. შეძენილი აქტივები და ვალდებულებები აღიარდება მათი საბალანსო ღირებულებით, რომელიც ადრე აღიარებული იყო ჯგუფის მაკონტროლებელი აქციონერის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში.

შეძენილი საწარმოების კაპიტალის კომპონენტები, გარდა საწესდებო კაპიტალისა, დამატებულია იგივე კომპონენტებზე კომპანიის ფარგლებში. სხვაობა გადახდილ ანაზღაურებასა (გადახდილი ფულადი სახსრების სახით ან კაპიტალის შენატანების საშუალებით) და შეძენილი საწარმოს აქტივებსა და ვალდებულებებს შორის აღრიცხულია გაუნაწილებელ მოგებაში კაპიტალში (იხ. შენიშვნა 15).

(v) ინვესტიციები წილობრივი მეთოდით აღრიცხულ საწარმოებში

ჯგუფის ინვესტიცია წილობრივი მეთოდით აღრიცხულ საწარმოებში მოიცავს წილებს ერთობლივ საწარმოებში. ერთობლივი საწარმო არის გარიგება, რომელშიც ჯგუფს აქვს ერთობლივი კონტროლი, რომლის თანახმადაც ჯგუფს აქვს უფლებები გარიგების წმინდა აქტივებზე და არა უფლებები მის აქტივებზე და ვალდებულებები მისი ვალდებულებებისთვის. წილები ერთობლივ საწარმოებში აღირიცხება წილობრივი მეთოდის გამოყენებით და თავდაპირველად აღიარდება თვითღირებულებით.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მოიცავს ჯგუფის მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის წილს წილობრივი მეთოდით აღრიცხულ საწარმოებში, სააღრიცხვო პოლიტიკებში განხორციელებული კორექტირებების შემდეგ (ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკებთან მოსარგებად), საერთო კონტროლის დაწყების თარიღიდან, მისი შეწყვეტის თარიღამდე.

როდესაც ჯგუფის ზარალის წილი აჭარბებს მის წილს წილობრივი მეთოდით აღრიცხულ საწარმოებში, აღნიშნული წილის საბალანსო ღირებულება, ნებისმიერი გრძელვადიანი ინვესტიციების ჩათვლით, შემცირებულია ნულამდე, და შემდგომი ზარალის აღიარება წყდება, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ჯგუფს აქვს ვალდებულება ან აქვს განხორციელებული გადახდები ინვესტიციის ობიექტის სახელით.

(vi) საწარმოთა გაერთიანება

ჯგუფი "საწარმოთა გაერთიანებას" აღრიცხავს შესყიდვის მეთოდის გამოყენებით, მაშინ როდესაც შეძენილი საქმიანობების და აქტივების ნაკრები აკმაყოფილებს ბიზნესის განმარტებას და კონტროლი გადაცემულია ჯგუფისთვის (იხილეთ 27(a)(i)). იმის განსაზღვრისას წარმოადგენს თუ არა კონკრეტული საქმიანობების და აქტივების ნაკრები ბიზნესს, ჯგუფი აფასებს მოიცავს თუ

არა შეძენილი აქტივების და საქმიანობების ნაკრები, სულ მცირე, ამოსავალ მონაცემებს და ძირითად პროცესს და აქვს თუ არა შეძენილ ნაკრებს შედეგების გენერირების უნარი.

ჯგუფს აქვს შესაძლებლობა გამოიყენოს "კონცენტრაციის ტესტი", რომელიც იძლევა გამარტივებული შეფასების ჩატარების საშუალებას, იმისა არის თუ არა შეძენილი საქმიანობების და აქტივების ნაკრები ბიზნესი. კონცენტრაციის არასავალდებულო ტესტირება ითვლება შესრულებულად თუ მთლიანი შეძენილი აქტივების არსებითად მთლიანი სამართლიანი ღირებულება ერთ იდენტიფიცირებად აქტივში ან ანალოგიური იდენტიფიცირებადი აქტივების ჯგუფში არის კონცენტრირებული.

საწარმოთა გაერთიანება აღირიცხება შესყიდვის თარიღისთვის, რომელიც წარმოადგენს თარიღს როდესაც კონტროლი გადაეცემა ჯგუფს, შესყიდვის მეთოდის გამოყენებით.

ჯგუფი აფასებს გუდვილს შესყიდვის თარიღისთვის შემდეგნაირად:

- გადაცემული ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულება; დამატებული
- შეძენილ საწარმოში ნებისმიერი არამაკონტროლებელი წილების აღიარებული ოდენობა; დამატებული
- თუ საწარმოთა შერწყმა მიიღწევა ეტაპობრივად, შეძენილ საწარმოში ადრე არსებული კაპიტალის წილის სამართლიანი ღირებულება; გამოკლებული
- შეძენილი იდენტიფიცირებადი აქტივების და ნაკისრი ვალდებულებების წმინდა აღიარებული ოდენობა (როგორც წესი, სამართლიანი ღირებულება).

როდესაც ნამეტი უარყოფითია, ხელსაყრელი შესყიდვიდან მიღებული ამონაგები დაუყოვნებლივ აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

გადაცემული ანაზღაურება არ მოიცავს ადრე არსებული ურთიერთობების დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებულ ოდენობებს. მსგავსი ოდენობები როგორც წესი აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

გარიგების ხარჯები, სესხის გამოშვებასთან და კაპიტალის ფასიან ქაღალდებთან დაკავშირებული ხარჯების გარდა, რომელსაც ჯგუფი გასწევს საწარმოთა შერწყმასთან დაკავშირებით - აღიარდება ხარჯად მათი გაწევისთანავე.

ნებისმიერ პირობითი ანაზღაურება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით შესყიდვის თარიღისთვის. თუ პირობითი ვალდებულების გადახდის ვალდებულება, რომელიც აკმაყოფილებს ფინანსური ინსტრუმენტის განმარტებას კლასიფიცირდება კაპიტალი სახით, მაშინ არ ხდება მისი გადაფასება და ანგარიშსწორება აღირიცხება კაპიტალის ფარგლებში. სხვა შემთხვევაში, სხვა პირობითი ანაზღაურება გადაფასებულია სამართლიანი ღირებულებით თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის და პირობითი ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულების შემდგომი ცვლილებები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(vii) კონსოლიდაციისას ელიმინირებული ოპერაციები

ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი ჯგუფის შიდა ნაშთები და ოპერაციები, ასევე ნებისმიერი ჯგუფის შიდა ოპერაციებიდან წარმოშობილი არარეალიზებული შემოსავალი და ხარჯები ელიმინირდება. არარეალიზებული ამონაგები, რომელიც წარმოიშვება ინვესტიციებიდან წილობრივი მეთოდით აღრიცხულ საწარმოებში, ელიმინირდება ინვესტიციის საპირწონედ ინვესტირებულ საწარმოში ჯგუფის წილის შესაბამისად.

(b) შემოსავალი

(i) შემოსავალი კაზინოს თამაშებიდან

ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება მოიცავს შემდეგ კაზინოს თამაშებს: სამაგიდე თამაშები, სლოტ აპარატები ("ფსონების და თამაშების საქმიანობები"). ჯგუფის ფსონებისა და თამაშების საქმიანობები კლასიფიცირდება წარმოებული ფინანსური ინსტრუმენტის სახით ფასს 9-ის ფარგლებში, რადგან შემოსავალი ტოტალიზატორის თამაშებიდან წარმოადგენს წმინდა მოგებებს („customer drop“), ფსონების ოდენობას გამოკლებული კლიენტების მოგებები, და წარმოადგენილია პერიოდის განმავლობაში გაწეული მომხმარებლების წახალისებების და ბონუსების გამოკლებით. ღია პოზიციები აღირიცხება სამართლიანი საბაზრო ღირებულებით და აღნიშნული შეფასებით გამოწვეული ამონაგები და ზარალი აღიარდება შემოსავალში, ისევე როგორც დახურულ პოზიციებზე რეალიზებული ამონაგები და ზარალი.

(ii) შემოსავალი სასტუმროს მომსახურებიდან

შემოსავალი ფასდება კლიენტთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში მითითებული ანაზღაურების მიხედვით. ჯგუფი აღიარებს შემოსავალს, მომხმარებლებისთვის საქონელსა და მომსახურებაზე კონტროლის გადაცემის მომენტში.

შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან - შემოსავალი სასტუმროს ოთახების კლიენტებზე გაქირავებიდან, ყოველდღიურ საფუძველზე, წინასწარ განსაზღვრული ანაზღაურების სანაცვლოდ. შემოსავალი ოთახების გაქირავებიდან აღიარდება სტუმრების მიერ სასტუმროში გატარებული ღამეების მიხედვით. შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება სასტუმროში გატარებული ღამეების მიხედვით.

შემოსავალი საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან - რესტორნებისა და ბარების საშუალებით საკვებისა და სასმელის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავალი. შემოსავალი აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში როდესაც მომხმარებელი ჩაიბარებს საქონელს. ჯგუფი შემოსავალს აღიარებს მაშინ, როდესაც ის გადასცემს კონტროლს დროის გარკვეულ მომენტში - საქონლის გაყიდვის შემთხვევაში, და გარკვეული დროის განმავლობაში - მომსახურების გაწევის შემთხვევაში, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული. შემოსავალი აღიარდება სახელშეკრულებო ანაზღაურების მიხედვით, კლიენტებზე დარიცხული დღგ-ს გამოკლებით.

სხვა შემოსავალი - დამატებითი მომსახურების გაწევის შედეგად მიღებული შემოსავალი, როგორც არის სპა პროცედურები, მასაჟი და სხვა მომსახურება. შემოსავალი აღიარდება დროის განმავლობაში მომსახურების გაწევასთან ერთად. ასაღიარებელი შემოსავლის ოდენობის განსაზღვრისთვის დასრულების ეტაპი ფასდება დასრულებული სამუშაოების მიხედვით, თუმცა მომსახურება დროის არა-არსებითად მოკლე პერიოდში არის გაწეული.

(c) ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები

ჯგუფის ფინანსური შემოსავალი და ფინანსური ხარჯები მოიცავს შემდეგს:

- საპროცენტო შემოსავალი საბანკო ნაშთებზე და სასესხო მოთხოვნებზე;
- საპროცენტო ხარჯი ფინანსურ ვალდებულებებზე;
- უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული ამონაგები ან ზარალი ფინანსურ აქტივებსა და ფინანსურ ვალდებულებებზე.

საპროცენტო შემოსავალი ან ხარჯი აღიარდება ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. „ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი“ არის განაკვეთი, რომელიც ზუსტად ადისკონტირებს სავარაუდო სამომავლო ფულად გადახდებს ან შემოსულობებს ფინანსური ინსტრუმენტის მოსალოდნელი მოხმარების ვადის მიხედვით:

- ფინანსური აქტივის ბრუტო საბალანსო ღირებულებაზე; ან
- ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებულ ღირებულებაზე;

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

უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით განპირობებული შემოსულობა ან ზარალი აღირიცხება წმინდა საფუძველზე, როგორც ფინანსური შემოსავალი ან ფინანსური ხარჯი, იმის გათვალისწინებით თუ სად აქვს ადგილი უცხოური ვალუტის მოძრაობას - წმინდა ამონაგების თუ წმინდა ზარალის პოზიციაში.

(d) ოპერაციები უცხოურ ვალუტაში

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

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების კონვერტირება კომპანიის სამუშაო ვალუტაში ხდება საანგარიშგებო თარიღისათვის არსებული გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის კურსის ცვლილებით გამოწვეული ამონაგები ან ზარალი ფულად მუხლებზე წარმოადგენს სხვაობას პერიოდის დასაწყისში არსებულ სამუშაო ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის (კორექტირებულ ეფექტური პროცენტით და გადახდებით პერიოდის განმავლობაში) და უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ამორტიზებულ ღირებულებას შორის, კონვერტირებულს სანაგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოურ ვალუტაში დენომინირებული არაფულადი ერთეულები, რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით, კონვერტირებულია ოპერაციის თარიღისთვის არსებული გაცვლითი კურსით.

უცხოური ვალუტის კონვერტაციით გამოწვეული სხვაობა, როგორც წესი, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(e) დასაქმებულთა გასამრჯელოები

დასაქმებულთა მოკლევადიანი გასამრჯელოები ფასდება არადისკონტირებულ საფუძველზე და ხარჯად აღირიცხება შესაბამისი მომსახურების გაწევისას. ვალდებულება აღიარდება იმ ოდენობით, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია მოკლევადიანი ფულადი ბონუსის ან მოგების განაწილების გეგმების ფარგლებში, თუ ჯგუფს ექნება მიმდინარე სამართლებრივი ან კონსტრუქციული ვალდებულება გადაიხადოს ეს თანხა დაქირავებული პირის მიერ წარსულში გაწეული მომსახურების შედეგად და როდესაც ამგვარი ვალდებულება საიმედოდ შეიძლება იყოს შეფასებული.

(f) მოგების გადასახადი

2017 წლის 13 მაისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო კანონპროექტი მოგების გადასახადის რეფორმის შესახებ (რომელიც ასევე ცნობილია მოგების გადასახადის ესტონური მოდელის სახელით), რაც ნიშნავს დაბეგვრის მომენტის გადატანას მოგების გამომუშავების თარიღიდან მისი განაწილების თარიღამდე. კანონი ძალაში შევიდა 2017 წელს და გამოიყენება საგადასახადო პერიოდებისთვის 2018 წლის 1 იანვრის შემდეგ ყველა იურიდიული პირისთვის, გარდა ფინანსური ინსტიტუტებისა (როგორც არის ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, ლომბარდები), რომლებისთვისაც კანონი ძალაში შევა 2023 წლის 1 იანვრიდან. 2022 წელს საქართველოს მთავრობამ დაამტკიცა ცვლილებები საფინანსო ინსტიტუტებისთვის მოქმედი კორპორაციული გადასახადის მოდელში, რომელიც 2023 წლიდან მოქმედებს. კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილებების მიხედვით, ფინანსური ინსტიტუტების ნაწილს აღარ შეეძლება ესტონურ საგადასახადო მოდელზე გადასვლა.

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

დივიდენდების გადახდიდან წარმოშობილი მოგების გადასახადი აღირიცხება ხარჯის სახით იმ პერიოდში, როდესაც დივიდენდები გამოცხადდა, მიუხედავად გადახდის ფაქტობრივი თარიღისა ან იმ პერიოდისა, რომლისთვისაც გადაიხდება დივიდენდები. საგადასახადო ვალდებულების თანხა დივიდენდების განაწილებაზე გამოითვლება როგორც წმინდა განაწილების თანხის 15/85-ი.

გამოცხადებულ და გადახდილ დივიდენდებზე საგადასახადო ვალდებულების ურთიერთგადაფარვა ხელმისაწვდომია გადახდილ მოგების გადასახადზე 2008-2016 წლების გაუნაწილებელ მოგებაზე, თუ ასეთი მოგება განაწილდება 2017 ან შემდეგ წლებში.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსი განსაზღვრავს მოგების გადასახადის იმ კონკრეტულ ოპერაციებზე დარიცხვას, რომლებიც არ უკავშირდება საწარმოს ეკონომიკურ საქმიანობებს, უფასო მიწოდებები და ზღვრულ მოცულობაზე მეტი წარმომადგენლობითი ხარჯები. ჯგუფი ამგვარი ოპერაციის დაბეგვრას არ განიხილავს ბასს 12-ის (მოგების გადასახადები) ფარგლებში და გადასახადს ამგვარ ერთეულებზე აღრიცხავს როგორც გადასახადებს, მოგების გადასახადის გარდა.

(g) მარაგები

მარაგები ფასდება თვითღირებულებასა და წმინდა სარეალიზაციო ღირებულებას შორის უმცირესი თანხით. მარაგების თვითღირებულება გამოიანგარიშება საშუალო შეწონილის პრინციპის საფუძველზე და მოიცავს დანახარჯებს მარაგების შეძენაზე, წარმოებაზე ან დამუშავებაზე და მათი ადგილზე მიწოდებასა და სამუშაო მდგომარეობაში მოსაყვანად საჭირო სხვა ხარჯებს. წარმოებული მარაგების და დაუმთავრებელი წარმოების შემთხვევაში, თვითღირებულება მოიცავს წარმოების ზედნადები ხარჯების შესაბამის წილს ჩვეულებრივი სამუშაო სიმძლავრის საფუძველზე.

საქმიანობის ჩვეულებრივად მიმდინარეობის პირობებში, წმინდა სარეალიზაციო ღირებულება წარმოადგენს მოსალოდნელ სარეალიზაციო ღირებულებას, გამოკლებული სავარაუდო დასრულების და გაყიდვის ხარჯები.

(h) ძირითადი საშუალებები

(i) აღიარება და შეფასება

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

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას. შეძენილი პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელიც აღჭურვილობის ფუნქციონალურად განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, კაპიტალიზდება ძირითადი საშუალების ღირებულების ნაწილის სახით.

როდესაც ძირითადი საშუალების ნაწილებს განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ისინი აღირიცხებიან ძირითადი საშუალების ცალკე ერთეულების სახით (ძირითადი კომპონენტები).

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

(ii) შემდგომი დანახარჯები

ძირითადი საშუალებების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აისახება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაში, თუ სავარაუდოა რომ კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებელი შემოედინება ჯგუფში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. გამოცვლილი კომპონენტის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. ძირითადი საშუალებების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწვევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ძირითადი საშუალებების ერთეულები ექვემდებარებიან ცვეთის დარიცხვას მათი დამონტაჟებისა და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის მომენტიდან, ან კომპანიის შიდა ძალებით დამზადებულ აქტივთან მიმართებაში, მათი დასრულების და სამუშაო მდგომარეობაში მოყვანის თარიღიდან. ცვეთა ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებას გამოკლებული მისი ნარჩენი ღირებულება.

ცვეთა აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, ძირითადი საშუალებების თითოეული ნაწილის მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, ვინაიდან ეს საუკეთესოდ წარმოაჩენს აქტივში განივთებული, მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელ ფორმას. მიწას და დაუსრულებელ მშენებლობას ცვეთა არ ერიცხება.

მნიშვნელოვანი ძირითადი საშუალებების სავარაუდო საშუალო სასარგებლო მომსახურების ვადა მიმდინარე და წინა პერიოდებში, შემდეგია:

– შენობა-ნაგებობები	20-50 წელი;
– სათამაშო მაგიდები და სლოტ აპარატები	8-10 წელი;
– ავეჯი და მოწყობილობები	3-10 წელი;
– სხვა	2-12 წელი.

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და, შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

(iv) ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები

კვალიფიციური აქტივის შეძენაზე, მშენებლობასა ან წარმოებაზე პირდაპირ მიკუთვნებადი ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები, ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით კაპიტალიზირდება შესაბამის განსაკუთრებულ აქტივზე.

(i) არამატერიალური აქტივები

(i) არამატერიალური აქტივები

ჯგუფის მიერ შეძენილი არამატერიალური აქტივები, რომლებსაც სასრული სასარგებლო მომსახურების ვადები აქვთ, ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ამორტიზაციის და დაგროვილი გაუფასურების ზარალის გამოკლებით.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

შემდგომი დანახარჯის კაპიტალიზაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ის ზრდის მასთან დაკავშირებულ კონკრეტულ აქტივში განივთვებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს. ყველა სხვა დანახარჯი, მათ შორის კომპანიის შიგნით გენერირებულ გუდვილსა და ბრენდებზე გაწეული ხარჯები, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში მათი გაწევისთანავე.

(iii) ამორტიზაცია

ამორტიზაცია ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი ნარჩენი ღირებულება.

ამორტიზაცია, როგორც წესი, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში წრფივი მეთოდის გამოყენებით, არამატერიალური აქტივების (გარდა გუდვილისა) მოსალოდნელი სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში, იმ თარიღიდან, როდესაც ისინი გამოსაყენებლად ხელმისაწვდომი გახდება, რადგან ამგვარად შესაძლოა ყველაზე მიახლოებულად აისახოს აქტივში განივთვებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის მოხმარების მოსალოდნელი ფორმა. მიმდინარე და შესაძარისი პერიოდებისთვის სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადებია:

- კაზინოს ნებართვა 1 წელი;
- სლოტ აპარატების პროგრამული უზრუნველყოფა, ლიცენზიები და სხვა 3-10 წელი.

ამორტიზაციის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და, შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

(j) საინვესტიციო ქონება

საინვესტიციო ქონება წარმოადგენს ქონებას, რომლის ფლობაც ხდება საიჯარო შემოსავლის, ღირებულების ზრდის ან ორივეს მისაღებად, და არა საქმიანობის ჩვეულებრივი მიმდინარეობის პროცესში გაყიდვის განხორციელების, წარმოებაში გამოყენების ან საქონლის და მომსახურებების მიწოდების, ან სხვა ადმინისტრაციული მიზნებისთვის.

(i) აღიარება და შეფასება

საინვესტიციო ქონების ერთეულები ფასდება თვითღირებულებით, დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. მიწა ფასდება თვითღირებულებით, გაუფასურების ზარალის გამოკლებით. საინვესტიციო ქონების თვითღირებულება 2018 წლის 1 იანვარს (ფასს-ებზე გადასვლის თარიღი) განისაზღვრა, მოცემული თარიღისთვის მისი სამართლიანი ღირებულების გამოყენებით (სავარაუდო ღირებულება).

თვითღირებულება მოიცავს აქტივის შეძენასთან პირდაპირ დაკავშირებულ ხარჯებს. საკუთარი ძალებით შექმნილი აქტივის თვითღირებულება შედგება მასალების, შრომითი და ნებისმიერი პირდაპირი დანახარჯებისგან, რომელიც საჭიროა აქტივის დანიშნულებისამებრ მუშა მდგომარეობაში მოსაყვანად, აგრეთვე სესხის ღირებულების კაპიტალიზაციის, აქტივის დემონტაჟის, მოცილების და გამწმენდი სამუშაოების ჩატარების ღირებულებას.

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

საინვესტიციო ქონების გაყიდვიდან მიღებული ნებისმიერი სარგებელი ან ზარალი (გამოთვლილი როგორც სხვაობა გაყიდვიდან მიღებულ წმინდა შემოსულობასა და ერთეულის საბალანსო ღირებულებას შორის) აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(ii) შემდგომი დანახარჯები

საინვესტიციო ქონების ნაწილის შეცვლის ღირებულება აისახება ერთეულის საბალანსო ღირებულებაზე, თუ სავარაუდოა, რომ იგი უზრუნველყოფს კომპონენტში განივთებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის შემოსვლას ჯგუფში და შესაძლებელია მისი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. შეცვლილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარება წყდება. საინვესტიციო ქონების ყოველდღიური მოვლა-შენახვის ხარჯები გაწევისთანავე აისახება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ცვეთა

ცვეთა ანგარიშდება აქტივის თვითღირებულებიდან, რომელსაც გამოკლებული აქვს მისი ნარჩენი ღირებულება. ფასდება ინდივიდუალური აქტივების მნიშვნელოვანი კომპონენტები და თუ ამ კომპონენტს აქტივის დანარჩენი ნაწილისგან განსხვავებული სასარგებლო მომსახურების ვადა აქვს, მისი ცვეთა განცალკევებით ხორციელდება.

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

მიმდინარე და შესადარისი პერიოდებისთვის შენობების სავარაუდო სასარგებლო მომსახურების ვადაა 50 წელი.

ცვეთის მეთოდები, სასარგებლო მომსახურების ვადები და ნარჩენი ღირებულებები ყოველი ფინანსური წლის ბოლოს გადაიხედება და, შესაბამის შემთხვევაში კორექტირდება.

(k) ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი არაწარმოებულ ფინანსურ აქტივებს შემდეგ კატეგორიებში აკლასიფიცირებს: ფინანსური აქტივები სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით, დაფარვის ვადამდე ფლობილი ფინანსური აქტივები, სესხები და მოთხოვნები და გასაყიდად ხელმისაწვდომი ფინანსური აქტივები.

ჯგუფი არაწარმოებულ ფინანსურ ვალდებულებებს სხვა ფინანსური ვალდებულებების კატეგორიაში აკლასიფიცირებს.

სხვა ფინანსური ვალდებულებები მოიცავს სესხებს და კრედიტებს, გადასახდელ დივიდენდებს და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებს.

(i) აღიარება და თავდაპირველი შეფასება

მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება მათი წარმოშობის თარიღისთვის. ყველა სხვა ფინანსური აქტივი და ფინანსური ვალდებულება თავდაპირველად აღიარდება ვაჭრობის თარიღში, როდესაც ჯგუფი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო დებულებების მხარე.

ფინანსური აქტივი (თუ ის არ არის მოთხოვნა არსებითი საფინანსო კომპონენტის გარეშე) ან ფინანსური ვალდებულება, თავდაპირველად შეფასებულია სამართლიან ღირებულებას დამატებული (არა სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული ერთეულისთვის) მის შეძენასთან ან გამოშვებასთან პირდაპირ დაკავშირებული გარიგების ხარჯები. მოთხოვნა არსებითი საფინანსო კომპონენტის გარეშე თავდაპირველად ფასდება გარიგების ფასით.

(ii) კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება

პირველადი აღიარებისას, ფინანსური აქტივი კლასიფიცირდება ისევე, როგორც ფასდება: ამორტიზებული ღირებულებით; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია სავალო ინსტრუმენტებში; სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით - ინვესტიცია წილობრივ ინსტრუმენტებში; ან სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

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

ფინანსური აქტივი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით, თუ ის აკმაყოფილებს ქვემოთ მოყვანილ ორივე პირობას და არ არის გამიზნული როგორც სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით შეფასებული:

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

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

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

ყველა ფინანსური აქტივი, რომელიც არ კლასიფიცირდება ამორტიზებული ღირებულებით ან სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით, როგორც ზემოთ აღნიშნულ, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით მოგებაში ან ზარალში ასახვით.

ფინანსური აქტივები - ბიზნეს მოდელის შეფასება

ჯგუფი აფასებს იმ ბიზნეს მოდელის მიზანს, რომლის ფარგლებშიც არის ფლობილი ფინანსური აქტივი პორტფელის დონეზე, რადგან ეს საუკეთესოდ ასახავს ბიზნესის მართვის გზებს და ინფორმაცია მიწოდებულია ხელმძღვანელობისთვის.

ფინანსური აქტივები - შეფასება იმისა წარმოადგენს თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს:

ამ შეფასების მიზნებისთვის, "ძირითადი თანხა" განისაზღვრება როგორც ფინანსური აქტივის სამართლიანი ღირებულება მისი თავდაპირველი აღიარებისას. "პროცენტი" განისაზღვრება როგორც ანაზღაურება ფულის ღირებულების დროში და კონკრეტული დროის პერიოდის განმავლობაში დაუფარავ ძირითადი თანხასთან დაკავშირებული საკრედიტო რისკისთვის და სხვა ძირითადი სასესხო რისკებისთვის და ხარჯებისთვის (ანუ ლიკვიდურობის რისკი და ადმინისტრაციული ხარჯები), ასევე მოიცავს მოგების მარჟას.

იმის შეფასებისას წარმოადგენს თუ არა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდებს, ჯგუფი ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობებს ითვალისწინებს. ეს ასევე მოიცავს შეფასებას იმისა, მოიცავს თუ არა ფინანსური აქტივი სახელშეკრულებო პირობას, რომელმაც შესაძლოა ისეთი ფორმით შეცვალოს სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების ვადები ან ოდენობა, რომ ის აღარ დააკმაყოფილებს მოცემულ პირობას. აღნიშნული შეფასების დროს, ჯგუფი ითვალისწინებს შემდეგს:

- პირობითი მოვლენები, რომლებიც ფულადი ნაკადების ოდენობას ან ვადებს შეცვლიდნენ;
- პირობები, რომლებმაც შეიძლება კუპონის სახელშეკრულებო განაკვეთი შეცვალოს, მათ შორის ცვლადი განაკვეთის ფუნქციები;
- გადახდილი ავანსის და გახანგრძლივების პირობები; და
- პირობები, რომლებიც ზღუდავს ჯგუფის მოთხოვნას ფულად ნაკადებზე კონკრეტული აქტივებიდან (ანუ ფუნქციები რეგრესის უფლების გარეშე).

გადახდილი ავანსის ფუნქცია შეესაბამება მხოლოდ ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადახდის კრიტერიუმს, თუ წინასწარ გადახდილი თანხის ოდენობა, ძირითადად, წარმოადგენს ძირითადი თანხისა და დაუფარავ ძირითადი ხარჯების დარიცხული პროცენტის დაუფარავ ოდენობებს, რაც შეიძლება მოიცავდეს გონივრულ დამატებით ანაზღაურებას ადრეული შეწყვეტისთვის.

ფინანსური ვალდებულებები - კლასიფიკაცია, შემდგომი შეფასება და შემოსულობა და ზარალი

ფინანსური ვალდებულებები კლასიფიცირდება ისევე როგორც ფასდება, ამორტიზირებული ღირებულებით. ფინანსური ვალდებულებები შემდგომ ფასდება ამორტიზირებული ღირებულებით ეფექტური პროცენტის მეთოდის გამოყენებით. საპროცენტო ხარჯი და საკურსო სხვაობით განპირობებული შემოსულობები და ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. აღიარების შეწყვეტის შედეგად მიღებული შემოსულობა ან ზარალი ასევე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

(iii) ფინანსური აქტივებისა და ფინანსური ვალდებულებების მოდიფიცირება

ფინანსური აქტივები

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

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

ჯგუფი ასკვნის, რომ მოდიფიცირება არსებითია შემდეგ ხარისხობრივ ფაქტორებზე დაყრდნობით:

- ცვლილება ფინანსური აქტივის ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

თუ მოდიფიცირება (ან გაცვლა) არ იწვევს ფინანსური ვალდებულების აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი იყენებს ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულების კორექტირებისას გამოყენებულ საადრიცხო პოლიტიკას. როდესაც მოდიფიცირება არ იწვევს ფინანსური აქტივის აღიარების შეწყვეტას, ჯგუფი აღიარებს ესეთი მოდიფიცირებიდან (ან გაცვლიდან) წარმოშობილ, ფინანსური ვალდებულების ამორტიზებული ღირებულების ნებისმიერ კორექტირებას, მოგებაში ან ზარალში, მოდიფიცირების (გაცვლის) თარიღში.

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

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

- ცვლილება ფინანსური ვალდებულების ვალუტაში;
- ცვლილება გირაოში ან სხვა საკრედიტო პირობებში;
- კონვერტაციის პირობის დამატება;
- ფინანსური ვალდებულების სუბორდინაციის ცვლილება.

რაოდენობრივი შეფასებისას მნიშვნელოვნად იცვლება პირობები თუ ახალი პირობების მიხედვით ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულება, წმინდად გადახდილი თანხების (დისკონტირებული თავდაპირველი საპროცენტო განაკვეთით) ჩათვლით, მინიმუმ 10%-ით განსხვავდება საწყისი ფინანსური ვალდებულებიდან წარმოქმნილი ნარჩენი ფულადი ნაკადების დისკონტირებული მიმდინარე ღირებულებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტების გაცვლა ან პირობების მოდიფიცირება მიჩნეულია ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აღიარებულია ვალის დაფარვიდან მიღებულ შემოსულობასა ან ზარალში. თუ გაცვლა ან მოდიფიცირება არ არის მიჩნეული ვალის დაფარვად, ნებისმიერი გაწეული ხარჯი ან საკომისიო აკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზებულია მოდიფიცირებული ვალდებულების ნარჩენი მოხმარების ვადის განმავლობაში.

(iv) აღიარების შეწყვეტა

ფინანსური აქტივები

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

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

ფინანსური ვალდებულებები

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

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

(v) ურთიერთგადაფარვა

ფინანსური აქტივები და ფინანსური ვალდებულებები შეიძლება იყოს ურთიერთგადაფარული და წმინდა ოდენობა წარმოდგენილი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ როდესაც ჯგუფს აქვს იურიდიული აღსრულების უფლება, რომ ურთიერთგაქვითოს ეს ოდენობები და ის აპირებს მათ დაკმაყოფილებას წმინდა თანხის საფუძველზე ან აქტივის გაყიდვით იმავდროულად დააკმაყოფილოს ვალდებულება.

(l) კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი კლასიფიცირდება კაპიტალის სახით.

(m) ფინანსური გარანტიები

ფინანსური გარანტიები წარმოადგენს ხელშეკრულებებს, რომლის მიხედვითაც ჯგუფს მოეთხოვება კონკრეტული გადახდების განხორციელება, რათა მფლობელს აუნაზღაუროს ზარალი რომელსაც ის გასწევს რადგან კონკრეტული მევალე ვერ ახერხებს გადახდის განხორციელებას მისი ვადის დადგომის დროს, სასესხო ინსტრუმენტის პირობების შესაბამისად.

გაცემული ფინანსური გარანტიები თავდაპირველად ფასდება სამართლიანი ღირებულებით. შემდგომ, ისინი ფასდება ფასს 9-ის მიხედვით განსაზღვრულ ზარალის რეზერვსა და თავდაპირველად აღიარებულ ოდენობას (გამოკლებული, შესაბამისობის შემთხვევაში, ფასს 15-ის პრინციპების მიხედვით აღიარებული შემოსავლის კუმულაციური ოდენობა) შორის უდიდესით.

(n) გაუფასურება

(i) არაწარმოებული ფინანსური აქტივები

ფინანსური ინსტრუმენტები

ჯგუფი აღიარებს ზარალის რეზერვებს ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებული ფინანსური აქტივების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალზე:

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

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

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

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

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

ჯგუფი ფინანსურ აქტივს მიიჩნევს დეფოლტირებულად მაშინ როდესაც:

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

ჯგუფი მიიჩნევს, რომ სესხის უზრუნველყოფას აქვს დაბალი საკრედიტო რისკი, როდესაც მისი საკრედიტო რეიტინგი ტოლია გლობალურად მიღებული განმარტებისა „ინვესტიციის ხარისხი“.

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

12-თვიანი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ნაწილი, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ 12 თვის განმავლობაში მომხდარი დეფოლტის შემთხვევების შედეგად (ან უფრო მოკლე პერიოდში თუ ინსტრუმენტის მოსალოდნელი სასიცოცხლო ვადა 12 თვეზე ნაკლებია).

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის საკრედიტო ზარალების ალბათობით შეწონილი შეფასება. საკრედიტო ზარალი აღირიცხება ყველა ფულადი დანაკლისის მიმდინარე ღირებულებით (ანუ სხვაობა საწარმოდან ხელშეკრულების მიხედვით მიღებულ ფულად ნაკადებსა და მოსალოდნელ მისაღებ ფულად ნაკადებს შორის).

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი დისკონტირებულია ფინანსური აქტივის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით.

საკრედიტო რისკით გაუფასურებული ფინანსური აქტივები

ყველა საანგარიშგებო თარიღისთვის, ჯგუფი აფასებს არის თუ არა ამორტიზებული ღირებულებით აღირცხული ფინანსური აქტივები და სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული სასესხო ფასიანი ქაღალდები გაუფასურებული საკრედიტო რისკით. ფინანსური აქტივი „გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით“, როდესაც ფინანსური აქტივის სამომავლო ფულად ნაკადებზე საზიანო გავლენის მქონე ერთ ან მეტ მოვლენას ჰქონდა ადგილი. მტკიცებულება იმისა, რომ ფინანსური აქტივი გაუფასურებულია საკრედიტო რისკით მოიცავს შემდეგ დაკვირვებად მონაცემებს:

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის რეზერვის წარდგენა ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში

ზარალის რეზერვი ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ ფინანსურ აქტივებზე, აკლდება აქტივების მთლიან საბალანსო ღირებულებას. სამართლიანი ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით შეფასებული სასესხო ფასიანი ქაღალდებისათვის, ზარალის რეზერვი დარიცხულია მოგებაზე ან ზარალზე და აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში.

ჩამოწერა

ფინანსური აქტივის მთლიანი საბალანსო ღირებულება ჩამოწერილია როდესაც ჯგუფს აღარ აქვს მისი მთლიანობაში ან ნაწილობრივ ამოღების გონივრული მოლოდინი. ინდივიდუალური მომხმარებლებისთვის, ჯგუფს აქვს განსაზღვრული ბრუტო საბალანსო ღირებულების ჩამოწერის პოლიტიკა, როდესაც ფინანსური აქტივი არის 180 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული, მსგავსი აქტივების ამოღების ისტორიული გამოცდილების საფუძველზე. კორპორატიული კლიენტებისთვის, ჯგუფი ინდივიდუალურად აფასებს ჩამოსაწერ ოდენობას და ვადებს, იმის

მიხედვით არის თუ არა გონივრული მოლოდინი იმისა, რომ მოხერხდება თანხის ამოღება. ჯგუფი აღარ ელის მნიშვნელოვანი ოდენობის ამოღებას ჩამოწერილი თანხიდან. თუმცა, ჩამოწერილი ფინანსური აქტივები შეიძლება კიდევ დაექვემდებაროს აღსრულების მცდელობას ჯგუფის მხრიდან ვადაგასული თანხების ამოღების პროცედურების შესაბამისად.

(ii) არაფინანსური აქტივები

ჯგუფის არაფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულება (მარაგების და გადავადებული საგადასახადო აქტივების გარდა) გადაიხდება ყოველი საანგარიშგებო თარიღისათვის, რათა დადგინდეს არსებობს თუ არა გაუფასურების რაიმე ნიშნები. მსგავსი ნიშნების არსებობის შემთხვევაში ფასდება აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულება.

გაუფასურების დადგენის მიზნით, აქტივები, რომლებიც ვერ შემოწმდება ინდივიდუალურად, ჯგუფდება აქტივების უმცირეს ჯგუფებად, რაც ახდენს ფულადი ნაკადების გენერირებას ხანგრძლივი სარგებლობიდან, რომლებიც დიდწილად დამოუკიდებელი არიან სხვა აქტივების ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის ფულადი შემოძინებებისგან. ჯგუფის კორპორატიული აქტივები არ ქმნიან ცალკეულ ფულადი ნაკადების შემოძინებებს და გამოიყენებიან ერთზე მეტი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის მიერ. კორპორატიული აქტივები განაწილებულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებზე დასაბუთებულ და თანმიმდევრულ საფუძველზე და მოწმდება გაუფასურებაზე იმ ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის შემოწმების ნაწილის სახით რომელსაც კორპორატიული აქტივი მიეკუთვნება.

აქტივის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის აღდგენადი ღირებულება არის მის გამოყენებით ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას (გამოკლებული გაყიდვის ხარჯები) შორის უდიდესი. გამოყენებითი ღირებულების შეფასებისას, მომავალში მისაღები ფულადი ნაკადები დისკონტირდება მათ მიმდინარე ღირებულებაზე, გადასახადების გადახდამდე დისკონტირების განაკვეთის გამოყენებით, რაც ასახავს ბაზრის მიმდინარე შეფასებას ფულის ღირებულებისა დროში და ამ აქტივებისთვის ან ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულისთვის დამახასიათებელ რისკებს.

გაუფასურების ზარალი აღიარდება თუ აქტივის და მასთან დაკავშირებული ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის სავარაუდო ანაზღაურებად ღირებულებას. გაუფასურების ზარალები აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულებთან მიმართებაში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ნაწილდება ფულადი სახსრების წარმომქმნელ ერთეულში შემავალი აქტივების საბალანსო ღირებულებაზე პროპორციულობის პრინციპით და ამცირებს მას.

წინა პერიოდებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი ფასდება თითოეული საანგარიშგებო თარიღისთვის, ნებისმიერ მინიშნებაზე იმისა, რომ ზარალი შემცირდა ან აღარ არსებობს. გაუფასურების ზარალის აღდგენა ხდება იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრებაში გამოყენებულ შეფასებებში. გაუფასურების ზარალი აღდგენას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქტივის საბალანსო ღირებულება არ აღემატება იმ საბალანსო ღირებულებას (გაუფასურების ან ამორტიზაციის გამოკლებით), რაც იქნებოდა განსაზღვრული გაუფასურების ზარალის არ არსებობის შემთხვევაში.

(o) იჯარები

იჯარები, რომლებშიც ჯგუფი მოქმედებს როგორც მეიჯარე და გადასცემს აქტივის ფლობასთან დაკავშირებულ არსებითად ყველა რისკსა და ანაზღაურებას მოიჯარეს, კლასიფიცირდება ფინანსური იჯარების სახით. იჯარით გაცემული აქტივების აღიარება წყდება და აღიარდება საიჯარო მოთხოვნა იჯარაში წმინდა ინვესტიციის ტოლი ოდენობით და წარმოდგენილია სესხებისა და მოთხოვნების მუხლში. შედეგად, ფინანსური შემოსავლის აღიარება

დაფუძნებულია მოდელზე, რომელიც ასახავს მუდმივ პერიოდულ ამონაგების განაკვეთს ჯგუფის წმინდა ინვესტიციებზე ფინანსურ იჯარაში.

ყველა იჯარა რომელშიც ჯგუფი მოქმედებს როგორც მეიჯარე კლასიფიცირდება საოპერაციო იჯარების სახით და იჯარით აღებული აქტივები რჩება აღიარებული ჯგუფის ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში. საოპერაციო იჯარების ფარგლებში მიღებული საიჯარო გადახდები აღიარდება შემოსავლის სახით წრფივი მეთოდის გამოყენებით, იჯარის ვადის მანძილზე.

ჯგუფმა ფასს 16 იჯარები 2018 წლის 1 იანვრიდან გამოიყენა. ფასს 16-ს შემოაქვს ერთიანი საბალანსო იჯარების აღრიცხვის მოდელი მოიჯარეებისთვის, რაც ნიშნავს რომ მოიჯარე, აღიარებს აქტივს გამოყენების უფლებით, რაც ასახავს შესაბამისი აქტივის გამოყენების უფლებას და საიჯარო ვალდებულებას, რაც საიჯარო გადახდების განხორციელების ვალდებულებას ასახავს. მეიჯარის აღრიცხვაში, ფასს 16-ის მიღების შედეგად ცვლილებები არ მომხდარა. ჯგუფი არ წარმოადგენს არანაირი მნიშვნელოვანი ხელშეკრულებების მხარეს მოიჯარეს სახით.

(p) სახელმწიფო გრანტები

სახელმწიფო გრანტები აღიარდება, როდესაც არსებობს გონივრული რწმუნება იმისა, რომ: (ა) საწარმო შეასრულებს მასთან დაკავშირებულ პირობებს და (ბ) გრანტები იქნება მიღებული.

ჯგუფი იყენებს წმინდა მიდგომას მთავრობის დახმარებაზე.

28. ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული

არსებობს რიგი ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომლებიც 2022 წლის 1 იანვრიდან, და ყოველი მომდევნო წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის, შევიდა ძალაში (ადრეული გამოყენებაც ნებადართულია); თუმცა ჯგუფს ჯერ არ ჰქონდა აღნიშნული ახალი ან შეცვლილი სტანდარტები მიღებული წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგებების მომზადებისას. მოსალოდნელია, რომ ქვემოთ ჩამოთვლილი ახალი და კორექტირებული სტანდარტები არ მოახდენენ მნიშვნელოვან გავლენას ბანკის ფინანსურ ანგარიშგებაზე:

- ვალდებულებების კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიანის სახით (ბასს 1-ის შესწორებები).
- ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებები და ფასს 17 სადაზღვევო ხელშეკრულებების შესწორებები;
- სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (ბასს 1-ის და ფასს სტანდარტების პრაქტიკის დებულება 2-ის შესწორებები);
- სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (ბასს 8-ის შესწორებები).
- საიჯარო ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში (ფასს 16-ის შესწორებები);
- ერთი გარიგების შედეგად წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი (ბასს 12-ის შესწორებები).

29. შემდგომი მოვლენები

2023 წელს, შპს "ესარჯი რიალ ისთეითმა" გამოუშვა ობლიგაციები საქართველოს საფონდო ბირჟაზე (იხ. შენიშვნა 1).

სასტუმრო ტელეგრაფის მშენებლობის მიზნებისთვის ჯგუფმა სამშენებლო კომპანიას 2022 წლის 28 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად ავანსის სახით 8,662 ათასი ლარი გადაუხადა.

შპს „ესარჯი რიალ ისთეითი“

კონსოლიდირებული მმართველობის ანგარიში - ბიზნესის მიმოხილვა

2022 წელი

1. ჯგუფის ბიზნესი, შედეგები და მდგომარეობა

ჯგუფის საქმიანობა ძირითადად ხორციელდება საქართველოში. შესაბამისად, ჯგუფზე ძირითადად ზემოქმედებს საქართველოში მოქმედი ეკონომიკური ფაქტორები და ფინანსური ბაზრები, რომლებიც განვითარებადი ბაზრის თვისებებით ხასიათდება. საკანონმდებლო, საგადასახადო და მარეგულირებელი ნორმები განაგრძობენ განვითარებას, თუმცა მათ მიმართ გამოიყენება განსხვავებული ინტერპრეტაციები და ისინი განიცდიან ხშირ ცვლილებებს, რაც სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად, საქართველოში მოქმედი ორგანიზაციებისთვის გარკვეულ გამოწვევებს წარმოადგენს.

კომპანია წარმოადგენს შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებას „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და იურიდიულ პირად დარეგისტრირდა 2017 წლის 7 აპრილს. კომპანიის შვილობილი კომპანიები წარმოადგენენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის და სააქციო საზოგადოების კომპანიებს “მეწარმეთა შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად.

კომპანიის რეგისტრირებული ოფისის მისამართია: რესპუბლიკის მოედანი, მთაწმინდის რაიონი, თბილისი, საქართველო და კომპანიის სარეგისტრაციო ნომერია 404535240.

შპს ესარჯი რიალ ისთეითი -ის ძირითადი საქმიანობაა ჯგუფის საწარმოებისთვის ჰოლდინგურ საწარმოდ მოქმედება. ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა:

- თბილისსა და ბათუმში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროების და წინანდალში (საქართველო) მდებარე, რედისონ ქოლექშენ ბრენდის სასტუმროს ფლობა და მართვა.
- წინანდალში (საქართველო) მდებარე, პარკ ჰოტელის ბრენდის სასტუმროს ფლობა და მართვა.
- თბილისსა და ბათუმში კაზინოების მართვა. კაზინოები თბილისსა და ბათუმში რედისონ ბლუ ბრენდის სასტუმროებში მდებარეობს.
- კომპლექს „რესპუბლიკის“ - ის ფლობა და მართვა;
- საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში მდებარე უძრავი ქონების განვითარება და მართვა.

2022 წელს ჯგუფის შემოსავლებმა შეადგინა 246,002 ათასი ლარი, რაც 2021 წლის შემოსავლებთან შედარებით (144,738 ათასი ლარი) 70% პროცენტთან გაზრდას წარმოადგენს. ასეთი ზრდის ძირითადი მიზეზი არის კოვიდ 19-ის პანდემია 2020-2021 წელს. პანდემიის დასრულების შემდეგ მკვეთრად გაიზარდა ტურიზმი 2022 წელს 2021 წელთან შედარებით. საერთო შემოსავლებიდან დაახლოებით 63% მოდის სათამაშო ბიზნესის შემოსავლებზე, 34% სასტუმროს შემოსავლებზე, ხოლო 3% სხვა შემოსავლებია. 2022 წლის ფინანსურმა მოგებამ შეადგინა 45,134 ათასი ლარი, ხოლო 2021 წლის მოგებამ 2,460 ათასი ლარი.

2. ჯგუფის სამომავლო გეგმები

2023 წელს ჯგუფის მთავარი ფოკუსი იქნება შემოსავლების დივერსიფიცირება საცხოვრებელი და დასასვენებელი სახლების სექტორში შესვლით. ამ მიზნით განიხილება ორი პროექტი აჭარაში: „სილქთაურსი“ ბათუმში და „ბოტანიკო მწვანე კონცხი“. სილქთაურსის მშენებლობის დაწყება იგეგმება 2024 წელს. რაც შეეხება კომპლექსს „ბოტანიკო მწვანე კონცხი“ მისი მშენებლობა დაიწყო 2020 წლის შემოდგომაზე და სრულდება 2023 წლის ზაფულში.

პარალელურად ჯგუფის გეგმებშია არსებული პოზიციების გაძლიერება თბილისში და კახეთში. ამ მიზნით 2021 წელს თბილისში უკვე გარემონტდა სასტუმროს საცხოვრებელი ოთახები, ხოლო კახეთში მოხდა დამატებითი ინვესტიციების განხორციელება „რედისონ კოლექშენის“ სასტუმროში.

ახალი ინვესტიციების კუთხით 2023 წელს ჯგუფმა დაიწყო რუსთაველის გამზირზე სასტუმრო „ტელეგრაფის“ სარემონტო სამუშაოები. პროექტის დასრულების შემდეგ კიდევ უფრო გაძლიერდება ჯგუფის თბილისის აქტივების კლასტერი პირველი რესპუბლიკის მოედნის ირგვლივ.

ასევე ჯგუფის მნიშვნელოვან გეგმას წარმოადგენს არსებული სასტუმროების, კაზინოების და რესტორნების საოპერაციო ხარჯების ოპტიმიზირება და მოგების მაჩვენებლის გაუმჯობესება.

3. ჯგუფის მიერ ჩატარებული კვლევითი და საცდელი სამუშაოები

2022 წელს ჯგუფს კვლევითი და საცდელი სამუშაოები არ ჩატარებია.

4. ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფს ფილიალები არ აქვს.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ძირითადი ფინანსური ინდიკატორების ანალიზი:

ლარი 000'	2022	2021
1 შემოსავალი	246,002	144,738
2 შემოსავალი საოპერაციო საქმიანობიდან პროცენტამდე, გადასახადამდე, ცვეთამდე და ამორტიზაციამდე.	84,976	38,696
3 საოპერაციო მოგება %	35%	27%

(i) ურთიერთობა თანამშრომლებთან. ჯგუფში დასაქმებულია 1,600-1,800 ადამიანი. ჯგუფს გააჩნია მოწესრიგებული დაქირავების პოლიტიკა და სამსახურში მიიღებიან მხოლოდ შესაბამისი კვალიფიკაციის, გამოცდილებისა და უნარების მქონე კანდიდატები.

(ii) ურთიერთობა მომწოდებლებთან და კლიენტებთან. ჯგუფს მტკიცე პროფესიული ურთიერთობა აკავშირებს კლიენტებთან და ხასიათდება კლიენტებზე მზრუნველი, ერთგული და მაღალი ხარისხის მომსახურებით

(iii) ურთიერთობა საგადასახადო ორგანოებთან. ჯგუფის საგადასახადო აღრიცხვის სისტემა კარგად იმართება. ჯგუფის ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტში დასაქმებულები არიან საგადასახადო კანონმდებლობაში გამოცდილი თანამშრომლები, რომლებიც, ჯგუფზე მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობაში გათვითცნობიერების მიზნით, რეგულარულად ესწრებიან საქართველოში მოქმედი წამყვანი აუდიტორული კომპანიების მიერ ჩატარებულ საგადასახადო ტრენინგებს.

6. დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შესყიდვის შესახებ

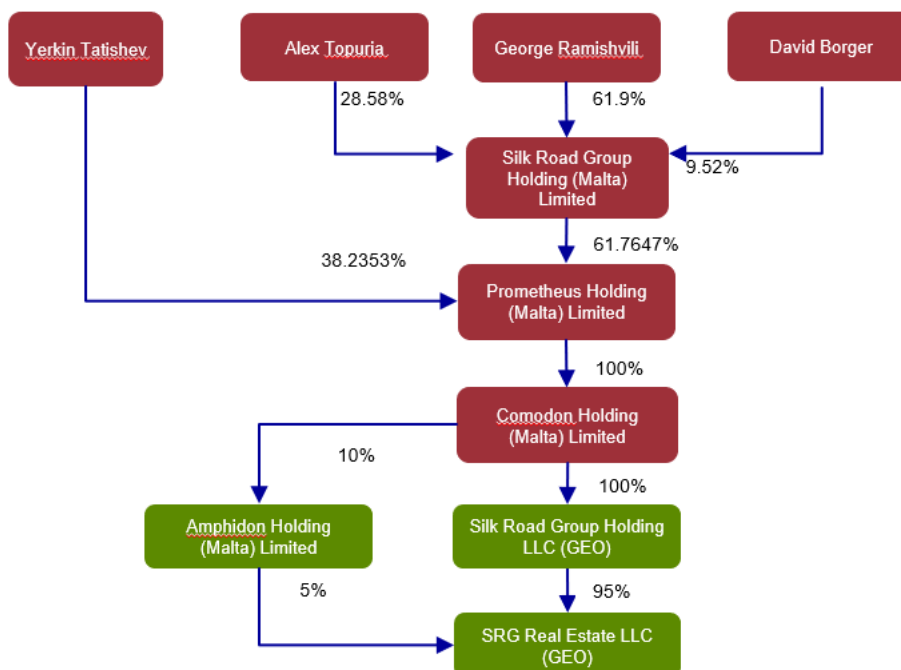
2022 წელს ჯგუფს საკუთარი აქციების შესყიდვა არ განუხორციელებია.

7. კორპორაციული მართვა

ჩვენი კორპორაციული სტრუქტურა.

2020 წლის აგვისტოში Prometheus Holding Limited-ის (ჯგუფის მფლობელი კომპანია) 38.2% წილის შესყიდვის შემდეგ იერკინ ტატიშევი გახდა ჯგუფის ბენეფიციარი აქციონერი 36.51%-იანი კაპიტალის წილის არაპირდაპირი მფლობელობით. იერკინ ტატიშევი არის Kusto Group-ის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე და დამფუძნებელი. Kusto Group-ი (www.kustogroup.com) არის სინგაპურში დაფუძნებული ინდუსტრიული ჰოლდინგი 1.5 მილიარდ აშშ დოლარზე მეტი წლიური ბრუნვით. იერკინ ტატიშევი დიდი ხნის განმავლობაში ახორციელებდა ინვესტიციებს საქართველოში სხვადასხვა პროექტში ჯგუფთან ერთად. იერკინ ტატიშევი კაპიტალის საკუთარ წილს ჯგუფში გრძელვადიან ფინანსურ ინვესტიციად მიიჩნევს. აღნიშნული აქციონერული ცვლილება გავლენას არ იქონიებს ჯგუფის სტრატეგიაზე და სამეთვალყურეო საბჭოს ან აღმასრულებელი მენეჯმენტის დონეზე ცვლილებები არ არის მოსალოდნელი.

საბოლოო ბენეფიციარი აციონერები



მნიშვნელოვანი ფაქტები ჯგუფის შესახებ.

- სილქ როუდ ჯგუფი საქართველოს ერთ-ერთი წამყვანი კერძო საინვესტიციო ჯგუფია, რომელიც კავკასიისა და ცენტრალური აზიის რეგიონებში ოპერირებს. 2005 წლიდან, საქართველოში, სილქ როუდ ჯგუფმა მოახდინა დაახლოებით 1 მლრდ აშშ დოლარის ინვესტირება
- სილქ როუდ ჯგუფში ესარჯი რიალ ისთეითთან ერთად შედის: სილქნეტი (გამოშვებული აქვს 300 მლნ ევრო ობლიგაცია); ბახვის ჰიდრო ელექტრო სადგური
- სტუმარმასპინძლობის აქტივებს 2,000-ზე მეტი თანამშრომლით გამოცდილი გუნდი მართავს
- ჯგუფი ორიენტირებულია ადამიანური რესურსების განვითარებაზე და ადგილობრივი ტალანტების წარმატებაზე
- ასევე გუნდს აქვს მესამე მხარის აქტივების მართვის შესაძლებლობა, რაც დამატებითი შემოსავლის გენერირების წყარო გახდება
- ჯგუფის უძრავი ქონების აქტივები მდებარეობს თბილისისა და რეგიონების საუკეთესო ადგილებში
- ხელსაყრელი ადგილ-მდებარეობა სტუმარმასპინძლობის პროექტების წარმატებისთვის მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს
- დეველოპერული პროექტები საცხოვრებელ სახლებზე მაღალი მოთხოვნის მქონე ადგილებში მდებარეობს
- ჯგუფს აქვს ოთხი სასტუმროს, ორი კაზინოს, რამდენიმე რესტორნის, კლუბისა და საცხოვრებელი პროექტის მართვის გამოცდილება
- პროექტის შესრულების ყველა ეტაპს ხელმძღვანელობს ძლიერი გუნდი
- პროექტები შესრულებულია წამყვანი სამშენებლო კომპანიების მიერ და უზრუნველყოფილია შესრულების გარანტიით

საიმედო კორპორაციული მართვა ჩვენი ბიზნესმოდელისა და სტრატეგიის ერთ-ერთი მთავარი მამოძრავებელი ძალაა. ჩვენ მნიშვნელოვნად გავიზარდეთ და განვითარდით უკანასკნელ წლებში და, ამასთან ერთად, ჩვენი მიდგომა კორპორაციული მმართველობის მიმართ უმჯობესდებოდა.

ჩვენ განუწყვეტლივ ვცდილობთ, გავაუმჯობესოთ ჩვენი ხელმძღვანელობისა და მართვის სისტემების ეფექტურობა, საუკეთესო პრაქტიკის შესაბამისად.

ჩვენი წესდება და საქართველოს კანონი სამეთვალყურეო საბჭოს შემადგენლობასა და პასუხისმგებლობებთან დაკავშირებულ გარკვეულ საკითხებს განიხილავს. ჩვენი მმართველობითი სახელმძღვანელო მითითებები წესდებისა და საქართველოს კანონის მოთხოვნების სრულყოფას ისახავს მიზნად, რათა ჯგუფის კორპორაციული მართვა უფრო მეტად მოვიდეს შესაბამისობაში საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკებთან.

8. ჯგუფის საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკებისა და მათი მართვის მექანიზმების მიმოხილვა

საკრედიტო რისკი. ჯგუფის გაყიდვების უმეტესობა ხორციელდება ნაღდი ანგარიშსწორებით, კლიენტისათვის მომსახურების მიწოდებამდე. შესაბამისად, მოთხოვნების ამოღების არსებითი პრობლემა ჯგუფს არ უდგას. საკრედიტო რისკის მართვა გაცემულ სესხებთან დაკავშირებით მოცემულია ფინანსურ ანგარიშგებაში.

ლიკვიდობის რისკი. ლიკვიდობის რისკი წარმოიშვება საბრუნავი კაპიტალის მართვისა და ბანკებისგან მიღებული სესხებიდან. ეს არის იმის რისკი, რომ ჯგუფს გაუძნელდება ვადადამდგარი ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. ჯგუფის მიდგომა ლიკვიდობის მართვის მიმართ გულისხმობს იმის შეძლებისდაგვარად უზრუნველყოფას, რომ მას ყოველთვის ექნება საკმარისი ლიკვიდობა ვადადამდგარი ვალდებულებების დასაფარად როგორც ჩვეულებრივ, აგრეთვე სტრესულ პირობებში და არ დასჭირდება მიუღებელი ზარალის გაწევა ან ჯგუფის რეპუტაციის რისკის ქვეშ დაყენება. უფრო დეტალური განმარტებებისთვის გთხოვთ იხილეთ ფინანსურ ანგარიშგებაში ლიკვიდურობის რისკის განმარტება.

ბიზნესის ხასიათიდან გამომდინარე, მოთხოვნების ამოღება შეუფერხებლად მიმდინარეობს.

9. ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები, საწარმოს მიზნები და ფინანსური რისკის მართვის პოლიტიკა

ძირითადი რისკები და განუსაზღვრელობები დაკავშირებულია შემდეგთან:

სავალუტო რისკი. სავალუტო რისკი არის გაცვლითი კურსის ცვლილების გამო ფინანსური ინსტრუმენტების ღირებულების შეცვლის რისკი.

ჯგუფს მოქმედი გაცვლითი კურსების მერყეობის რისკი ეკისრება ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. სავალუტო რისკთან დაკავშირებით, მენეჯმენტს დაწესებული აქვს ლიმიტები პოტენციურ ზარალზე ვალუტებისა და მთლიანი ოდენობის მიხედვით. პოზიციები გადაიხედება ყოველთვიურად.

პოლიტიკური რისკები. არასტაბილურ პოლიტიკურ გარემოს შეუძლია უარყოფითად იმოქმედოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, შემოსავალსა და მომგებიანობაზე. მენეჯმენტი ყურადღებით ადევნებს თვალს პოლიტიკური გარემოს განვითარებას, მოვლენათა პოტენციური განვითარების პროგნოზისა და პოტენციურ საფრთხეებზე რეაგირების მიზნით.

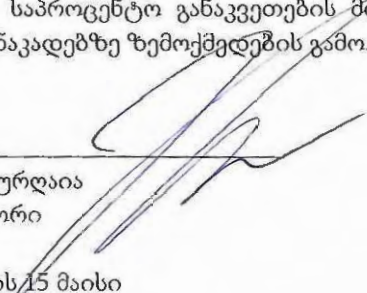
საბაზრო რისკი. ჯგუფზე მოქმედებს საბაზრო რისკები, რომლებიც გამოწვეულია (ა) უცხოურ ვალუტებში, (ბ) პროცენტთან აქტივებსა და ვალდებულებებში და (გ) წილობრივ ინვესტიციებში ღია პოზიციებით, რომელთაგან ყველაზე მოქმედებს ბაზრის ზოგადი და სპეციფიური მერყეობა. მენეჯმენტს დაწესებული აქვს რისკის მისაღები ოდენობის ზღვარი, რომლის მონიტორინგი ხდება ყოველდღიურად. თუმცა, ამ მიდგომის გამოყენება, ბოლომდე არ აღმოფხვრის ზარალს ამ ლიმიტებს მიღმა ბაზრის ძლიერი მერყეობისას.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშვება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.

მამუკა შურღაია
დირექტორი

2023 წლის 15 მაისი

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფზე მოქმედი საპროცენტო განაკვეთის რისკი წარმოიშვება საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების მოქმედი დონეების მერყეობის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე ზემოქმედების გამო.



მამუკა შურაბია
დირექტორი

2023 წლის 15 მაისი

SRG Real Estate LLC

Consolidated Financial Statements
for 2022

Contents

Independent Auditors' Report	3
Consolidated Statement of Financial Position	6
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	7
Consolidated Statement of Changes in Equity	8
Consolidated Statement of Cash Flows	9
Notes to the Consolidated Financial Statements	10



KPMG Georgia LLC
5th Floor GMT Plaza
Mtatsminda District, Liberty Square N4 (plot 66/4)
0105 Tbilisi, Georgia
IN 404437695
Telephone +995 322 93 5713
Internet www.kpmg.ge

Independent Auditors' Report

To the Owners of SRG Real Estate LLC

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of SRG Real Estate LLC and its subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2022, the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2022, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with IFRS Standards as issued by the International Accounting Standards Board (IFRS Standards).

Basis for Opinion

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

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Revenue recognition from casino operations (Note 5)

The key audit matter	How the matter was addressed in our audit
Revenue generated from casino operations (GEL 155,096 thousand included in total revenue, note 5) is a material amount consisting of a high volume of individually low value transactions, which are mainly processed manually and get settled in cash. High volume of manual transactions combined with the presumed inherent risk of the	We have performed the following primary audit procedures: - Evaluated the design and implementation and tested the operating effectiveness of internal manual controls; - Performed, on a sample basis, reconciliation of daily revenue as per the accounting records to the properly authorised internal documents;

Revenue recognition from casino operations (Note 5)

The key audit matter	How the matter was addressed in our audit
Group intentionally overstating the revenue to present better financial performance may result in the manipulation of revenue recognition from casino operations. Therefore, revenue generated from casino operations represents a key audit matter.	- Reconciled revenue, considering the movement in cash on hand balances, to the bank payments' register, received directly from banks; - Observed cash counts as at 31 December 2022 and 2021 and reconciled the cash count results to the accounting records and consolidated financial statements; - Performed various unpredictability tests over existence of revenue, including scanning the certain revenue and cash transactions for different unusual trends.

Statement on Management Report

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

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

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

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

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

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

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

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

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

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



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

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

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

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and 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 financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' 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 auditors' report is:

Natia Tevzadze

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

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

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

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and 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 financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' 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 auditors' report is:

Natia Tevzadze

ნათია ტევზაძე

KPMG Georgia LLC
Tbilisi, Georgia
15 May 2023



SRG Real Estate LLC
Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2022

'000 GEL	Note	31 December 2022	31 December 2021
Assets			
Property and equipment	8	331,151	267,193
Investment property	10	238,930	309,771
Intangible assets	9	6,700	5,619
Prepayments for non-current assets		1,592	308
Loans receivable	14	222,123	237,275
Non-current assets		800,496	820,166
Inventories		6,483	4,873
Loans receivable	14	1,886	40,710
Trade and other receivables	11	11,523	8,966
Cash and cash equivalents	13	53,912	34,413
Prepayments and other assets	12	9,062	7,747
Current assets		82,866	96,709
Total assets		883,362	916,875
Equity			
Charter capital		671,140	671,140
Accumulated losses		(122,875)	(137,860)
Equity attributable to owners of the Company		548,265	533,280
Non-controlling interests		12,091	7,529
Total equity	15	560,356	540,809
Liabilities			
Loans and borrowings	17	230,374	263,497
Trade and other payables	18	-	504
Put option liability	16	42,138	42,436
Non-current liabilities		272,512	306,437
Loans and borrowings	17	33,287	49,296
Trade and other payables	18	17,207	20,333
Current liabilities		50,494	69,629
Total liabilities		323,006	376,066
Total equity and liabilities		883,362	916,875

SRG Real Estate LLC
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2022

'000 GEL	Note	2022	2021
Revenue	5	246,002	144,738
Other income	5	17,030	7,795
Operating costs	6	(88,328)	(59,607)
Wages and other employee benefits		(87,679)	(51,606)
Depreciation and amortisation		(26,977)	(29,408)
Impairment reversal/(loss) of trade and other receivables and loans receivable	19 (b(ii))	650	(374)
Other expenses		(2,699)	(2,250)
Results from operating activities		57,999	9,288
Interest income		18,639	19,655
Net foreign exchange (loss)/gain		(5,220)	3,032
Interest expense		(26,284)	(29,515)
Net finance costs	7	(12,865)	(6,828)
Profit before income tax		45,134	2,460
Income tax		-	-
Profit and total comprehensive income for the year		45,134	2,460
Profit and total comprehensive income attributable to:			
Owners of the Company		38,244	463
Non-controlling interests	16	6,890	1,997

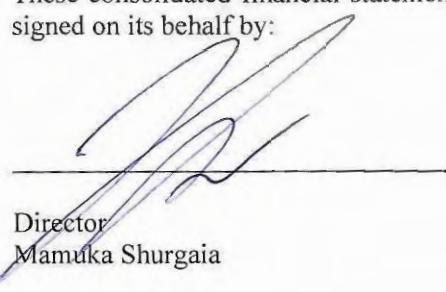
These consolidated financial statements were approved by management on 15 May 2023 and are signed on its behalf by:

Director
Mamuka Shurgaia

SRG Real Estate LLC
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income for 2022

*000 GEL	Note	2022	2021
Revenue	5	246,002	144,738
Other income	5	17,030	7,795
Operating costs	6	(88,328)	(59,607)
Wages and other employee benefits		(87,679)	(51,606)
Depreciation and amortization		(26,977)	(29,408)
Impairment reversal/ (loss) of trade and other receivables and loans receivable	19 (b(ii))	650	(374)
Other expenses		(2,699)	(2,250)
Results from operating activities		57,999	9,288
Interest income		18,639	19,655
Net foreign exchange (loss)/ gain		(5,220)	3,032
Interest expense		(26,284)	(29,515)
Net finance costs	7	(12,865)	(6,828)
Profit before income tax		45,134	2,460
Income tax		-	-
Profit and total comprehensive income for the year		45,134	2,460
Profit and total comprehensive income attributable to:			
Owners of the Company		38,244	463
Non-controlling interests		6,890	1,997

These consolidated financial statements were approved by management on 15 May 2023 and are signed on its behalf by:


 Director
 Mamuka Shurgaia

SRG Real Estate LLC
Consolidated Statement of Changes in Equity for 2022

000 GEL	Note	Charter capital	Accumulated losses	Total	Non-controlling interests	Total equity
Balance as at 1 January 2021		671,140	(136,691)	534,449	4,545	538,994
Total comprehensive income						
Profit and total comprehensive income for the year		-	463	463	1,997	2,460
Total transactions with owner, recorded directly in equity						
Change in the carrying amount of the put option liability	16	-	(1,632)	(1,632)	-	(1,632)
Acquisition of subsidiary with non-controlling interests	16	-	-	-	987	987
Balance 31 December 2021		671,140	(137,860)	533,280	7,529	540,809
Balance as at 1 January 2022		671,140	(137,860)	533,280	7,529	540,809
Total comprehensive income						
Profit and total comprehensive income for the year		-	38,244	38,244	6,890	45,134
Total transactions with owner, recorded directly in equity						
Change in the carrying amount of the put option liability	16	-	298	298	-	298
Fair value adjustment on received related party loans	17	-	9,900	9,900	-	9,900
Write-off of issued related party loans	14, 16	-	(32,435)	(32,435)	355	(32,080)
Dividends declared by the Group entities	15 (b), 16	-	(1,022)	(1,022)	(2,683)	(3,705)
Balance 31 December 2022		671,140	(122,875)	548,265	12,091	560,356

'000 GEL	Note	2022	2021
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		45,134	2,460
<i>Adjustments for:</i>			
Depreciation and amortisation		26,977	29,408
Impairment (reversal)/loss of trade and other receivables and loans receivable		(650)	374
Loss/(gain) on disposal/write off of property and equipment, investment property and intangible assets		61	(777)
Net finance costs		12,865	6,828
<i>Changes in:</i>			
Inventories		(1,610)	(1,134)
Trade and other receivables		(3,036)	7,279
Prepayments and other assets		(1,315)	(1,334)
Trade and other payables		(523)	8,108
Cash flows from operations before income taxes and interest paid		77,903	51,212
Interest paid	17	(24,465)	(43,132)
Net cash from operating activities		53,438	8,080
Cash flows from investing activities			
Proceeds from sale of property and equipment, investment property and intangible assets	10	-	2,987
Issuance of related party loans	23	(7,141)	(10,186)
Repayments of issued related party loans		9,655	7,116
Interest received		307	841
Consideration paid for business acquisition		(2,137)	-
Acquisition of property and equipment, intangible assets and investment property		(20,368)	(22,720)
Net cash used in investing activities		(19,684)	(21,962)
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings	17	33,968	34,587
Repayment of borrowings	17	(44,057)	(1,821)
Net cash (used in)/ from financing activities		(10,089)	32,766
Net increase in cash and cash equivalents		23,665	18,884
Cash and cash equivalents at 1 January		34,413	16,221
Effect of movements in exchange rates on cash and cash equivalents		(4,166)	(692)
Cash and cash equivalents at 31 December	13	53,912	34,413

1. Reporting entity

(a) Georgian business environment

The Group's operations are primarily located in Georgia. Consequently, the Group is mainly exposed to the economic and financial markets of Georgia, which display characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia.

In February 2022, because of the military conflict between the Russian Federation and Ukraine, a number of countries imposed sanctions against the Russian Federation. The conflict affects not only the economic activity of two countries but the global economy as well. As a result of sanctions, commodity and food prices have risen in many countries around the world, the established links between supply of resources have been disrupted, inflation also affects the prices, and analysts also forecast economic implications for the global industry.

Global factors resulted in 11.9% inflation rate for 2022 in Georgia. However, despite the high inflation Georgian economy grew by 10% in 2022 based on preliminary information. The real GDP growth is mainly driven by the increased export, tourism revenues and acceleration of remittances related to the inflow of migrants/tourists from Russia, Ukraine and Belarus since the start of the conflict in Ukraine. Georgian Lari got jitters as the war in Ukraine broke, but it appreciated against the USD on balance by 12.53 % in 2022. Sources: www.geostat.ge; www.nbg.gov.ge.

The consolidated financial statements reflect management's assessment of the impact of the Georgian business environment on the operations and financial position of the Group. The future business environment may differ from management's assessment.

(b) Organisation and operations

The consolidated financial statements include the financial statements of SRG Real Estate LLC (the "Company") and its subsidiaries as detailed in note 22 (together referred to as the Group and individually as the "Group entities").

The Company is a limited liability company as defined under the Law of Georgia on Entrepreneurs and was registered as a legal entity on 7 April 2017. The subsidiaries of the Company represent a limited liability and joint stock companies as defined in the Law of Georgia on Entrepreneurs.

The Company's registered office is Republic square, Mtatsminda district, Tbilisi, Georgia and the Company's identification number is 404535240.

The principal activity of SRG Real Estate LLC is to act as a holding company to the Group entities. The principal activities of the Group entities are:

- Ownership and operation of the Radisson Blu Hotels located in Tbilisi and Batumi, Georgia and Radisson Collection Hotel located in Tsinandali, Georgia (together referred as "Hotels", see note 6 for further details);
- Ownership and operation of the Park Hotel in Tsinandali, Georgia (see note 22);
- Operation of the land based casinos in Tbilisi and Batumi (together referred as "Casinos"). Casinos in Tbilisi and Batumi are located in the Radisson Blu Hotels;
- Ownership and operation of Complex Republic;
- Development and management of real estate properties located in different regions of Georgia (see note 10).

During 2022, based on preliminary feasibility studies and pre-designing work/assessments, the Group made decision to proceed with renovation and reconstruction of former Telegraph Building in Tbilisi into 5 star 241-room hotel, that will be managed by Silk Road Group Hospitality under the Radisson Collection brand. For this purposes, the Group concluded international license agreement with Radisson Collection hotel brand and started construction activities. Construction budget was approved during 2022 and the Group signed agreements with TBC Bank JSC and Bank of Georgia JSC to finance the construction.

In 2023, the Group has issued a USD 20 million bond – the first of two tranches worth USD 40 million. The first tranche of USD 20 million offers a coupon of 9.00% p.a. (gross) with a maturity of 3 years. The second USD 20 million tranche is expected to be issued later this year. As a result, in 2023 SRG Real Estate LLC became a publicly listed company on the Georgian Stock Exchange (see note 29).

The owners of the Company are as follows:

Name	31 December 2022	31 December 2021
Silk Road Group Holding LLC	95%	95%
Amphidon Holding (Malta) Limited	5%	5%
Total	100%	100%

In 2020 the Company's intermediate parent reorganized, as a result of which the Group has a new beneficial owner, Yerkin Tatishev, with indirect minority holding (36.51%) in the Group.

The Group's ultimate parent remains Silk Road Group Holding (Malta) Limited – an entity controlled by an individual George Ramishvili. Related party transactions are detailed in note 23.

2. Basis of accounting

(a) Statement of compliance

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with IFRS Standards as issued by the International Accounting Standards Board (IFRS Standards).

3. Functional and presentation currency

The national currency of Georgia is the Georgian Lari ("GEL"), which is the Company's and Group entities' functional currency and the currency in which these consolidated financial statements are presented. All financial information presented in GEL has been rounded to the nearest thousand.

4. Use of estimates and judgements

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

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

Information about critical judgements in applying accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognised in the consolidated financial statements is included in the following notes:

- Note 8 – assessment of impairment indicators for property and equipment;
- Note 27(h)(iii) – useful lives of property and equipment;
- Note 19 (b)(ii) - impairment of loans issued: determining inputs of the ECL measurement model;
- Notes 14 and 17 - recognition of below market interest rate related party loans and write off of issued related party loans through equity;
- Note 16 – recognition and measurement of put option liability.

Information about assumptions and estimation uncertainties that have a significant risk of resulting in a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year is included in note 8 (b) –determination of recoverable amount of property and equipment of Radisson Collection Hotel located in Tsinandali.

Other significant judgements and estimates are included in the following notes:

- Note 10 – valuation of investment property;
- Note 19 (b) (iii) – assessment of the Group’s liquidity position and going concern.

Measurement of fair values

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

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data as far as possible. Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the inputs used in the valuation techniques as follows:

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

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

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

- Note 10 – fair values of investment properties;
- Note 19 (a) – fair values of financial assets and liabilities.

5. Revenue and other income

(a) Revenue

'000 GEL	2022	2021
Revenue from casino operations	155,096	81,460
Revenue from casino live games	100,702	57,955
Revenue from slot machines	54,394	23,505
Revenue from hotels’ and Complex Republic operations	82,665	56,964
Food and beverage revenue	41,491	24,850
Room revenue	34,594	27,744
Other hotel revenue	6,580	4,370
Other revenue	8,241	6,314
	246,002	144,738

The Group generates revenue primarily from hotel and casino operations. Hotel revenue stream is mainly attributable to sale of hotel rooms and food and beverages in the hotel restaurant facilities. Revenue from Casino operations is reported net-off customer promotions and bonuses.

Due to the nature of the hotel and casino business, which is mainly cash-based, the Group does not have any material contract assets and/or contract liabilities. Other revenue comprises income from many different activities, such as operation of clubs, restaurants, event halls, museums and lease out of investment properties. See note 27 (b) for further details. Approximately 37% of total revenue in 2022 (2021: 44%) is attributable to contracts with customers. Casino revenue stream is mainly attributable to casino games, such as Poker, Baccarat, Blackjack, American Roulette, Slot Machines. The payout for stakes placed on these gaming activities is typically known at the time when the stake is placed. This stake is termed “fixed-odds stake”. Such contracts fulfil the definition of a financial instrument under IFRS 9 *Financial instruments* and are therefore exempt from IFRS 15.

(b) Other income

'000 GEL	2022	2021
Income from casino tips	11,829	4,886
Other	5,201	2,909
	17,030	7,795

6. Operating costs

'000 GEL	2022	2021
Customer related cost*	16,914	9,911
Consumption of inventories	11,597	7,784
Quarterly permission fee expenses**	9,433	4,555
Utility expenses	7,221	5,488
Hotel supplies	5,839	3,594
Marketing expenses	5,075	2,870
Consulting and professional fees***	4,050	2,259
Bank and other commissions	3,651	2,830
Taxes other than on income tax	3,594	2,802
Lease expenses	3,041	3,216
Repair and maintenance	2,516	2,141
Royalty fees ****	2,149	1,530
Contractor service fees	2,186	1,648
Security expenses	1,550	855
Other operating costs	9,512	8,124
	88,328	59,607

* Customer related cost represents the free of charge services and goods delivered to casino customers, such as: snacks, drinks, cigarettes, food, hotel rooms at Radisson Blue Tbilisi and Batumi, flight tickets, etc.

** Quarterly permission fee expenses represent the specific fixed quarterly tax accruals to the local authorities on the gambling business and in particular for running slot machines in Georgia.

*** Professional fee above includes fees paid to the audit firms of GEL 729 thousand (2021: GEL 585 thousand) for the provision of audit services.

**** Royalty fees represent fees paid under ILAs. Until 2020, the Hotels were managed by Radisson Hotels under different International Management Agreements (“IMA”). On 20 March 2020, Tsinandali Estates LLC has formed International License Agreement (“ILA”) with Radisson Hotel Aps Danmark and received a license to operate a hotel with a brand name of “Radisson Collection Hotel”. The license agreement matures on 31 December 2035. In 2021, IMAs on management of Tbilisi and Batumi Hotels were also terminated and ILA’s were formed with Radisson Hotel Aps Danmark. After concluding the ILA, the International Management Agreement on the operation of the hotels was terminated and Tsinandali, Tbilisi and Batumi Hotels are operated by the Group’s management under “Radisson” brand.

7. Net finance costs

'000 GEL	2022	2021
Recognised in profit or loss		
Interest income on loans receivable	18,639	19,655
Net foreign exchange gain	-	3,032
Finance income	18,639	22,687
Net foreign exchange loss	(5,220)	-
Interest expense	(26,284)	(29,515)
Finance costs	(31,504)	(29,515)
Net finance costs recognised in profit or loss	(12,865)	(6,828)

8. Property and equipment

'000 GEL	Land and buildings	Gaming tables and slot machines	Furniture and fixture	Construction in progress*	Other	Total
Cost						
Balance at 1 January 2021	315,898	8,281	37,412	2,044	19,137	382,772
Additions**	7,636	4,014	3,021	1,548	2,390	18,609
Disposals and write offs	-	(109)	(2,788)	-	(81)	(2,978)
Transfers	1,274	-	738	(2,012)	-	-
Transfer to investment property	(751)	-	-	(787)	-	(1,538)
Balance at 31 December 2021	324,057	12,186	38,383	793	21,446	396,865
Balance at 1 January 2022	324,057	12,186	38,383	793	21,446	396,865
Additions	454	1,578	1,874	406	3,024	7,336
Transfer from investment property (Note 10)	-	-	-	77,703	-	77,703
Disposal and write offs	-	-	(78)	-	(242)	(320)
Transfers	406	-	-	(406)	-	-
Balance at 31 December 2022	324,917	13,764	40,179	78,496	24,228	481,584
Depreciation						
Balance at 1 January 2021	(68,166)	(5,576)	(20,668)	-	(13,522)	(107,932)
Depreciation for the year	(16,628)	(1,241)	(6,121)	-	(666)	(24,656)
Disposals and write offs	-	90	2,745	-	81	2,916
Balance at 31 December 2021	(84,794)	(6,727)	(24,044)	-	(14,107)	(129,672)
Balance at 1 January 2022	(84,794)	(6,727)	(24,044)	-	(14,107)	(129,672)
Depreciation for the year	(13,122)	(1,718)	(5,640)	-	(389)	(20,869)
Disposals and write offs	-	-	78	-	30	108
Balance at 31 December 2022	(97,916)	(8,445)	(29,606)	-	(14,466)	(150,433)
Carrying amounts						
At 1 January 2021	247,732	2,705	16,744	2,044	5,615	274,840
At 31 December 2021	239,263	5,459	14,339	793	7,339	267,193
At 31 December 2022	227,001	5,319	10,573	78,496	9,762	331,151

Major part of buildings are properties used in the Hotels', Casinos and Complex Republic operations (see note 1 (b)). Historical cost was determined at the cost of constructing and purchase of the property and equipment and all the related expenditures directly attributable to bringing the assets to a working condition for its intended use. Lands mainly represent lands attached to the above buildings.

* Major part of construction in progress represents carrying amount of former Telegraph building, under construction as at 31 December 2022 and carrying value of the respective land plot (see note 10).

** In 2021, included in additions of buildings GEL 7,480 thousand is related to the the acquisition of Tsinandali Resorts LLC (see note 22).

(a) Security

At 31 December 2022 and 31 December 2021 major part of the Group's property and equipment (approximately 94%) is pledged as a security to the bank loans (see note 17).

(b) Impairment of property and equipment

At each balance sheet date the Group assesses whether there is any indication that the recoverable amount of the Group's assets has declined below the carrying value. The management determined that the Group's property and equipment is related to the five larger cash-generating units:

- Hotel and Casino in Tbilisi, Georgia;
- Hotel and Casino in Batumi, Georgia;
- Hotels in Tsinandali, Georgia;
- Telegraph Hotel in Tbilisi, Georgia;
- Complex Republic.

As at 31 December 2022, the management analyzed impairment indicators (external and internal) according to IAS 36 and concluded that there is an indication of impairment for the Radisson Collection Hotel (located in Tsinandali, included in the group of Tsinandali Hotels above), because of the significant increase in market interest rates, depreciation of USD against the local currency and the fact that this particular hotel is still on a start-up phases of its operations and is loss-making, considering the slow-down in 2020-2022 due to COVID 19. The recoverable amount of the property and equipment of the Radisson Collection Hotel, as at 31 December 2022, was determined with reference to fair value less costs to sell, which approximates the value in use of the property. The fair value less costs to sell of the property was calculated by management, with assistance of the independent valuator, using income method. As a result no impairment losses were recognized. The following main key assumptions are used in the estimation of the recoverable amount as at 31 December 2022:

- Cash flows are projected based on actual operating results and cash flows for five years and a terminal growth rate thereafter. A long-term growth rate for the terminal period is determined as approximate inflation rate of the USD determined at 2.37%;
- Average daily rate (ADR) is projected to increase gradually and reach pre-pandemic figure by 2025 and is subsequently adjusted for the inflation rate of 2.37%;
- Occupancy rate is projected to increase gradually and reach 65% by 2027. No growth of occupancy rate is projected from 2027;
- Average EBITDA margin of 28% is expected for the projected period, fixed at 30% from 2027; Gradual increase in EBITDA margin is based on increase in revenue and significant optimization of costs, partially based on focusing on all season activities and optimizing fixed cash outflows;
- A discount rate of 13.1% is applied in determining the recoverable amount of the CGU. The discount rate reflects the required rate of return for the cash flows on the invested capital of similar companies denominated in USD.

The key assumptions to which the impairment test is most sensitive include discount rate and inflation rate – individually, increase of 1% point in the discount rate or decrease of 1% point in the inflation rate would have resulted in an impairment loss in a range of GEL 3 million to GEL 4 million.

As at 31 December 2022 and 31 December 2021 no impairment indicators were identified by the management for other cash generating units of the Group. As at 31 December 2021, no impairment indicators were identified for Hotels in Tsinandali.

9. Intangible assets

'000 GEL	Casino permit	Software for slot machines, licenses and other	Total
Cost			
Balance at 1 January 2021	221	3,085	3,306
Additions	3,250	1,513	4,763
Balance at 31 December 2021	3,471	4,598	8,069
Balance at 1 January 2022	3,471	4,598	8,069
Additions	5,550	30	5,580
Disposals	(1,752)	(122)	(1,874)
Balance at 31 December 2022	7,269	4,506	11,775
Amortisation			
Balance at 1 January 2021	(76)	(646)	(722)
Amortisation for the year	(1,498)	(230)	(1,728)
Balance at 31 December 2021	(1,574)	(876)	(2,450)
Balance at 1 January 2022	(1,574)	(876)	(2,450)
Amortisation for the year	(4,237)	(140)	(4,377)
Disposals /write-offs	1,752	-	1,752
Balance at 31 December 2022	(4,059)	(1,016)	(5,075)
Carrying amounts			
At 1 January 2021	145	2,439	2,584
At 31 December 2021	1,897	3,722	5,619
At 31 December 2022	3,210	3,490	6,700

Significant amount in intangible assets represents casino permit for the operation of the Casino in Tbilisi. Casino permit is obtained annually by payment of GEL 5 million to run casino for 12 month since the payment date. Each year the Company obtains new permit after the old permit expires, hence the continuity table above shows large amounts of additions and disposals in each year. Permit for operating Casino in Batumi costs GEL 250 thousand per annum. Difference in the costs of permit is determined by Georgian legislation and linked to location of casinos' operations. 2021 was the exception year, when the license fee for Tbilisi casino was reduced from GEL 5 million to GEL 2.5 million due to Covid-19 related government reliefs.

After COVID 19, in 2021 the Group started operation of Batumi casino in April, whereas Tbilisi casino operations were relaunched in July. The license for each casino was obtained according to the respective launch date.

10. Investment property

'000 GEL	Lands	Buildings	Construction in Progress*	Total
Cost/deemed cost				
Balance at 1 January 2021	176,813	130,392	9,058	316,263
Additions	-	70	9,649	9,719
Transfer from property and equipment (note 8)	-	751	787	1,538
Disposals and write offs	-	(2,326)	-	(2,326)
Balance at 31 December 2021	176,813	128,887	19,494	325,194
Additions	100	5,492	3,033	8,625
Disposals and write offs	-	(32)	-	(32)
Transfer to property and equipment (note 8)	-	(83,060)	-	(83,060)
Transfers	-	5,833	(5,833)	-
Balance at 31 December 2022	176,913	57,120	16,694	250,727
Depreciation				
Balance at 1 January 2021	-	(12,515)	-	(12,515)
Charge for the year	-	(3,024)	-	(3,024)
Depreciation on disposal	-	116	-	116
Balance at 31 December 2021	-	(15,423)	-	(15,423)
Charge for the year	-	(1,731)	-	(1,731)
Transfer to property and equipment (note 8)	-	5,357	-	5,357
Balance at 31 December 2022	-	(11,797)	-	(11,797)
Carrying amount				
1 January 2021	176,813	117,877	9,058	303,748
31 December 2021	176,813	113,464	19,494	309,771
31 December 2022	176,913	45,323	16,694	238,930

* Construction in progress mainly includes the capital expenditures incurred during 2022 and 2021 for the development of Batumi Riviera residential complex in Adjara region, the first phase of which is expected to be finalized in 2024 and construction of villas in Tsinandali Region.

(a) Description of investment property

The Group's investment property comprises of the following immovable properties:

- Property 1 – Land plots and improvements of Tsinandali Villas, located in Tsinandali, Georgia;
- Property 2 – former Telegraph building, located in Tbilisi, Georgia (classified under property plant and equipment as at 31 December 2022, see below);
- Property 4 – Land plots on Rustaveli Avenue, located in Tbilisi, Georgia, owned by New Office LLC (see note 22);
- Property 5 – Land parcel in village Misaktsieli, located in Misaktsieli, Georgia;
- Property 6 – Land plot on the Sanapiro Street, located in Tbilisi, Georgia, owned by Centre Plaza LLC (see note 22);
- Property 7 – Building on 37 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia, owned by Centre Plaza LLC;
- Properties 3 and 8 – Underground facilities near Rose Revolution square, located in Tbilisi, Georgia, owned by Centre Plaza LLC and New Office LLC (see note 22);
- Property 9 – Land plots of Batumi Riviera, located in Batumi, Georgia;
- Property 10 – Land plots located in Kobuleti, Georgia;
- Property 11 – Land plots located in Batumi, Georgia;
- Property 12 – Land plots located in Khelvachauri, Georgia;
- Property 13 – Land plots located in Tbilisi, Georgia;
- Property 14 – Land plots located in Poti, Georgia;
- Property 15 – Land plots located in Abastumani, Georgia.

Management has classified the properties as investment properties as the properties are either held to earn rental income, or for the capital appreciation, or for undetermined future use (properties held for undetermined future use will be reclassified to property and equipment if and when the Group starts developing the property for the own use). The ancillary services to be provided to tenants will be a relatively insignificant component of the arrangement as a whole for the properties held for earning the rent income. Insignificant parts of certain properties are held by the Group for own use, but is classified as investment property as represents insignificant components of the total investment properties.

As at 31 December 2022 and 31 December 2021, major part of the investment property is held for capital appreciation or for undetermined future use and as a result, the Group did not have material rental income either in 2022 or 2021.

(b) Fair value of investment property

As at 31 December 2022 and 2021, management of the Group, with an assistance of external independent valuers (as at 31 December 2022), has estimated the fair values of the investment properties.

The fair value estimates are categorised into Level 3 of the fair value hierarchy, because of significant unobservable adjustments used in the valuation methods.

’000 GEL	Approach	Fair values		Carrying values	
		2022	2021	2022	2021
Properties 3,4,5,6, 9-15	Recent market transactions and other**	290,391	296,361	190,417	196,173
Property 7*	Market/Income approach	25,758	25,063	13,632	13,874
Properties 1,8	Income approach	57,553	39,619	34,881	27,378
Total		373,702	361,043	238,930	237,425

*As at 31 December 2022 and 2021, the fair value of Property 7 is determined in combination of market and income approaches, which management and the independent valuator consider as more appropriate approach.

During 2022, following the start of the construction of Telegraph Hotel (see note 1), Property 2 was reclassified to property and equipment, as from 2022 the hotel is expected to be managed by the Group. As at 31 December 2021, carrying value and fair value of Property 2 amounted GEL 72,346 thousand and GEL 80,538 thousand, respectively. For fair value measurement see below.

** Properties with the carrying amount of GEL 2,333 thousand (31 December 2021: GEL 7,221 thousand) is valued using the cost approach, where the cost approximates the carrying amount.

Valuation technique and significant unobservable inputs

The following table shows the valuation technique used in measuring the fair value of investment property, as well as the significant unobservable inputs used.

Valuation technique	Significant unobservable inputs	Inter-relationship between key unobservable inputs and fair value measurement
<i>Income approach:</i>	As at 31 December 2022 and 2021, discount and capitalization rates used in the valuation ranged between 10%-13% and 10%-12%, respectively.	The estimated fair value would increase (decrease) if:
Fair value of Properties 1 and 8 was estimated using discounted cash flow techniques based on the expected cash inflows and outflows arising from the operations and rentals.		– the reversion rate was (higher) lower

Valuation technique	Significant unobservable inputs	Inter-relationship between key unobservable inputs and fair value measurement
<i>Income/market approach:</i> Fair value of Property 2 has been estimated using the combination of 1) the discounted cash flow techniques based on the expected cash inflows and outflows arising from the hotel in the center of Tbilisi; and 2) market approach based on announced asking prices for similar properties in the similar location and physical condition (hotel represents the anticipated, as well as highest and best use of the property).	- Occupancy rate will increase gradually from 55% to 70% (which is stabilised occupancy rate); - Average Daily Rate (ADR) was considered to be increased gradually from USD 130 to USD 170; - Capitalization rate and discount rate is approximately 8% to 10%, respectively; - The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the property, such as size, location, condition of the property and the discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 5% to 20% adjustments to observed asking prices.	- The estimated fair value would increase (decrease) if: - the reversion rate was (higher) lower - the initial investment was (higher) lower - projected ADR and occupancy rates were higher (lower) - The estimated fair value would increase (decrease) if the announced asking prices were higher (lower).
<i>Income/market approach:</i> The fair value is attributable to Property 7, which represents a part of multi-functional building with residential, retail and office spaces. Each property is registered under its own cadastral code. Market approach was used in valuation process of residential spaces while retail and office spaces were valued using income approach.	- As at 31 December 2022 and 2021, discount and capitalization rates used in the valuation ranged between 10%-13% and 10%-12%, respectively. - The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the property, such as size, location, condition of the property and the discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 5% to 10% adjustments to observed asking prices.	- The estimated fair value would increase (decrease) if: - the reversion rate was (higher) lower - the initial investment was (higher) lower - The estimated fair value would increase (decrease) if the announced asking prices were higher (lower).
<i>Recent market transactions:</i> The valuation model is based on announced asking prices for similar properties in the similar location and physical condition.	The significant unobservable inputs related to the differences in the characteristics of the lands, such as size, location, access to the property and discount achieved through negotiation, for which the appraiser applied 10% to 35% adjustments to observed asking prices.	The estimated fair value would increase (decrease) if the announced asking prices were higher (lower).

(c) Security

As at 31 December 2022 and 31 December 2021 part of the Group's investment property (approximately 59% and 80%, respectively) is pledged under the Group's secured bank loans (see note 17).

11. Trade and other receivables

'000 GEL	31 December 2022	31 December 2021
Trade receivables	6,687	5,985
Other receivables	10,443	9,034
Trade and other receivables included in loans and receivables category	17,130	15,019
Less: credit loss allowance	(5,607)	(6,053)
	11,523	8,966

The Group's exposure to credit, currency and interest rate risks and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 19.

12. Prepayments and other assets

'000 GEL	31 December 2022	31 December 2021
Prepayments	6,285	5,481
Tax assets	1,516	1,484
Other	1,261	782
	9,062	7,747

13. Cash and cash equivalents

'000 GEL	31 December 2022	31 December 2021
Cash on hand	11,951	11,563
Bank balances	41,961	22,850
	53,912	34,413

Bank balances include current accounts and call deposits with original maturities of three months or less. The Group's exposure credit, currency and interest rate risks and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 19.

14. Loans receivable

Loans are issued to related parties. None of the loans are secured. The Group's exposure to credit, currency and interest rate risks and a sensitivity analysis for financial assets and liabilities are disclosed in note 19.

	31 December 2022	31 December 2021
Non-current assets		
Related party loans	224,563	239,893
Current assets		
Related party loans	1,949	40,799
Total	226,512	280,692
Less: allowance for impairment loss	(2,503)	(2,707)
	224,009	277,985

Terms and payment schedule:

		Nominal	Year of	31 December 2022		31 December 2021	
				Face	Carrying	Face	Carrying
'000 GEL	Currency	interest rate	maturity	value	amount	value	amount
Related party loan	USD	11%	2025	104,672	103,860	112,906	112,093
Related party loan	USD	12%	2024	60,029	59,628	64,504	63,951
Related party loan	USD	10%	2025	19,836	18,646	20,826	19,576
Related party loan	USD	10%	2025	18,711	18,711	20,134	20,134
Related party loan	GEL	10%	2024/2022	9,722	9,687	5,551	5,516
Related party loan	USD	7%	2025	5,778	5,778	6,200	6,200
Related party loan	GEL	13%	2025/2023	4,723	4,723	3,483	3,483
Related party loan	USD	9%	2025	1,188	1,188	1,230	1,230
Related party loan	USD	14%	2022	1,053	990	1,094	1,040
Related party loan	GEL	14%	2025	522	522	-	-
Related party loan	USD	14%	2025	278	276	295	293
Related party loan*	USD	11%	2022	-	-	33,191	33,191
Related party loan	USD	4%	2025	-	-	10,315	10,315
Related party loan*	GEL	14%	2022	-	-	963	963
Total interest-bearing assets				226,512	224,009	280,692	277,985

* On 31 December 2022, agreement was formed between the Group and the related party entity on the forgiveness of total outstanding loan amounts of USD 11,632 thousand and GEL 1,003 thousand. The transaction was considered as a transaction with shareholders, acting in the capacity of shareholders, and respectively GEL 32,435 thousand was recognized directly in equity.

15. Capital and reserves

(a) Charter capital

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

'000 GEL	2022	2021
Balance at the beginning of the period	671,140	671,140
Increase in charter capital	-	-
	671,140	671,140

(b) Dividends

Under the Georgian legislation, limited liability companies shall maintain distributable reserves to the extent that their total assets cover total liabilities and issued capital, as recorded in the financial statements prepared in accordance with IFRSs.

In 2022 (2021: nil), the Group entities declared dividends to the minority shareholder in the amount of GEL 3,705 thousand; GEL 2,640 thousand was netted off with the loans receivable from the same counterparty.

(c) Capital management

The Group has no formal policy for capital management but management seeks to maintain a sufficient capital base for meeting the Group's operational and strategic needs, and to maintain confidence of market participants. This is achieved with efficient cash management, constant monitoring of Group's revenues and profit, and long-term investment plans mainly financed by the Group's operating cash flows. With these measures the Group aims for steady profits growth.

(d) Security

As at 31 December 2022 and 31 December 2021, capital of Tsinandali Estates LLC (see note 22) is pledged in respect of Partners' Agreement (see note 16).

As at 31 December 2022 and 31 December 2021, capitals of Georgian Hotel Management LLC, Medea Operating company LLC, Limoni 2009 LLC, Limoni Real Estate LLC and New Hotel JSC are pledged in respect of secured bank loans (see note 17).

As at 31 December 2022 and 31 December 2021 capital of Batumi Riviera LLC is pledged in respect of secured third party loans (see note 17).

As at 31 December 2022 capital of Tsinandali Resorts LLC (see note 22) is pledged in respect of secured bank loans (see note 17).

16. Non-controlling interests and put option liability

Put option liability

Under the Partnership Agreement ("PA"), formed on 2 September 2016 between Tsinandali Savane LLC (see note 22) and Partnership Fund JSC, the owner of the non-controlling interest in Tsinandali Estates LLC, the Group has call option to acquire the non-controlling interest in Tsinandali Estates LLC during the first 6 years and 9 months after the PA date, and, on the other hand, Partnership Fund JSC has put option to sell its interest in Tsinandali Estate's capital for 5 years after the end of the call option period. The exercise price for both, call and put option, is determined as the Partnership Fund's investment in the capital of Tsinandali Estates LLC plus accumulated interest, agreed by the parties in the PA. On 5 October 2021, amendment to the PA was formed, according to which the put option of Partnership Fund JSC was deferred by two years and starts from 31 July 2025.

The Group believes that from an economic perspective, the option will be exercised in substantially all cases and the sensitivity of the exercise price to the variations in the fair value of the ownership interest is sufficiently low that substantially all of that variation accrues to the parent. Consequently management believes that the non-controlling shareholder does not have present access to the returns associated with the underlying ownership interest in Tsinandali Estates LLC and as such applies anticipated-acquisition method to the investment. Furthermore, the Group has recognised put option liability of GEL 42,138 thousand and GEL 42,436 thousand as at 31 December 2022 and 31 December 2021, respectively, with reference to the present value of the exercise price of the option, discounted by the discount rate of approximately 12-13% for each year.

In 2022, the Group made decision to issue bonds on the Georgian Stock Exchange (see note 1) with the purpose to refinance part of its existing liabilities and to purchase remaining shares of Tsinandali Estates LLC from the non-controlling shareholder. Consequently, as at 31 December 2022 the put option liability is discounted on the basis of settlement date of 30 May 2023 (31 December 2021: settlement date of 31 July 2025). As at 31 December 2022 and 2021, put option liability is recognised as non-current, based on the contractual terms.

During 2022 and 2021 the Group has recognised changes in the carrying amounts of put option liabilities of GEL 298 thousand and GEL 1,632, respectively, directly in equity. The changes are mainly attributable to unwinding of discount, change in expected cash flows and foreign currency fluctuations, as the exercise price of the option is denominated in USD.

Non-controlling interest

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

	Georgian Hotel Management	Iveria Centre	Limoni 2009	Tsinandali Resorts*
'000 GEL				
NCI percentage	4%	50%	12%	49%
Total assets	59,092	21,733	118,938	9,367
Total liabilities	(25,454)	(21,496)	(46,252)	(7,789)
Net assets	33,638	237	72,686	1,578
Carrying amount of NCI	1,366	119	8,722	774
Profit/(loss) and total comprehensive income/(loss)	1,394	1,320	52,668	(301)
Profit/(loss) and total comprehensive income/(loss) attributable to NCI	56	661	6,320	(147)
Dividends declared attributable to NCI	(43)	-	(2,640)	-
Other equity movements attributable to NCI	355	-	-	-
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	4,407	(248)	1,463	169

31 December 2021

	Georgian Hotel Management	Iveria Centre	Limoni 2009	Tsinandali Resorts*
'000 GEL				
NCI percentage	4%	50%	12%	49%
Total assets	56,184	24,513	83,831	9,376
Total liabilities	(31,743)	(25,596)	(41,837)	(7,496)
Net assets	24,441	(1,083)	41,994	1,880
Carrying amount of NCI	998	(542)	5,042	921
(Loss)/Profit and total comprehensive income/(loss)	(1,995)	(1,490)	24,066	(134)
(Loss)/Profit and total comprehensive income/(loss) attributable to NCI	(80)	(745)	2,888	(66)
Acquisition of NCI*	-	-	-	987
Other equity movements attributable to NCI	-	84	-	-
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	(1,502)	253	10,613	97

* In 2021, the Group acquired 51% of Tsinandali Resorts LLC. Please see note 22.

17. Loans and borrowings

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

	31 December 2022	31 December 2021
'000 GEL		
Non-current liabilities		
Bank loans	170,977	216,544
Loans from related parties	51,253	27,435
Loans from third parties	8,144	19,518
	230,374	263,497
Current liabilities		
Current portion of bank loans	20,358	4,702
Current portion of third party loans	12,929	1,507
Current portion of related party loans	-	43,087
	33,287	49,296

(a) Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding loans were as follows:

'000 GEL	Currency	Nominal interest rate	Year of maturity	31 December 2022		31 December 2021	
				Face value	Carrying amount	Face value	Carrying amount
Secured bank loan	EUR	7,5% + Euribor 6 months	2033	32,756	32,756	42,762	42,762
Secured bank loan	USD	9%+ Libor 6 months	2033	25,856	25,856	30,158	30,158
Parent loan*	USD	4%	2022/2030	34,934	25,073	43,133	43,133
Secured bank loan	GEL	5.25% + NBG ref. Rate	2033	21,553	21,553	21,553	21,553
Secured bank loan	GEL	5.25% + NBG ref. Rate	2027	18,278	18,278	18,386	18,386
Secured bank loan	USD	7.85% + Libor 6 months	2033	12,696	12,696	16,059	16,059
Secured third party loan	USD	9%	2023	11,946	11,946	12,521	12,521
Secured bank loan	USD	7.85%+ Libor 6 months	2033	11,284	11,284	20,178	20,178
Secured bank loan	GEL	5.25% + NBG ref. Rate	2023	10,393	10,393	10,579	10,579
Secured bank loan	GEL	6% + NBG ref. Rate	2027	10,215	10,215	10,215	10,215
Secured bank loan	GEL	3% + Refinancing Rate	2027	8,048	8,048	-	-
Unsecured third party loan	GEL	14%	2025	7,530	7,530	6,856	6,856
Unsecured related party loan	USD	0.75% + 12M Libor	2030	7,433	7,433	8,134	8,134
Secured bank loan	EUR	7.5% + 6M Euribor	2022/2023	6,018	6,018	2,193	2,193
Secured bank loan	USD	6.5% + 6m Libor	2028	5,884	5,884	7,135	7,135
Parent Loan	EUR	0.75% + 12M Libor	2025	5,251	5,251	6,332	6,332
Secured bank loan	EUR	7.5% + Libor 6 months	2033	5,148	5,148	-	-
Secured bank loan	GEL	5.75% + NBG refinance rate	2033	4,640	4,640	-	-
Secured bank loan	GEL	16%	2027	4,557	4,557	-	-
Secured bank loan	USD	7.85% + 6m Libor	2033	3,801	3,801	-	-
Unsecured related party loan	USD	0%	2025	3,308	3,308	3,792	3,792
Unsecured related party loan	USD	4%	2025	3,089	3,089	3,476	3,476
Secured bank loan	GEL	6% + NBG ref. Rate	2027	2,820	2,820	2,820	2,820
Secured bank loan	EUR	7.25% + 6M Euribor	2033	2,612	2,612	3,134	3,134
Secured bank loan	USD	9.45%+ Libor 6 months	2033	2,582	2,582	2,960	2,960
Secured related party loan	GEL	12%	2035	1,935	1,935	1,994	1,994
Unsecured related party loan	USD	9%	2035	1,852	1,852	2,214	2,214
Unsecured related party loan	USD	4%	2030	1,708	1,708	-	-
Secured bank loan	USD	12%	2027	1,200	1,200	-	-
Secured bank loan	USD	7.7%+ Libor 6 months	2033	994	994	2,748	2,748
Unsecured third party loan	GEL	14%	On demand	920	920	853	853

'000 GEL	Currency	Nominal interest rate	Year of maturity	31 December 2022		31 December 2021	
				Face value	Carrying amount	Face value	Carrying amount
Secured related party loan	USD	12%	2035	881	881	1,040	1,040
Unsecured third party loan	USD	15%	2022/2030	474	347	511	511
Unsecured related party loan	USD	0.75% + 12M Libor	2030	359	359	407	407
Unsecured third party loan	GEL	16%	2025	175	175	143	143
Unsecured third party loan	EUR	11%	2023	63	63	141	141
Unsecured third party loan	GEL	14%	2025	92	92	-	-
Unsecured related party loan	USD	10%	2025	41	41	-	-
Secured related party loan	EUR	9%	2029	323	323	-	-
Secured bank loan	GEL	5.75% + NBG refinance	2033	-	-	3,773	3,773
Secured bank loan	USD	8.5% + 6M Libor	2027	-	-	5,154	5,154
Secured bank loan	GEL	5.75% + Refinancing Rate	2027	-	-	4,449	4,449
Secured bank loan	GEL	5.25% + NBG ref. Rate	2033	-	-	716	716
Secured bank loan	USD	8.5% + 6M Libor	2027	-	-	929	929
Secured bank loan	USD	8.2%+ Libor 6 months	2033	-	-	1,340	1,340
Secured bank loan	USD	8.83% + 6M USD Libor	2027	-	-	1,045	1,045
Secured bank loan	USD	7.85% + Libor 6 months	2033	-	-	2,013	2,013
Secured bank loan	EUR	7.5%+ Euribor 6 months	2033	-	-	3,438	3,438
Secured bank loan	USD	8.2%+ Libor 6 months	2033	-	-	3,399	3,399
Secured bank loan	USD	8.5% + 6M Libor	2027	-	-	4,110	4,110
Total interest-bearing liabilities				273,649	263,661	312,793	312,793

* On 7 August 2022, the loan amendment was signed between the Group and its intermediate parent entity for the prolongation of loan term from 31 December 2022 till 31 December 2030 on non-market terms (4% nominal interest rate). As a result, at initial recognition, the loan was discounted using market rate of interest of 7.6% and the difference between the carrying amount and the fair value of loan, in the amount of GEL 9,900 thousand was recognized directly in equity.

The Group's property and equipment, investments in subsidiaries, intangible assets and investment property is pledged in respect of secured bank loans and secured loans (see notes 8, 9, 10 and 15).

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

'000 GEL	Loans and borrowings
Balance at 1 January 2022	312,793
Proceeds from borrowing	33,968
Repayment of borrowings	(44,057)
Total changes from financing cash flows	(10,089)
The effect of changes in foreign exchange rates	(32,368)
Other changes	
Additional paid-in capital	(9,900)
Other movements	1,406
Interest expense	26,284
Interest paid	(24,465)
Total other changes	(6,675)
Balance at 31 December 2022	263,661

'000 GEL	Loans and borrowings
Balance at 1 January 2021	303,623
Proceeds from borrowing	34,587
Repayment of borrowings	(1,821)
Total changes from financing cash flows	32,766
The effect of changes in foreign exchange rates	(17,648)
Other changes	
Other movements*	8,250
Interest expense	28,934
Interest paid	(43,132)
Total other changes	(5,948)
Balance at 31 December 2021	312,793

*Included in other movements GEL 7,135 thousand is related to the changes arising from the acquisition of Tsinandali Resorts LLC (see note 22).

18. Trade and other payables

'000 GEL	31 December 2022	31 December 2021
Current liabilities		
Trade payables	5,607	6,214
Payables for acquisition of property and equipment	3,531	2,754
Taxes payable	2,111	2,640
Consideration payable for business acquisition (Note 22)	-	2,429
Payables to employees	3,618	1,683
Other payables	2,340	4,613
	17,207	20,333
Non-current liabilities		
Payables for acquisition of property and equipment	-	504
	-	504

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

19. Fair values and risk management

(a) Fair values of financial assets and liabilities

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

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

Management believes that the fair values of the Group's financial assets and liabilities approximate their carrying amounts considering that there were no material changes in the market interest rates since the dates of initial recognition of the loans till the reporting dates.

(b) Financial risk management

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

- credit risk;
- liquidity risk;
- market risk.

(i) Risk management framework

Management has overall responsibility for the establishment and oversight of the Group's risk management framework and is responsible for developing and monitoring the Group's risk management policies and reporting regularly to the owner on its activities.

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

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

(ii) Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Group if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations, and arises principally from the Group's trade and other receivables, loans receivable and bank balances. The carrying amount of financial assets represents the maximum credit risk exposure. Impairment losses on financial assets recognised in profit or loss are presented below.

Loans receivable and other receivables

The Group's loans receivable as well as other receivables are mostly due from related parties. The expected credit loss (ECL) model is influenced by the individual characteristics of the borrowers, as well as the fact that all counterparties are either entities under common control or the parent company and, if required, the ultimate parent company, Silk Road Group Holding (Malta) Limited (see note 23), will provide entities under common control with such financial support to enable them to repay the loans and other receivables to the Group.

Measurement of ECL

The key inputs into the measurement of ECL are the term structure of the following variables:

- probability of default (PD);
- loss given default (LGD);
- exposure at default (EAD).

ECL for exposures in Stage 1 is calculated by multiplying the 12-month PD by LGD and EAD. Lifetime ECL is calculated by multiplying the lifetime PD by LGD and EAD.

Inputs, assumptions and techniques used for estimating impairment

As at 31 December 2022, approximately 1% and 33% of expected credit loss is charged to the gross carrying amounts of loans receivables and trade and other receivables, depending on comparable credit profile / rating or repayment expectations (31 December 2021: 1% and 40%, respectively).

PD (12-month) for loans receivable was determined as 2.7% by an individual approach by an expert on a rating system based on a scoring questionnaire and represents the rated company's rating (based on Fitch rating agency) in the Silk Road Group adjusted by the individual risk characteristics of the borrowers from the same group.

The Group estimates LGD parameters based on the history of recovery rates of claims against defaulted counterparties, collateral market value and timing of realization of the collateral, if applicable. LGD is calculated on a discounted cash flow basis using effective interest rate as the discounting factor. Derived LGDs to the different exposures varies from 22% to 39% (31 December 2021: 17% to 40%).

EAD represents the expected exposure in the event of a default. The EAD for financial assets is its gross carrying amount at the time of default. The Group assumes 5 different likelihood scenarios with different probabilities when the financial instruments will be recovered and assumes 5% to 10% probability for the scenario when the financial instruments are not recovered at all.

For material exposures, effective interest rates ranging from 4% to 14% were used in the discounting of expected credit losses to consider time value of money.

Determining whether credit risk has increased significantly

When determining whether the risk of default on a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Group's historical experience and expert credit assessment and including forward-looking information. One of the criteria the Group uses for determining whether there has been a significant increase in credit risk is a backstop indicator of more than 30 days past due. As a backstop, the Company considers that a significant increase in credit risk occurs no later than when

an asset is more than 60 days past due. For cash and cash equivalents the Group considers downgrade of credit rating assigned to the commercial banks as an indicator for the significant increase in credit risk.

As at 31 December 2022 and 31 December 2021, approximately 90% of total loans receivable is allocated to Stage 1 as there was no increase in credit risk of the financial instruments since initial recognition. The remaining balances are allocated to Stage 2.

As at 31 December 2022 and December 2021, approximately 35% of trade and other receivables are allocated to Stage 3 as they are overdue more than 90 days. Such trade receivables are mostly related to rental income receivable from related party entities, that have history of past due payments and non-performance.

Sensitivity analysis

10% increase in expected credit loss rate, assuming that all other variables remain constant, could affect the expected credit loss on trade and other receivables for 2022 and 2021 by approximately GEL 1.7 million and GEL 1.5. million, respectively.

1% increase in expected credit loss rate, assuming that all other variables remain constant, could affect the expected credit loss on loans receivable for 2022 and 2021 by approximately GEL 2.3 million and GEL 2.8 million, respectively.

Impairment losses on loans receivable

The movement in the allowance for impairment in respect of loan receivables during the year was as follows.

'000 GEL	2022	2021
Balance at 1 January	(2,707)	(2,536)
Reversal/(increase) during the year	204	(171)
Balance at 31 December	(2,503)	(2,707)

Impairment losses on trade and other receivables

The movement in the allowance for impairment in respect of receivable from rental income during the year was as follows.

'000 GEL	2022	2021
Balance at 1 January	(6,053)	(5,850)
Reversal/(increase) during the year	446	(203)
Balance at 31 December	(5,607)	(6,053)

Bank balances

The Group holds the majority of its funds with one Georgian bank with short-term default rating of B, rated by Fitch Ratings. The Group does not expect this counterparty to fail to meet its obligations (bank balances are Stage 1 as at 31 December 2022 and 2021).

(iii) Liquidity risk

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

The following are the contractual maturities of financial liabilities (except for put option liability, see below), including estimated interest payments and excluding the impact of netting agreements.

31 December 2022

'000 GEL	Carrying amount	Contractual cash flows	On demand	Less than 1 yr	1-2 yrs	2-5 yrs	Over 5 yrs
Non-derivative financial liabilities							
Loans and borrowings	263,661	425,173	920	55,204	36,897	133,135	199,017
Trade and other payables	17,207	17,207	-	17,207	-	-	-
Put option liability	42,138	44,324	-	44,324	-	-	-
	323,006	486,704	920	116,735	36,897	133,135	199,017

31 December 2021

'000 GEL	Carrying amount	Contractual cash flows	On demand	Less than 1 yr	1-2 yrs	2-5 yrs	Over 5 yrs
Non-derivative financial liabilities							
Loans and borrowings	312,793	475,832	853	74,010	53,616	153,915	193,438
Trade and other payables	20,837	20,934	-	20,333	601	-	-
Credit related commitments* (note 21(b))	-	371,712	371,712	-	-	-	-
Put option liability	42,436	63,696	-	-	-	63,696	-
	376,066	932,174	372,565	94,343	54,217	217,611	193,438

*Amount includes undisbursed credit related commitments (see note 21 (b)).

Typically the Group ensures that it has sufficient cash on demand to meet expected operational expenses for a period of 30 days, including the servicing of financial obligations; this excludes the potential impact of extreme circumstances that cannot reasonably be predicted, such as natural disasters. As at 31 December 2022, the Group's current liability position of GEL 117,655 thousand is partially driven by the put option liability of GEL 44,324 thousand, which is contractually non-current, but expected to be settled in 2023 by the funds received from the issuance of the bonds on the Georgian Stock Exchange (see note 1). For the rest of the current liabilities, the Group has sufficient net current asset position to settle them, when due. In the long-term perspective, the Group is confident that future operating profits will be sufficient to cover the loans and borrowings, and accrued interest thereon, according to the respective repayment schedules. Furthermore, as at 31 December 2022 the Group has credit lines of USD 300,000 thousand with TBC Bank JSC and USD 300,000 thousand with Bank of Georgia JSC (including used facilities, see note 17), in case it needs additional financing for ongoing projects. In addition, Silk Road Group Holding (Malta) Limited, has demonstrated its intention to provide, for the foreseeable future, financial and other support as is necessary to permit the Group to continue in operational existence.

(iv) Market risk

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

(v) Currency risk

The Group is mainly exposed to currency risk on purchases, borrowings and loans receivable that are denominated in USD.

Exposure to currency risk

The Group's exposure to USD was as follows:

'000 GEL	USD-denominated 31 December 2022	USD-denominated 31 December 2021
Loans receivable	209,077	268,023
Trade and other receivables	700	533
Cash and cash equivalents	32,145	13,330
Loans and borrowings	(120,334)	(172,456)
Trade and other payables	(1,896)	(3,709)
Put option liability	(42,138)	(42,436)
Net exposure	77,554	63,285

The following significant exchange rates have been applied during the year:

in GEL	Average rate		Reporting date spot rate	
	2022	2021	2022	2021
USD 1	2.9156	3.2209	2.702	3.0976

Sensitivity analysis

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

'000 GEL	Strengthening		Weakening	
	Equity	Profit or (loss)	Equity	Profit or (loss)
31 December 2022				
USD (15% movement)	6,321	(17,954)	(6,321)	17,954
31 December 2021				
USD (15% movement)	6,365	(15,858)	(6,365)	15,858

As at 31 December 2022 and 31 December 2021, the Group is also exposed to the currency risk on borrowings received in EUR (see note 17). 15% weakening of GEL against EUR would have decreased the Group's profit or loss by GEL 7.8 million (31 December 2021 – 15%:GEL 8.7 million).

(vi) Interest rate risk

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

Exposure to interest rate risk

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

'000 GEL	Carrying amount as at 31 December	
	2022	2021
Fixed rate instruments		
Financial assets	224,009	277,985
Financial liabilities	(65,040)	(76,674)
	158,969	201,311
Variable rate instruments		
Financial liabilities	(198,621)	(236,119)

Fair value sensitivity analysis for fixed rate instruments

The Group does not account for any fixed-rate financial instruments at fair value through profit or loss or at fair value through other comprehensive income. Therefore a change in interest rates at the reporting date would not have an effect in profit or loss or in equity.

Cash flow sensitivity analysis for variable rate instruments

A reasonably possible change of 100 basis points in interest rates at the reporting date would have affected profit or loss by GEL 1,986 thousand (2021: GEL 2,361 thousand). This analysis assumes that all other variables, in particular foreign currency rates, remain constant.

20. Commitments

Other commitments

As at 31 December 2022, the Group has investment obligations for the construction of investment property towards the Government of Georgia of USD 22.5 million. From these investment obligations, USD 15 million relates to Bobokvati project, that, as at the date of signing these consolidated financial statements, is due in 2029.

21. Contingencies

(a) Taxation contingencies

The taxation system in Georgia is relatively new and is characterised by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes subject to varying interpretation. 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 more significant than in other countries with more developed taxation systems. Management believes that it has provided adequately for tax liabilities based on its interpretations of applicable Georgian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the relevant authorities could differ and the effect on these consolidated financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

(b) Financial guarantees

As at 31 December 2021, the Group stands as a guarantor of the indebtedness of the related party towards JSC TBC Bank for USD 120 million. Under the guarantee agreement, the Group is liable for the total withdrawn loan balances in case of the event of default by the related party. The loans were negotiated in 2019 and were fully repaid in 2022.

As at 31 December 2021, the withdrawn amount of the credit facilities was GEL 17,257 thousand, equivalent to EUR 4,925 thousand.

22. Subsidiaries

Entity	Principal Activity	Date of Incorporation	Group's ownership percentage as at 31 December 2022	Group's ownership percentage as at 31 December 2021	Ownership type
Georgian Hotel Management LLC	Operation of Tbilisi Radisson Blu Iveria Hotel	9 August 2010	96%	96%	Direct
Argo Management LLC	Operation of Batumi Radisson Blu Hotel	30 November 2010	96%	96%	Indirect, through Georgian Hotel Management LLC
Riviera Beach LLC	Club operation	18 May 2012	100%	100%	Direct
Silk Road Service LLC	Pooling of purchases for the group companies	31 December 2015	100%	100%	Direct
Development Solution LLC	Real Estate development service	10 July 2006	100%	100%	Direct
Development solutions Medea LLC	Dormant entity	7 September 2009	100%	100%	Indirect, through Development Solution LLC
Tsinandali Savane LLC	Holding entity	17 February 2016	100%	100%	Direct
Tsinandali Estates LLC	Operation of Tsinandali Radisson Collection Hotel	27 June 2008	67%	67%	Indirect, through Tsinandali Savane LLC
Tsinandali LLC	Museum operation	3 October 2005	100%	100%	Direct
Georgian Wine Institute LLC	Wine tasting and training service	26 December 2011	100%	100%	Indirect, through Tsinandali LLC
SRG Investments LLC	Corporate service provider to the Group	27 May 2011	100%	100%	Direct
Limoni 2009 LLC	Operation of casinos	11 August 2009	88%	88%	Direct
Medea Operating company LLC	Ownership of Batumi Radisson Blu Hotel and related casino	5 November 2010	100%	100%	Direct
F Telecom LLC	Real estate development	2 October 2006	100%	100%	Direct
Riviera LLC	Holding Entity	12 July 2012	100%	100%	Direct
Batumi Riviera LLC	Real estate development	30 May 2018	100%	100%	Indirect, through Riviera LLC
Center Plaza LLC	Real estate development	14 July 2005	100%	100%	Direct
Club Savane LLC	Night club operation	11 April 2018	51%	51%	Indirect, through Centre Plaza LLC
Tsinandali Villas LLC	Real estate development	19 February 2016	100%	100%	Direct
New Hotel JSC	Ownership of Tbilisi Radisson Blu Hotel	30 September 2005	100%	100%	Direct
Silk Road Business Centre LLC	Real estate development	27 August 1997	100%	100%	Direct
Misaktsieli LLC	Real estate development	7 August 2008	100%	100%	Direct from 2022
New Office LLC	Real estate development	7 August 2008	100%	100%	Direct from 2022
Iveria Center LLC	Real estate development	6 August 2013	50%	50%	Indirect, through New Office LLC
Restaurant Tsinandali LLC	Hospitality sector	2 April 2018	50%	50%	Indirect, through Iveria Centre LLC
Hotel Medea + JSC	Real estate development	17 April 2007	100%	100%	Direct
Adjara Investment LLC	Holding entity	30 August 2017	100%	100%	Direct
Adjara Resort JSC	Real estate development	3 January 2006	100%	100%	Indirect, through Adjara Investments LLC
Adjara Real Estate LLC	Real estate development	23 August 2006	100%	100%	Indirect, through Adjara Investments LLC
Bobokvati LLC	Real estate development	23 March 2007	100%	100%	Indirect, through Adjara Real Estate LLC and Adjara Resorts JSC
Kobuleti Resort LLC	Real estate development	17 April 2007	100%	100%	Indirect, through Adjara Resorts JSC
Silk Road Group Travel LLC	Hospitality	4 September 2009	51%	51%	Direct
Telegraph Hotel JSC	Hospitality	5 February 2020	100%	100%	Indirect, through Silk Road Business Centre LLC
Limoni Real Estate LLC	Real estate development	21 April 2017	100%	100%	Direct
Green-cape Botanico LLC	Real estate development	18 August 2020	51%	51%	Joint venture
Silk Hospitality LLC*	Hotel management service provider to the Group	26 March 2021	100%	100%	Direct
Tsinandali Resorts LLC (a)	Operation of Park Hotel Tsinandali	1 March 2018	51%	51%	Direct

(a) Acquisition of subsidiary

On 16 July 2021 the Group obtained control of Tsinandali Resorts LLC by acquiring 51% share and voting interests in the company, for the consideration of USD 784 thousand, included in trade and other payables as at 31 December 2021 (Note 18), which was fully settled in cash during 2022.

At the date of acquisition of Tsinandali Resorts LLC the Group acquired property and equipment of GEL 7,480 thousand and assumed liabilities of GEL 7,135 thousand (see notes 8 and 17(b)).

* On 26 March 2021, the Company incorporated a new subsidiary Silk Hospitality LLC with a purpose to manage the operations of the Hotels.

23. Related parties

(a) Parent and ultimate controlling party

As at 31 December 2022 and as at the date these consolidated financial statements were authorised for issue, the Company's immediate parent company is Silk Road Group Holding LLC. The annual consolidated financial statements of Silk Road Group Holding LLC are publicly available through the website of Service for Accounting, Reporting and Auditing Supervision.

The Company's ultimate parent company is Silk Road Group Holding (Malta) Limited. In 2020 the Company's intermediate parent reorganized, as a result of which the Company has a new beneficial shareholder, Yerkin Tatishev, with indirect minority holding (38.2%) in the Company. The Company's ultimate parent remains Silk Road Group Holding (Malta) Limited – an entity controlled by an individual George Ramishvili. No publicly available financial statements are produced by the Company's ultimate parent company or any other intermediate parent company.

(b) Key management remuneration

Key management received the following remuneration during the year, which is included in wages and other employee benefits.

'000 GEL	2022	2021
Salaries and other benefits	9,471	6,279

(c) Related party transactions

The Group's related party transactions are disclosed below.

'000 GEL	Transaction value for the year ended 31 December		Outstanding balance as at 31 December	
	2022	2021	2022	2021
Other revenue and income*:				
Entities under common control	4,646	5,619	2,111	2,943
Operating expenses:				
Entities under common control	(698)	(2,965)	(1,418)	(1,410)
Loans issued:				
Entities under common control	(7,141)	(9,292)	224,009	267,670
Parent company	-	(894)	-	10,315
Loans received:				
Entities under common control	-	-	(19,180)	(21,057)
Parent company	(1,846)	(6,758)	(32,073)	(49,465)

Transaction values for loans and sales transactions represent original cash proceeds and do not consider settlement of the transactions. All outstanding balances with related parties, except for the loans receivable and loans and borrowings, are to be settled in cash within one year of the reporting date. None of the related party balances are secured.

In 2022 the Group recognised forgiveness of related party loans of GEL 32,435 thousand directly in equity, see note 14.

In 2022 interest income of GEL 18,639 thousand (2021: GEL 19,443 thousand) was accrued on loans to related parties. The interest rates and maturities of loans to related parties are disclosed in note 14. In 2022 interest expense of GEL 3,561 thousand (2021: GEL 3,250 thousand) was accrued on loans and borrowings from related parties. The interest rates and maturities of loans from related parties are disclosed in note 17.

* In 2022 other revenue with entities under common control mainly includes consulting services of GEL 3,136 thousand (2021: GEL 3,136 thousand) provided to Silknet JSC in relation to strategy development, funding, investment decisions and certain regulatory matters.

In addition to the above transactions, in 2021 the Group sold property to the entity under common control for cash consideration of GEL 2,987 thousand.

As at 31 December 2021, the Group guaranteed the indebtedness of a related party (see note 21).

24. Operating segments

The Group has five reportable segments, as described below, which are the Group's strategic business units. The strategic business units offer different products and services, and are managed separately because they require different technology and marketing strategies. For each of the strategic business units, the board of directors and shareholders, review internal management reports on at least a quarterly basis.

The Group classifies its Group entities into five operating segments under IFRS 8; and further classifies all its Group entities as "Greenbox" and "Yellowbox" operations. All operating segments are presented separately and are included in "Greenbox" category.

Under "Greenbox" category fall all operating segments and Group entities, which a) are major cash-generating units in the Group, or b) are in the active development stage of the major cash-generating unit in the Group, or c) generate mainstream revenues from their core activities including management or consulting services to third parties or to the Group entities. Group entities with a core activity of holding investments in "Greenbox" entities are also attributable to "Greenbox" category. All reportable segments are attributable to "Greenbox" category. Entities or operating segments where the non-controlling interest is significant, are excluded from the "Greenbox" category.

Under "Yellowbox" category fall Group entities, which a) hold assets for further development; and b) does not generate revenues from their core activities (although may generate some incidental income from non-core activities); and c) any other entity or operating segment that is not a "Greenbox".

The following summary describes the operations in each of the Group's reportable segments:

- Radisson Blu Iveria Hotel, Tbilisi;
- Radisson Blue Hotel, Batumi;
- Tsinandali Estate, A Radisson Collection Hotel;
- Casino Tbilisi;
- Casino Batumi.

Further details on the operations of the segments are described in note 1 (b).

Information regarding the results of each reportable segment is set out below. Performance is measured based on segment Net Operating Profit (NOP), calculated as segment operating profit adjusted for overhead costs and depreciation and amortization), as included in the internal management reports that are reviewed by the board of directors and shareholders. Segment NOP is used to measure performance as management believes that such information is the most relevant in evaluating the results of certain segments relative to other entities that operate within these industries. Management also uses Adjusted EBITDA as an alternative performance measure for each segment.

All operations of the Group are located in Georgia. There are no customers in any of the segments that represent more than 10% of revenue.

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for 2022 '000 GEL	Radisson Blu Iveria Hotel, Tbilisi	Radisson Blu Hotel, Batumi	Tsinandali Estate, A Radisson Collection Hotel	Hotels	Eliminations	Hotels after eliminations	Casino Tbilisi	Casino Batumi	Casinos	Eliminations	Casinos after eliminations
Revenue	42,228	19,731	19,876	81,835	(9,596)	72,239	116,896	65,810	182,706	(10)	182,696
Other operating income	-	-	777	777	-	777	118	712	830	-	830
Depreciation and amortization	(6,271)	(2,157)	(7,084)	(15,512)	-	(15,512)	(2,352)	(1,166)	(3,518)	-	(3,518)
Direct costs and expenses	(24,530)	(11,277)	(16,249)	(52,056)	7,253	(44,803)	(61,666)	(59,758)	(121,424)	9,694	(111,730)
Overhead costs*	(4,083)	(1,602)	(1,752)	(7,437)	152	(7,285)	(187)	(118)	(305)	-	(305)
Segment operating profit	7,344	4,695	(4,432)	7,607	(2,191)	5,416	52,809	5,480	58,289	9,684	67,973
Interest income	2,477	40	12	2,529	(57)	2,472	5,340	-	5,340	(4,111)	1,229
Interest expense	(151)	-	(3,386)	(3,537)	174	(3,363)	-	(6)	(6)	-	(6)
Net FOREX	(3,758)	(231)	4,287	298	-	298	(2,896)	(670)	(3,566)	-	(3,566)
Impairment of financial assets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segment profit/loss before tax	5,912	4,504	(3,519)	6,897	(2,074)	4,823	55,253	4,804	60,057	5,573	65,630
Income tax expense	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segment profit/loss after tax	5,912	4,504	(3,519)	6,897	(2,074)	4,823	55,253	4,804	60,057	5,573	65,630
Net operating profit	17,698	8,454	4,404	30,556	(2,343)	28,213	55,348	6,764	62,112	9,684	71,796
Segment adjusted EBITDA	13,615	6,852	2,652	23,119	(2,191)	20,928	55,161	6,646	61,807	9,684	71,491
CAPEX and other additions	1,864	1,245	712	3,821	-	3,821	7,188	1,245	8,433	-	8,433

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for 2022 '000 GEL	Other unallocated "Greenbox" entities	Elimination	Other unallocated "Greenbox" entities after eliminations	Total "Greenbox" entities after eliminations	Other unallocated "Yellowbox" entities	Eliminations	Other unallocated "Yellowbox" entities after eliminations	Eliminations	Total
Revenue	25,597	(9,960)	15,637	270,572	7,414	(3)	7,411	(4,381)	273,602
Other operating income	2,069	-	2,069	3,676	3,500	-	3,500	(1,975)	5,201
Depreciation and amortization	(1,199)	-	(1,199)	(20,229)	(2,511)	-	(2,511)	-	(22,740)
Direct costs and expenses	(10,628)	841	(9,787)	(166,320)	(3,678)	3	(3,675)	84	(169,911)
Overhead costs*	(24,947)	1,626	(23,321)	(30,911)	(4,164)	-	(4,164)	6,272	(28,803)
Segment operating profit	(9,108)	(7,493)	(16,601)	56,788	561	-	561	-	57,349
Interest income	23,954	(9,025)	14,929	18,630	4,553	(511)	4,042	(4,033)	18,639
Interest expense	(36,371)	13,019	(23,352)	(26,721)	(4,107)	511	(3,596)	4,033	(26,284)
Net FOREX	(7,053)	-	(7,053)	(10,321)	5,101	-	5,101	-	(5,220)
Impairment of financial assets	650	-	650	650	-	-	-	-	650
Segment profit/loss before tax	(27,928)	(3,499)	(31,427)	39,026	6,108	-	6,108	-	45,134
Income tax expense	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segment profit/loss after tax	(27,928)	(3,499)	(31,427)	39,026	6,108	-	6,108	-	45,134
Net operating profit	17,038	(9,119)	7,919	107,928	7,236	-	7,236	(6,272)	108,892
Segment adjusted EBITDA	(7,909)	(7,493)	(15,402)	77,017	3,072	-	3,072	-	80,089
CAPEX and other additions	5,897	-	5,897	18,151	3,400	-	3,400	-	21,551

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for 2021 '000 GEL	Radisson Blu Iveria Hotel, Tbilisi	Radisson Blu Hotel, Batumi	Tsinandali Estate, A Radisson Collection Hotel	Hotels	Eliminations	Hotels after eliminations	Casino Tbilisi	Casino Batumi	Casinos	Eliminations	Casinos after eliminations
Revenue	24,538	14,483	16,422	55,443	(4,324)	51,119	50,028	46,826	96,854	-	96,854
Other operating income	-	-	-	-	-	-	393	564	957	-	957
Depreciation and amortization	(6,309)	(1,892)	(7,090)	(15,291)	-	(15,291)	(2,174)	(1,055)	(3,229)	-	(3,229)
Direct costs and expenses	(15,956)	(8,594)	(13,117)	(37,667)	1,621	(36,046)	(26,373)	(37,995)	(64,368)	5,023	(59,345)
Overhead costs*	(3,812)	(1,026)	(1,270)	(6,108)	74	(6,034)	(204)	(152)	(356)	117	(239)
Segment operating profit	(1,539)	2,971	(5,055)	(3,623)	(2,629)	(6,252)	21,670	8,188	29,858	5,140	34,998
Interest income	2,630	13	-	2,643	(92)	2,551	-	-	-	(903)	(903)
Interest expense	(411)	-	(3,651)	(4,062)	431	(3,631)	-	-	-	-	-
Net FOREX	(905)	(38)	2,248	1,305	(1,358)	(53)	-	-	-	-	-
Impairment of financial assets	(293)	-	-	(293)	-	(293)	-	-	-	-	-
Segment profit/loss before tax	(518)	2,946	(6,458)	(4,030)	(3,648)	(7,678)	21,670	8,188	29,858	4,237	34,095
Income tax expense	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segment profit/loss after tax	(518)	2,946	(6,458)	(4,030)	(3,648)	(7,678)	21,670	8,188	29,858	4,237	34,095
Net operating profit	8,582	5,889	3,305	17,776	(2,703)	15,073	24,048	9,395	33,443	5,023	38,466
Segment adjusted EBITDA	4,770	4,863	2,035	11,668	(2,629)	9,039	23,844	9,243	33,087	5,140	38,227
CAPEX and other additions	624	1,147	1,991	3,762	-	3,762	5,239	2,274	7,513	-	7,513

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for 2021 '000 GEL	Total "Greenbox"								
	Other unallocated "Greenbox" entities	Elimination	Other unallocated "Greenbox" entities after eliminations	entities after eliminations	Other unallocated "Yellowbox" entities	Eliminations	Other unallocated "Yellowbox" entities after eliminations	Eliminations	Total
Revenue	12,454	(3,050)	9,404	157,377	3,085	-	3,085	(330)	160,132
Other operating income	489	-	489	1,446	5,289	(418)	4,871	(3,408)	2,909
Depreciation and amortization	(6,236)	-	(6,236)	(24,756)	(3,401)	-	(3,401)	-	(28,157)
Direct costs and expenses	(8,283)	-	(8,283)	(103,674)	(2,418)	-	(2,418)	2,977	(103,115)
Overhead costs*	(2,918)	539	(2,379)	(8,652)	(14,634)	418	(14,216)	761	(22,107)
Segment operating profit	(4,494)	(2,511)	(7,005)	21,741	(12,079)	-	(12,079)	-	9,662
Interest income	27,554	(10,109)	17,445	20,354	4,553	(506)	4,047	(4,746)	19,655
Interest expense	(36,603)	10,668	(25,935)	(29,566)	(5,134)	506	(4,628)	4,679	(29,515)
Net FOREX	980	1,363	2,343	1,132	1,833	-	1,833	67	3,032
Impairment of financial assets	5	-	5	(190)	(184)	-	(184)	-	(374)
Segment profit/loss before tax	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460
Income tax expense	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segment profit/loss after tax	(12,558)	(589)	(13,147)	13,471	(11,011)	-	(11,011)	-	2,460
Net operating profit	4,660	(3,050)	1,610	55,149	5,956	(418)	5,538	(761)	59,926
Segment adjusted EBITDA	1,742	(2,511)	(769)	46,497	(8,678)	-	(8,678)	-	37,819
CAPEX and other additions	394	-	394	11,669	9,781	-	9,781	-	21,450

*Overhead costs represent fixed costs that can not be avoided or are not directly affected by the scale of operations, which mainly comprises of property tax, remuneration for the management companies for both greenbox and yellowbox entities, insurance costs and audit and other consulting fees.

Reconciliation of reportable segment revenues:

'000 GEL	2022	2021
Total revenue for reportable segments	273,602	160,132
Income from casino tips (Note 5(b))	(11,829)	(4,886)
Customer promotions and bonuses for Casinos	(15,771)	(10,508)
Consolidated revenue	246,002	144,738

Revenues of GEL 7,028 thousand (2021: GEL 2,966 thousand) included under “Revenue from hotel and Complex Republic operations” in note 5, are mainly related to the operations of Complex Republic and are allocated to revenues from Other unallocated "greenbox" entities for segment reporting purposes. Revenue of GEL 3,399 thousand in 2022 (2021: GEL 2,879 thousand) is attributable to the operations of “Park Hotel Tsinandali” which is allocated to revenues from other unallocated “yellowbox” entities for segment reporting purposes.

Revenue from Casino operations, as presented in note 5, is reported net-off customer promotions and bonuses. Income from Casino tips is recognized under other income (see Note 5(b)).

Customer promotions and bonuses are netted off between revenue and operating costs in the IFRS consolidated financial statements.

The CODM does not use statement of financial position for reviewing the performance of the operating segments; instead, management analyzes the performance of its segments based on the balance sheets presented for the “Greenbox” and “Yellowbox” entities. The respective voluntary disclosures are presented below.

'000 GEL	31 December 22			
	"Greenbox" entities	"Yellowbox" entities	Eliminations	Consolidated
ASSETS				
Property and equipment	302,277	28,874	-	331,151
Investment property	5,364	233,566	-	238,930
Intangible assets	6,585	115	-	6,700
Prepayments for non-current assets	1,592	-	-	1,592
Investments	232,783	-	(232,783)	-
Loans receivable	251,332	80,566	(109,775)	222,123
Total Non-Current Assets	799,933	343,121	(342,558)	800,496
Inventories	6,374	109	-	6,483
Loans receivable	2,318	-	(432)	1,886
Trade and other receivables	8,461	13,258	(10,196)	11,523
Cash and cash equivalents	51,974	1,938	-	53,912
Prepayments and other assets	7,457	1,605	-	9,062
Total Current Assets	76,584	16,910	(10,628)	82,866
Total Assets	876,517	360,031	(353,186)	883,362
Loans and borrowings	267,354	72,795	(109,775)	230,374
Put option liability	42,138	-	-	42,138
Total Non-Current Liabilities	309,492	72,795	(109,775)	272,512
Loans and borrowings	20,015	13,704	(432)	33,287
Trade and other payables	26,409	3,061	(12,263)	17,207
Total Current Liabilities	46,424	16,765	(12,695)	50,494
Total liabilities	355,916	89,560	(122,470)	323,006
Charter capital	675,257	349,939	(354,056)	671,140
Accumulated losses	(166,747)	(79,468)	123,340	(122,875)
Non-controlling interests	12,091	-	-	12,091
Net Assets	520,601	270,471	(230,716)	560,356

31 December 2021				
'000 GEL	"Greenbox"	"Yellowbox"		
	entities	entities	Eliminations	Consolidated
ASSETS				
Property and equipment	237,503	29,690	-	267,193
Investment property	77,728	232,043	-	309,771
Intangible assets	5,498	121	-	5,619
Prepayments for non-current assets	308	-	-	308
Investments	236,653	-	(236,653)	-
Loans receivable	227,665	49,171	(39,561)	237,275
Total Non-Current Assets	785,355	311,025	(276,214)	820,166
Inventories	4,740	133	-	4,873
Loans receivable	82,665	31,135	(73,090)	40,710
Trade and other receivables	6,347	10,008	(7,389)	8,966
Cash and cash equivalents	31,565	2,848	-	34,413
Prepayments and other assets	6,123	1,627	(3)	7,747
Total Current Assets	131,440	45,751	(80,482)	96,709
Total Assets	916,795	356,776	(356,696)	916,875
Loans and borrowings	265,846	39,900	(42,249)	263,497
Trade and other payables	504	-	-	504
Put option liability	42,436	-	-	42,436
Total Non-Current Liabilities	308,786	39,900	(42,249)	306,437
Loans and borrowings	79,673	42,713	(73,090)	49,296
Trade and other payables	25,462	2,315	(7,444)	20,333
Total Current Liabilities	105,135	45,028	(80,534)	69,629
Total liabilities	413,921	84,928	(122,783)	376,066
Charter capital	675,257	345,836	(349,953)	671,140
Accumulated losses	(179,912)	(73,988)	116,040	(137,860)
Non-controlling interests	7,529	-	-	7,529
Net Assets	502,874	271,848	(233,913)	540,809

25. Alternative performance measures

(a) Adjusted EBITDA

The Group believes that the presentation of Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA margin enhances a reader's understanding of the Group's financial performance. The management uses Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA margin to assess and evaluate the operating performance of the Group and its major segments (see note 24). In addition, Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA margin are frequently used by securities analysts, investors and other interested parties in the evaluation of companies that operate in the telecommunications sector. Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA margin are not presentations made in accordance with IFRS and the Group's use of the terms Adjusted EBITDA and Adjusted EBITDA margin may vary from other entities to differences in accounting policies or differences in the calculation methodology.

The Group calculates Adjusted EBITDA by adjusting profit from continuing operations to exclude following items:

- finance costs and finance income
- corporate income tax and any other taxes related to the distribution of dividends

- depreciation, amortization, excluding amortization of casino permit, revaluation, impairment (losses / reversals) of non-current assets
- net foreign exchange gain/(loss), including gain/(loss) on hedging instruments, currency forward contracts and any other gain/(loss) attributable to changes in foreign currency exchange rates
- specific items as explained below:

Specific items are identified by virtue of their size, nature or incidence. Specific items represent:

- non-recurring, non-underlying or non-operating income or costs that are either material by nature or size (such as bargaining gain on business acquisition, business acquisition related costs, costs related to fundraising and the listing of the Group's securities, write off/impairment of issued loans and receivables, etc.).

Reconciliation of adjusted EBITDA to profit from continuing operations

'000 GEL	2022	2021
Profit for the year	45,134	2,460
Depreciation and amortization	26,977	29,408
Amortization of casino permit	(4,237)	(1,251)
Net foreign exchange loss/ (gain)	5,220	(3,032)
Interest income	(18,639)	(19,655)
Interest expense	26,284	29,515
Specific items*	(650)	374
Adjusted EBITDA	80,089	37,819

*Specific items mainly comprise of impairment of loans receivable.

'000 GEL	2022	2021
Consolidated Adjusted EBITDA	80,089	37,819
Consolidated revenue	246,002	144,738
Consolidated Adjusted EBITDA margin %	33%	26%

26. Basis of measurement

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for the cost of investment property, that as at 1 January 2018 (the date of transition to IFRS) was determined by reference to its fair value at that date (deemed cost).

27. Significant accounting policies

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

(a) Basis of consolidation

(i) Non-controlling interests

Non-controlling interests are measured at their proportionate share of the acquiree's identifiable net assets at the acquisition date. Changes in the Group's interest in a subsidiary that do not result in a loss of control are accounted for as equity transactions.

(ii) Non-controlling shareholders holding put options

The Group recognises a liability for the present value of the exercise price of the option, when the Group writes a put option to the non-controlling shareholders.

The Group applies the anticipated-acquisition method when the Group writes a put option to non-controlling shareholders resulting the non-controlling shareholders not to have present access to the returns associated with the underlying ownership interest.

Under anticipated-acquisition method the contract is accounted as if the put option had been exercised already by the non-controlling shareholders and the interests of the non-controlling shareholders that hold the written put options are derecognised when the financial liability is recognised.

Subsequent to initial recognition, the Group recognises changes in the carrying amount of the put liability directly within equity.

(iii) Subsidiaries

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

(iv) Acquisitions from entities under common control

Business combinations arising from transfers of interests in entities that are under the control of the shareholder that controls the Group are accounted for based on book value (carry-over basis) accounting as if the acquisition had occurred at the beginning of the earliest comparative period presented. The assets and liabilities acquired are recognised at the carrying amounts recognised previously in the Group's controlling shareholder's consolidated financial statements.

The components of equity of the acquired entities, except for charter capital, are added to the same components within Company. The difference between the consideration paid (whether in form of cash paid or through the capital contributions) and assets and liabilities of acquiree assumed is recorded in retained earnings in equity (see note 15).

(v) Interests in equity-accounted investees

The Group's interests in equity-accounted investees comprise interests in joint venture. A joint venture is an arrangement in which the Group has joint control, whereby the Group has rights to the net assets of the arrangement, rather than rights to its assets and obligations for its liabilities. Interests in joint ventures are accounted for using the equity method and are recognised initially at cost.

The consolidated financial statements include the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of equity accounted investees, after adjustments to align the accounting policies with those of the Group, from the date that joint control commences until the date that joint control ceases.

When the Group's share of losses exceeds its interest in an equity-accounted investee, the carrying amount of that interest including any long-term investments, is reduced to zero, and the recognition of further losses is discontinued, except to the extent that the Group has an obligation or has made payments on behalf of the investee.

(vi) Business combinations

The Group accounts for business combinations using the acquisition method when the acquired set of activities and assets meets the definition of a business and control is transferred to the Group (see 27(a)(i)). In determining whether a particular set of activities and assets is a business, the Group assesses whether the set of assets and activities acquired includes, at a minimum, an input and substantive process and whether the acquired set has the ability to produce outputs.

The Group has an option to apply a 'concentration test' that permits a simplified assessment of whether an acquired set of activities and assets is not a business. The optional concentration test is met if substantially all of the fair value of the gross assets acquired is concentrated in a single identifiable asset or group of similar identifiable assets.

Business combinations are accounted for using the acquisition method as at the acquisition date, which is the date on which control is transferred to the Group.

The Group measures goodwill at the acquisition date as:

- The fair value of the consideration transferred; plus
- The recognised amount of any non-controlling interests in the acquiree; plus
- If the business combination is achieved in stages, the fair value of the pre-existing equity interest in the acquiree; less
- The net recognised amount (generally fair value) of the identifiable assets acquired and liabilities assumed.

When the excess is negative, a bargain purchase gain is recognised immediately in profit or loss.

The consideration transferred does not include amounts related to the settlement of pre-existing relationships. Such amounts are generally recognised in profit or loss.

Transaction costs, other than those associated with the issue of debt or equity securities, that the Group incurs in connection with a business combination are expensed as incurred.

Any contingent consideration is measured at fair value at the date of acquisition. If an obligation to pay contingent consideration that meets the definition of a financial instrument is classified as equity, then it is not remeasured and settlement is accounted for within equity. Otherwise, other contingent consideration is remeasured at fair value at each reporting date and subsequent changes in the fair value of the contingent consideration are recognised in profit or loss.

(vii) Transactions eliminated on consolidation

Intra-group balances and transactions, and any unrealised income and expenses arising from intra-group transactions, are eliminated. Unrealised gains arising from transactions with equity-accounted investees are eliminated against the investment to the extent of the Group's interest in the investee.

(b) Revenue

(i) Revenue from Casino Games

The services provided by the Group comprise the following casino games: table games, slot machines (“betting and gaming activities”). The Group’s betting and gaming activities are classified as derivative financial instruments under IFRS 9 as revenue from land-based casino games represents net winnings (“customer drop”), being amounts staked net of customer winnings, and is stated net of customer promotions and bonuses incurred in the period. Open positions are carried at fair market value and gains and losses arising on this valuation are recognized in revenue, as well as gains and losses realized on positions that have closed.

(ii) Revenue from Hotel services

Revenue is measured based on the consideration specified in a contract with a customer. The Group recognises revenue when it transfers control over a good or service to a customer.

Room revenue - Revenue of renting hotel rooms to customers on a daily basis for the predetermined consideration. Room revenue is recognized based on completed guest nights in the hotel. Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on completed guest nights in the hotel.

Food and beverage revenue - Revenue from sales of food and beverages through restaurants and bars. Revenue is recognised at a point in time when the goods have been accepted by customers. The Group recognizes revenue when it transfers control at a point in time for the sale of goods and over time for the provision of services, however services are provided in an insignificantly short period of time. Revenues are recognized in contractual consideration, net of value added tax charged to customers.

Other revenue - Revenue from provision of complementary services, such as spa, massage and other services are included in other revenue. Revenue is recognised over time as the services are provided. The stage of completion for determining the amount of revenue to recognise is assessed based on the works completed, however services are provided in an insignificantly short period of time.

(c) Finance income and finance costs

The Group’s finance income and finance costs include:

- interest income on bank balances and loans receivable;
- interest expense on financial liabilities;
- the foreign currency gain or loss on financial assets and financial liabilities.

Interest income or expense is recognised using the effective interest method. The ‘effective interest rate’ is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument to:

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

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

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

(d) Foreign currency transactions

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

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

Non-monetary items in a foreign currency that are measured based on historical cost are translated using the exchange rate at the date of the transaction.

Foreign currency differences are generally recognised in profit or loss.

(e) Employee benefits

Short-term employee benefit obligations are measured on an undiscounted basis and are expensed as the related service is provided. A liability is recognised for the amount expected to be paid under short-term cash bonus or profit-sharing plans if the Group has a present legal or constructive obligation to pay this amount as a result of past service provided by the employee, and the obligation can be estimated reliably.

(f) Income tax

On 13 May 2017 the Parliament of Georgia passed the bill on corporate income tax reform (also known as the Estonian model of corporate taxation), which mainly moves the moment of taxation from when taxable profits are earned to when they are distributed. The law has entered into force in 2017 and is effective for tax periods starting after 1 January 2018 for all entities except for financial institutions (such as banks, insurance companies, microfinance organizations, pawnshops), for which the law should have become effective from 1 January 2023. In 2022 the Government of Georgia has approved the changes to the current corporate tax model in Georgia for financial institutions, applicable from 2023. According to the amendments to the legislation, the part of financial institutions will no longer switch to the Estonian tax model.

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

The corporate income tax arising from the payment of dividends is accounted for as an expense in the period when dividends are declared, regardless of the actual payment date or the period for which the dividends are paid. The amount of tax payable on a dividend distribution is calculated as 15/85 of the amount of the net distribution.

Set off the tax payable on dividends declared and paid is available for the corporate income tax paid on the undistributed earnings in the years 2008-2016, if those earnings are distributed in 2017 or further years.

The Tax Code of Georgia provides for charging corporate income tax on certain transactions not related to the entity's economic activities, free of charge supplies and representative expenses over the allowed limit. The Group considers the taxation of such transaction as outside of the scope of IAS 12 *Income Taxes* and accounts for the tax on such items as taxes other than on income.

(g) Inventories

Inventories are measured at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventories is based on the weighted average principle, and includes expenditure incurred in acquiring the inventories, production or conversion costs and other costs incurred in bringing them to their existing location and condition. In the case of manufactured inventories and work in progress, cost includes an appropriate share of production overheads based on normal operating capacity.

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

(h) Property and equipment

(i) Recognition and measurement

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

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

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

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

(ii) Subsequent costs

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

(iii) Depreciation

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

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

The estimated average useful lives of significant items of property and equipment for the current and previous periods are as follows:

– Buildings	20-50 years;
– Gaming tables and slot machines	8-10 years;
– Furniture and fixtures	3-10 years;
– Other	2-12 years.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year end and adjusted if appropriate.

(iv) Borrowing costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalized to the respective qualifying asset using the effective interest method.

(i) Intangible assets

(i) Intangible assets

Intangible assets that are acquired by the Group, which have finite useful lives, are measured at cost less accumulated amortisation and accumulated impairment losses.

(ii) Subsequent expenditure

Subsequent expenditure is capitalised only when it increases the future economic benefits embodied in the specific asset to which it relates. All other expenditure, including expenditure on internally generated goodwill and brands, is recognised in the profit or loss as incurred.

(iii) Amortisation

Amortisation is based on the cost of the asset less its estimated residual value.

Amortisation is generally recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of intangible assets, other than goodwill, from the date that they are available for use since this most closely reflects the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset. The estimated useful lives for the current and comparative periods are as follows:

– Casino permit	1 year;
– Software for slot machines, licenses and other	3-10 years.

Amortisation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year end and adjusted if appropriate.

(j) Investment property

Investment property is property held either to earn rental income or for capital appreciation or for both, but not for sale in the ordinary course of business, use in production or supply of goods or services or for administrative purposes.

(i) Recognition and measurement

Investment property is measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Land is measured at cost less impairment losses. The cost of investment property at 1 January 2018, the date of transition to IFRS, was determined by reference to its fair value at that date (deemed cost).

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use, and the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located and capitalised borrowing costs.

When parts of an item of investment property have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of investment property.

Any gain or loss on disposal of an investment property (calculated as the difference between the net proceeds from disposal and the carrying amount of the item) is recognised in profit or loss.

(ii) Subsequent expenditure

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

(iii) Depreciation

Depreciation is based on the cost of an asset less its residual value. Significant components of individual assets are assessed and if a component has a useful life that is different from the remainder of that asset, that component is depreciated separately.

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

The estimated useful life of buildings for the current and comparative periods is 50 years.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year end and adjusted if appropriate.

(k) Financial instruments

The Group classifies non-derivative financial assets into the following categories: financial assets at fair value through profit or loss, held-to-maturity financial assets, loans and receivables and available-for-sale financial assets.

The Group classifies non-derivative financial liabilities into the other financial liabilities category.

Other financial liabilities comprise loans and borrowings, dividend payable and trade and other payables.

(i) Recognition and initial measurement

Receivables are initially recognised when they are originated. All other financial assets and financial liabilities are initially recognised when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

A financial asset (unless it is a receivable without a significant financing component) or financial liability is initially measured at fair value plus, for an item not at FVTPL, transaction costs that are directly attributable to its acquisition or issue. A receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price.

(ii) Classification and subsequent measurement

On initial recognition, a financial asset is classified as measured at: amortised cost; FVOCI – debt investment; FVOCI – equity investment; or FVTPL.

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

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

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

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

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

All financial assets not classified as measured at amortised cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL.

Financial assets – Business model assessment:

The Group makes an assessment of the objective of the business model in which a financial asset is held at a portfolio level because this best reflects the way the business is managed and information is provided to management.

Financial assets – Assessment whether contractual cash flows are solely payments of principal and interest:

For the purposes of this assessment, ‘principal’ is defined as the fair value of the financial asset on initial recognition. ‘Interest’ is defined as consideration for the time value of money and for the credit risk associated with the principal amount outstanding during a particular period of time and for other basic lending risks and costs (e.g. liquidity risk and administrative costs), as well as a profit margin.

In assessing whether the contractual cash flows are solely payments of principal and interest, the Group considers the contractual terms of the instrument. This includes assessing whether the financial asset contains a contractual term that could change the timing or amount of contractual cash flows such that it would not meet this condition. In making this assessment, the Group considers:

- contingent events that would change the amount or timing of cash flows;
- terms that may adjust the contractual coupon rate, including variable-rate features;
- prepayment and extension features; and
- terms that limit the Group’s claim to cash flows from specified assets (e.g. non-recourse features).

A prepayment feature is consistent with the solely payments of principal and interest criterion if the prepayment amount substantially represents unpaid amounts of principal and interest on the principal amount outstanding, which may include reasonable additional compensation for early termination of

Financial liabilities – Classification, subsequent measurement and gains and losses

Financial liabilities are classified as measured at amortised cost. financial liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method. Interest expense and foreign exchange gains and losses are recognised in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is also recognised in profit or loss.

(iii) Modification of financial assets and financial liabilities

Financial assets

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

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

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

- change the currency of the financial asset;
- change in collateral or other credit enhancement;

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

Financial liabilities

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

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

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

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

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

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

(iv) Derecognition

Financial assets

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

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

Financial liabilities

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

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

(v) Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Group currently has a legally enforceable right to set off the amounts and it intends either to settle them on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

(l) Equity

Charter capital

Charter capital is classified as equity.

(m) Financial guarantees

Financial guarantees are contracts that require the Group to make specified payments to reimburse the holder for a loss that it incurs because a specified debtor fails to make payment when it is due in accordance with the terms of a debt instrument.

Financial guarantees issued are initially measured at fair value. Subsequently, they are measured at the higher of the loss allowance determined in accordance with IFRS 9 and the amount initially recognised less, when appropriate, the cumulative amount of income recognised in accordance with the principles of IFRS 15.

(n) Impairment

(i) Non-derivative financial assets

Financial instruments

The Group recognises loss allowances for ECLs on financial assets measured at amortised cost:

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

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

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

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

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

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

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

The Group considers a debt security to have low credit risk when its credit risk rating is equivalent to the globally understood definition of ‘investment grade’.

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

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

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

Measurement of ECLs

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

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

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether financial assets carried at amortised cost and debt securities at FVOCI are credit-impaired. A financial asset is ‘credit-impaired’ when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes the following observable data:

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

Presentation of allowance for ECL in the statement of financial position

Loss allowances for financial assets measured at amortised cost are deducted from the gross carrying amount of the assets. For debt securities at FVOCI, the loss allowance is charged to profit or loss and is recognised in OCI.

Write-off

The gross carrying amount of a financial asset is written off when the Group has no reasonable expectations of recovering a financial asset in its entirety or a portion thereof. For individual customers, the Group has a policy of writing off the gross carrying amount when the financial asset is 180 days past due based on historical experience of recoveries of similar assets. For corporate customers, the Group individually makes an assessment with respect to the timing and amount of

write-off based on whether there is a reasonable expectation of recovery. The Group expects no significant recovery from the amount written off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Group's procedures for recovery of amounts due.

(ii) Non-financial assets

The carrying amounts of the Group's non-financial assets, other than inventories and deferred tax assets, are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or CGU. The Group's corporate assets do not generate separate cash inflows and are utilised by more than one CGU. Corporate assets are allocated to CGUs on a reasonable and consistent basis and tested for impairment as part of the testing of the CGU to which the corporate asset is allocated.

The recoverable amount of an asset or CGU is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset or CGU.

An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset and its related cash-generating unit (CGU) exceeds its estimated recoverable amount. Impairment losses are recognised in profit or loss. Impairment losses recognised in respect of CGUs are allocated to reduce the carrying amounts of the assets in the CGU on a pro rata basis.

Impairment losses recognised in prior periods are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss had been recognized.

(o) Leases

Leases in terms of which the Group is the lessor and transfers substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the asset to the lessee, are classified as finance leases. The leased assets are derecognised and a lease receivable equal to the net investment in the lease is recognized and presented within loans and receivables. Subsequently the recognition of finance income is based on a pattern reflecting a constant periodic rate of return on the Group's net investment in the finance lease.

All leases in which the Group is the lessor are classified as operating leases and the leased assets remain recognised on the Group's statement of financial position. Lease payments received under operating leases are recognized as income on a straight-line basis over the lease term.

The Group has adopted IFRS 16 *Leases* from 1 January 2018. IFRS 16 has introduced a single, on-balance sheet lease accounting model for lessees, which means that a lessee recognises a right-of-use asset representing its right to use the underlying asset and a lease liability representing its obligation to make lease payments. There was no change to the lessor accounting as a result of adoption of IFRS 16. The Group is not a party to any significant contracts as a lessee.

(p) Government grants

Government grants are recognised when there is reasonable assurance that: (a) the entity will comply with the conditions attaching to them; and (b) the grants will be received.

The Group applies a net approach to government assistances.

28. New standards and interpretations not yet adopted

A number of new standards are effective for annual periods beginning after 1 January 2022, with earlier application permitted; however, the Group has not early adopted the new or amended standards in preparing these financial statements. The following new and amended standards are not expected to have a significant effect on the Group's financial statements:

- *Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1).*
- *IFRS 17 Insurance Contracts and amendments to IFRS 17 Insurance Contracts.*
- *Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2).*
- *Definition of Accounting Estimates (Amendments to IAS 8).*
- *Lease Liability in a Sale and Leaseback (Amendments to IFRS 16).*
- *Deferred Tax related to assets and liabilities arising from a single transaction (Amendments to IAS 12).*

29. Subsequent events

In 2023, SRG Real Estate LLC issued bonds on the Georgian Stock Exchange (see note 1).

The Group made advance payment to a construction company in the amount of GEL 8,662 thousand in accordance with the contract signed on 28 December 2022 for the purposes of the Telegraph hotel construction.

SRG Real Estate LLC
Consolidated management report – overviews of business
Year 2022

1. The Group's business, performance and position

The Group's operations are primarily located in Georgia. Consequently, the Group is mainly exposed to the economic factors and financial markets of Georgia, which display characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, however are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia.

The Company is a limited liability company as defined under the Law of Georgia on Entrepreneurs and was registered as a legal entity on 7 April 2017. The subsidiaries of the Company represent a limited liability and joint stock companies as defined in the Law of Georgia on Entrepreneurs.

The Company's registered office is located on Republic square, Mtatsminda district, Tbilisi, Georgia, and the Company's identification number is 404535240.

The principal activity of SRG Real Estate LLC is to act as a holding company to the Group entities. The principal activities of the Group entities are:

- Ownership and management of the Hotels operating under "Radisson Blu" brand located in Tbilisi and Batumi, Georgia and Hotel operating under "Radisson Collection" brand located in Tsinandali, Georgia.
- Ownership and management of the Park Hotel in Tsinandali, Georgia.
- Management of the land-based casinos in Tbilisi and Batumi. Casinos in Tbilisi and Batumi are in the Radisson Blu Hotels.
- Ownership and management of Complex Republic.
- Development and management of real estate properties located in various regions of Georgia.

During 2022 the Group generated revenue of 246,002 thousand GEL, which presents 70% growth compared to 2021 revenue (144,738 thousand GEL). The main reason for such growth is Covid 19 pandemic during 2020-2021 years. After the end of the pandemic, tourism increased drastically in 2022 compared to 2021. Approximately 63% of total revenue comes from gambling revenue, 34% from hotel and 3% represent other revenues. Profit for the year 2022 was 45,134 thousand GEL, for the year 2021 2,460 thousand GEL.

2. Future plans of the Group

Main objective of the Group in 2023 year will be to diversify its revenue by entrance in residential and holiday house sector. Two projects are under considerations: "Silktowers" in Batumi and "Green Cape Botanico". Start of the "Silktowers" construction works is planned in 2024. As for "Green Cape Botanico", it started in autumn 2020 and is going to be finished in summer 2023.

At the same time, Group has also planned to strengthen its positions in Tbilisi in Kakheti. For this purpose, group has already renovated hotel rooms in Tbilisi and additional investments were made at Radisson Collection hotel in Kakheti.

As part of new investments, in 2023 the Group started renovation works for hotel "Telegraph", located at Rustaveli avenue. After completion of the project, Group's assets' cluster around First Republic Square will be further strengthened.

Also, the Group's objective is to optimize expenses of existing hotels, land casinos and restaurants and to improve profitability.

3. Research and development works of the Group

The Group has not performed research and development works in 2022.

4. Information about Group branches

The Group does not have branches.

5. Main financial and non-financial indicators

Analysis of key financial indicators:

'000 GEL	2022	2021
1 Revenue	246,002	144,738
2 EBITDA	84,976	38,696
3 Operation income %	35%	27%

(i) *Relationship with employees.* The Group employs 1,600-1,800 people. The Group has established recruitment policy and only qualified, experienced, and skilled candidates are hired.

(ii) *Relationship with suppliers and clients.* The Group has solid professional relationship with clients, and it is characterized as caring, loyal, and high-quality service.

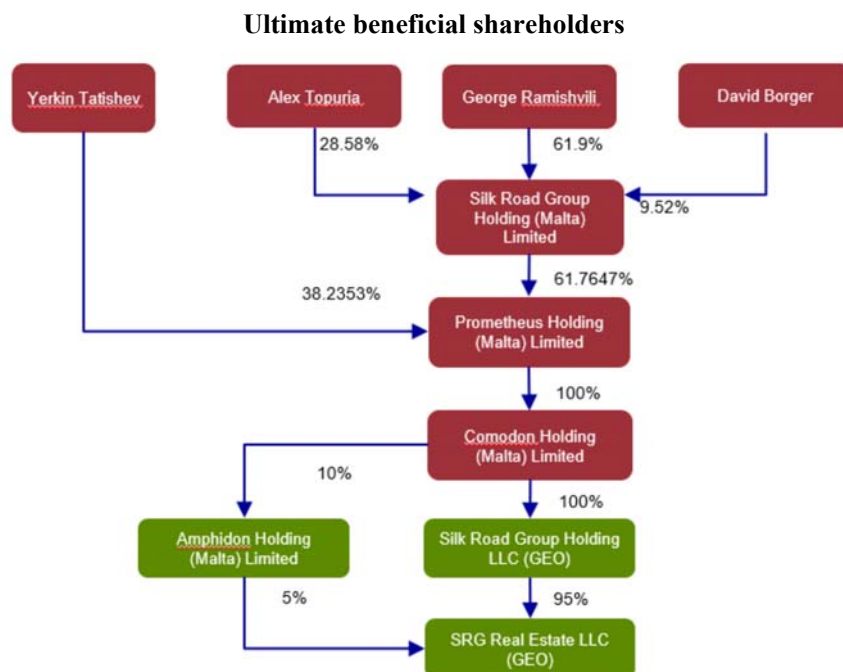
(iii) *Relationship with tax authorities.* The Groups tax accounting system is well managed. Accounting staff are experienced in tax legislation and in order to be informed about tax issues affecting the Group, staff regularly attends tax trainings held by leading audit companies.

6. Detailed information about share repurchases

The Group has not repurchased own shares in 2022.

7. Corporative governance

In August 2020, after purchase of 38.2 share in Prometheus Holding Limited (parent company) Yerkin Tatishev became indirect beneficial shareholder of 36.51% of the Group. Yerkin Tatishev is chairman of supervisor board of Kusto Group and its founder. Kusto Group (www.kustogroup.com) is Singapore based industrial holding with yearly turnover more than 1,5 Billion USD. Yerkin Tatishev has been investing in various projects in Georgia together with the group for a long time. Yerkin Tatishev considers his share in Groups as long-term investment. Changes in share structure discussed above will not affect Group strategy and changes in supervisor board or in executive management is not expected.



Significant facts about the Group.

- Silk Road Group is one of the leading private investment Group in Georgia, operating in Caucasus and central Asia. Since 2005, Silk Road Group invested approximately 1 billion USD in Georgia.
- Together with SRG Real Estate, Silk Road Group also includes: Silknet (has issued 300 million Eurobonds); Bakhvi hydro power plant
- Hospitality sector assets is managed by more than 2,000 experienced employees
- The Group is oriented on development of human resources and success of local talents
- The Group has ability to manage third party assets, that will become source of additional revenue
- Real estate assets of the Group are in Tbilisi and best areas of the country
- Convenient location is significant factor for success of hospitality sector projects
- Development projects of residential estates are located in high demand areas
- The Group has experience of managing four hotels, two land based casinos, several restaurants, club and residential projects
- Each stage of project execution is lead by strong team
- Projects are performed by leading development companies and include guaranties of completion

Reliable Corporate governance is main driver of our strategy and business model. We have grown and developed significantly in recent years, and along with that, our approach to corporate governance has improved.

We are constantly trying to make our leadership and management systems more effective, in accordance with best practices.

Our charter and Georgian legislation address certain issues related to the composition and responsibilities of the Supervisor Board. Our management guidance intends to fulfill the requirements of charter and Georgian legislation, in order to bring the Group's corporate governance more in line with international best practices.

8. Overview of Group market, liquidity and cash flow risks and their management Mechanisms

Credit risk. Majority of Group's sales are in cash, before service is rendered to the client. Respectively, the Groups has no difficulties with recovery of receivables. Credit risk management in regard of loans issued is disclosed in financial statements.

Liquidity risk. Liquidity risk has arisen from managing of working capital and loans received from commercial banks. It is a risk that Group will encounter difficulties to settle financials liabilities when due. The Group's approach of managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always has sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group's reputation. For more details, please see liquidity risk definition in financial statements.

Due to nature of business, receivables are collected without any difficulties.

9. Main risks and uncertainties, entity goals and financial risk management policy

Main risks and uncertainties are connected to:

Currency risk. Currency risk is risk that financial instrument may change values due to exchanges rate changes.

The Group is exposed to exchange rate risk on its financial position and cash flows. To manage currency risk, management has set limits for potential losses per currencies and total values. Positions are reviewed monthly.

Political risks. Instable political environment can have adversary effect on product demand, revenue, and profitability. Management carefully monitors political developments, in order to predict the potential development of events and respond to potential threats.

Market risk. The Groups is exposed to market risks, which are raised from volatility in: (a) foreign currencies, (b) interest bearing assets and liabilities and (c) open positions in equity investments, each of those are affected by general and specific market volatility. Management has set tolerable threshold, which is monitored daily. But this approach can not fully mitigate losses beyond limits in case of severe market volatility.

Interest rate risk. Interest rate risk is raised from volatility in market rate levels, due to its effect on financial position and cash flows.

Mamuka Shurgaia

Director

15 May 2023

Political risks. Instable political environment can have adversary effect on product demand, revenue, and profitability. Management carefully monitors political developments, in order to predict the potential development of events and respond to potential threats.

Market risk. The Groups is exposed to market risks, which are raised from volatility in: (a) foreign currencies, (b) interest bearing assets and liabilities and (c) open positions in equity investments, each of those are affected by general and specific market volatility. Management has set tolerable threshold, which is monitored daily. But this approach can not fully mitigate losses beyond limits in case of severe market volatility.

Interest rate risk. Interest rate risk is raised from volatility in market rate levels, due to its effect on financial position and cash flows.


Mamuka Shergaia

Director

15 May 2023