

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

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

31 December 2023

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

Table of Contents

STATEMENT OF MANAGEMENT’S RESPONSIBILITIES FOR THE PREPARATION AND APPROVAL OF THE FINANCIAL STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORT	1
INDEPENDENT AUDITOR’S REPORT	2-6
CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Statement of Financial Position	7
Consolidated Statement of Profit or Loss and Comprehensive Income	8
Consolidated Statement of Changes in Equity	9
Consolidated Statement of Cash Flows	10
Separate Statement of Financial Position	11
Separate Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	12
Separate Statement of Changes in Equity	13
Separate Statement of Cash Flows	14
Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements	
1. IG Development Georgia and its Operations	15
2. Operating Environment of the Group	15
3. Material Accounting Policies	16
4. Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies	28
5. Application of new and revised international financial reporting standards	28
6. Balances and Transactions with Related Parties	30
7. Investment Property	32
8. Property and Equipment	33
9. Investment in Subsidiary	34
10. Inventory Property	35
11. Loans Granted	35
12. Trade and Other Receivables	40
13. Cash and Cash Equivalents and Restricted Cash	42
14. Charter and Paid-in Capital	42
15. Borrowings	43
16. Advances Received for Inventory Property	45
17. Trade and Other Payables	46
18. Revenues	47
19. Direct Operating Expenses	48
20. General and Administrative Expenses	49
21. Finance (Costs)/Income, Net	50
22. Contingencies and Commitments	50
23. Financial Risk Management	52
24. Capital Management	58
25. Fair Value Disclosure	59
26. Presentation of Financial Instruments by Measurement Category	61
27. Events After the Reporting Period	62
28. Approval Of the Financial Statements	62
Consolidated and Separate Management Report	63

**IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
STATEMENT OF MANAGEMENT’S RESPONSIBILITIES FOR THE PREPARATION
AND APPROVAL OF THE FINANCIAL STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORT
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023**

Management is responsible for the preparation of the consolidated and separate financial statements that present fairly the financial position of IG Development Georgia LLC (the “Company”) and its subsidiary (together the “Group”) as of 31 December 2023, and results of its operations, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, in compliance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”). Management is also responsible for the preparation of management report in accordance with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

In preparing the financial statements, management is responsible for:

- Properly selecting and applying accounting policies;
- Presenting information, including accounting policies, in a manner that provides relevant, reliable, comparable and understandable information;
- Providing additional disclosures when compliance with the specific requirements in IFRSs are insufficient to enable users to understand the impact of particular transactions, other events and conditions on the Company’s financial position and financial performance;
- Making an assessment of the Company’s ability to continue as a going concern;
- Disclosing the information in the management report as required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing;
- Preparation of the management report in consistent with the financial statements.

Management is also responsible for:

- Designing, implementing and maintaining an effective and sound system of internal controls, throughout the Company;
- Maintaining adequate accounting records that are sufficient to show and explain the Company’s transactions and disclose with reasonable accuracy at any time the financial position of the Company, and which enable them to ensure that the financial statements of the Company comply with IFRS;
- Maintaining statutory accounting records in compliance with local legislation and accounting standards;
- Taking such steps as are reasonably available to them to safeguard the assets of the Company; and
- Preventing and detecting fraud and other irregularities.

Consolidated and separate financial statements and management report of the Company for the year ended 31 December 2023 were approved by management on 10 May 2024:

On behalf of the Management:

Levan Meskheli
General Director
Tbilisi, Georgia

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer
Tbilisi, Georgia

**IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
STATEMENT OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITIES FOR THE PREPARATION
AND APPROVAL OF THE FINANCIAL STATEMENTS AND MANAGEMENT REPORT
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023**

Management is responsible for the preparation of the consolidated and separate financial statements that present fairly the financial position of IG Development Georgia LLC (the "Company") and its subsidiary (together the "Group") as of 31 December 2023, and results of its operations, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, in compliance with International Financial Reporting Standards ("IFRS"). Management is also responsible for the preparation of management report in accordance with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

In preparing the financial statements, management is responsible for:

- Properly selecting and applying accounting policies;
- Presenting information, including accounting policies, in a manner that provides relevant, reliable, comparable and understandable information;
- Providing additional disclosures when compliance with the specific requirements in IFRSs are insufficient to enable users to understand the impact of particular transactions, other events and conditions on the Company's financial position and financial performance;
- Making an assessment of the Company's ability to continue as a going concern;
- Disclosing the information in the management report as required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing;
- Preparation of the management report in consistent with the financial statements.

Management is also responsible for:

- Designing, implementing and maintaining an effective and sound system of internal controls, throughout the Company;
- Maintaining adequate accounting records that are sufficient to show and explain the Company's transactions and disclose with reasonable accuracy at any time the financial position of the Company, and which enable them to ensure that the financial statements of the Company comply with IFRS;
- Maintaining statutory accounting records in compliance with local legislation and accounting standards;
- Taking such steps as are reasonably available to them to safeguard the assets of the Company; and
- Preventing and detecting fraud and other irregularities.

Consolidated and separate financial statements and management report of the Company for the year ended 31 December 2023 were approved by management on 10 May 2024:

On behalf of the Management:


Levan Meskheli
General Director
Tbilisi, Georgia




Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer
Tbilisi, Georgia

Independent Auditors' Report

To the Shareholders and Supervisory Board of IG Development Georgia LLC

Qualified Opinion

We have audited the consolidated and separate financial statements of IG Development Georgia LLC ("the Company") and its subsidiary (together the "Group"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2023, the statements of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year ended 31 December 2023, and notes to the financial statements, including a summary of material accounting policies.

In our opinion, except for the effects of the matter described in the *Basis for Qualified Opinion* section of our report, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company and the group as at 31 December 2023, and its financial performance and its cash flows for the year ended 31 December 2023 in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS").

Basis for Qualified Opinion

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

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

Other matter

Consolidated and Separate Financial statements and management report of the Company as at and for the year ended 31 December 2022 were audited by other auditors who expressed a qualified opinion on those consolidated and separate financial statements and management report on 12 May 2023.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Key Audit Matter

Why the matter was determined to be a key audit matter	How the matter was addressed in the audit
<i>Assessment of Expected credit loss allowance on loans granted to related parties</i> As disclosed in Note 11 to the financial statements, the gross value of loans granted by Group amounted to GEL 49,050,090 (loans granted by Company: GEL 46,334,884) with related allowances for expected credit losses of GEL 15,432,815 (for Company: GEL 14,885,432) as at 31 December 2023. Depending on the significance of loans, the management determines the expected credit losses ("ECL") on a collective or individual basis. Due to the significance and subjectivity of judgements used by management and the volume of loans, we identified the assessment of expected credit losses as a key audit matter. In particular, we focused on the underlying information used in the ECL on loans, which may include errors. The errors in the underlying information used in the ECL might affect the risk factors such as probability of default (PD), loss given default data (LGD), exposure at default (EAD), migration matrix based on statistics of defaults and loss rates. The appropriate identification of stage of impairment for individually assessed loans require considerable judgement in relation to the quantitative and qualitative information. Individual assessment of ECL for individually significant loans involves an analysis of financial performance of the borrower, overdue of interest or principal or restructuring events, including determining whether a significant increase in credit risk or credit impairing events have occurred on loans since their initial recognition.	We obtained understanding of the processes and relevant control procedures over ECL provisioning, in particular, identification of significant increase in credit risk ("SICR" or "stage 2") and credit-impaired loans ("stage 3"), and the ECL modelling, and whether their stages are properly identified in the ECL calculation model. For loans collectively assessed for impairment we assessed the integrity and mathematical accuracy of the ECL models. We challenged the reasonableness of the methodology on collective loan loss provisioning and its compliance with IFRS 9 Financial Instruments requirements. We tested the accuracy and completeness of input data in the models, including principle balances, allocation of loans by days in arrears, and checked other model's parameters, such as, restructuring events and maximum overdue days per client. For individually assessed loans we analysed the appropriateness of loans' staging for all loans and testing whether conditions, including existence of overdue days, restructuring and current financial performance of the borrower for classification into respective stages were met. We re-performed calculations of allowances for ECL for individually significant loans in stages 2 and 3, including reviewing the Group's documented credit assessment of the borrowers, and challenging assumptions underlying the ECL calculation, including future cash flow projections.

Why the matter was determined to be a key audit matter	How the matter was addressed in the audit
Additionally, for significant loans at stage 2 and 3 the analysis involves estimation of future cash flows under the different scenarios weighted for their probabilities. Allowance for ECL is determined to be a key audit matter due to the significance of Loan balances and the degree of judgement and estimation uncertainty, as discussed in Notes 3, 4 and Note 11 to the financial statements.	We evaluated the adequacy and completeness of disclosures in the consolidated and separate financial statements relating to the loans granted in accordance with IFRS requirements.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the Management Report prepared in accordance with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

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

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that

an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

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

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

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

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

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

would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

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

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Management is responsible for the preparation of the management report in accordance with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing ("the Law"), and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the management report that is free from material misstatement, whether due to fraud or error.

We performed procedures with respect to whether the management report is prepared in accordance with the requirements of Law and includes the information required by the Law.

We have selected and performed procedures based on our judgment, including but not limited to inquiries, analysis and review of documentation, comparison of the Company's policies, procedures, methodologies and reported information with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing, as well as recalculations, comparisons and reconciliations of numeric values and other information. In our opinion:

- The management report for the year ended 31 December 2023 is prepared in accordance with the requirements of Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing;
- The management report for the year ended 31 December 2023 includes the information required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing;
- The information provided in the Management Report is consistent, in all material respects, with the financial statements for the year ended 31 December 2023.

Shota Nanitashvili
On behalf of Deloitte and Touche LLC

10 May 2024
Tbilisi, Georgia

would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

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

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Management is responsible for the preparation of the management report in accordance with the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing ("the Law"), and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the management report that is free from material misstatement, whether due to fraud or error.

We performed procedures with respect to whether the management report is prepared in accordance with the requirements of Law and includes the information required by the Law.

We have selected and performed procedures based on our judgment, including but not limited to inquiries, analysis and review of documentation, comparison of the Company's policies, procedures, methodologies and reported information with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing, as well as recalculations, comparisons and reconciliations of numeric values and other information. In our opinion:

- The management report for the year ended 31 December 2023 is prepared in accordance with the requirements of Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing;
- The management report for the year ended 31 December 2023 includes the information required by the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing;
- The information provided in the Management Report is consistent, in all material respects, with the financial statements for the year ended 31 December 2023.



Shota Nanitashvili

On behalf of Deloitte and Touche LLC



10 May 2024

Tbilisi, Georgia

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Note	31 December 2023	31 December 2022
Assets			
Non-current assets			
Investment property	7	184,228,193	181,954,373
Prepayments to tenants	18	14,132,312	15,354,877
Property and equipment	8	4,830,490	4,916,014
Intangible assets		174,760	66,676
Loans granted	11	27,525,895	20,241,162
Trade and other receivables	12	582,320	1,050,331
Total non-current assets		231,473,970	223,583,433
Current assets			
Inventory property	10	100,024,496	74,655,903
Loans granted	11	6,091,381	12,259,710
Inventories		320,607	422,308
Trade and other receivables	12	16,262,065	9,174,665
Restricted cash	13	6,222,420	854,494
Cash and cash equivalents	13	33,399,980	9,440,109
Total current assets		162,320,949	106,807,189
Total assets		393,794,919	330,390,622
EQUITY			
Charter capital	14	200	200
Paid-in capital	14	8,813,699	8,813,699
Retained earnings		138,250,385	91,959,118
Total equity		147,064,284	100,773,017
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings	15	142,953,708	176,285,445
Grants related to assets		1,190,584	1,284,013
Advances received from tenants		3,568,140	1,880,057
Total non-current liabilities		147,712,432	179,449,515
Current liabilities			
Borrowings	15	21,848,101	34,297,299
Advances received for inventory property	16	67,995,732	6,907,037
Other taxes payables		3,138,667	970,772
Trade and other payables	17	6,035,702	5,357,351
Provisions for other liabilities and charges		-	2,635,631
Total current liabilities		99,018,202	50,168,090
Total liabilities		246,730,635	229,617,605
Total liabilities and equity		393,794,919	330,390,622

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT 31 DECEMBER 2023

In Georgian Lari	Note	31 December 2023	31 December 2022
Assets			
Non-current assets			
Investment property	7	184,228,193	181,954,373
Prepayments to tenants	18	14,132,312	15,354,877
Property and equipment	8	4,830,490	4,916,014
Intangible assets		174,760	66,676
Loans granted	11	27,525,895	20,241,162
Trade and other receivables	12	582,320	1,050,331
Total non-current assets		231,473,970	223,583,433
Current assets			
Inventory property	10	100,024,496	74,655,903
Loans granted	11	6,091,381	12,259,710
Inventories		320,607	422,308
Trade and other receivables	12	16,262,065	9,174,665
Restricted cash	13	6,222,420	854,494
Cash and cash equivalents	13	33,399,980	9,440,109
Total current assets		162,320,949	106,807,189
Total assets		393,794,919	330,390,622
EQUITY			
Charter capital	14	200	200
Paid-in capital	14	8,813,699	8,813,699
Retained earnings		138,250,385	91,959,118
Total equity		147,064,284	100,773,017
Liabilities			
Non-current liabilities			
Borrowings	15	142,953,708	176,285,445
Grants related to assets		1,190,584	1,284,013
Advances received from tenants		3,568,140	1,880,057
Total non-current liabilities		147,712,432	179,449,515
Current liabilities			
Borrowings	15	21,848,101	34,297,299
Advances received for inventory property	16	67,995,732	6,907,037
Other taxes payables		3,138,667	970,772
Trade and other payables	17	6,035,702	5,357,351
Provisions for other liabilities and charges		-	2,635,631
Total current liabilities		99,018,202	50,168,090
Total liabilities		246,730,635	229,617,605
Total liabilities and equity		393,794,919	330,390,622

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskvelidze
General Director

Lasha Kakishvili
Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Revenues	18	87,991,078	80,186,356
Direct operating expenses	19	(17,204,907)	(14,814,921)
General and administrative expenses	20	(13,384,855)	(9,356,383)
Foreign exchange gain/(loss), net		823,590	(1,431,669)
Operating profit		58,224,906	54,583,383
Net charge for expected credit losses on loans granted	11	(3,728,386)	(10,028,945)
Finance (cost)/income, net	21	(7,071,841)	12,927,556
Other income, net		2,272,162	449,096
Profit before income tax		49,696,841	57,931,090
Income tax expense		(510,836)	(1,370,743)
PROFIT FOR THE YEAR		49,186,005	56,560,347
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		49,186,005	56,560,347

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Revenues	18	87,991,078	80,186,356
Direct operating expenses	19	(17,204,907)	(14,814,921)
General and administrative expenses	20	(13,384,855)	(9,356,383)
Foreign exchange gain/(loss), net		823,590	(1,431,669)
Operating profit		58,224,906	54,583,383
Net charge for expected credit losses on loans granted	11	(3,728,386)	(10,028,945)
Finance (cost)/income, net	21	(7,071,841)	12,927,556
Other income, net		2,272,162	449,096
Profit before income tax		49,696,841	57,931,090
Income tax expense		(510,836)	(1,370,743)
PROFIT FOR THE YEAR		49,186,005	56,560,347
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		49,186,005	56,560,347

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director



Lasha Kakishvili
Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Charter capital	Paid-in capital	Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2022	200	8,813,699	41,148,771	49,962,670
Profit for the year	-	-	56,560,347	56,560,347
Dividends declared	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
Balance at 31 December 2022	200	8,813,699	91,959,118	100,773,017
Profit for the year	-	-	49,186,005	49,186,005
Dividends declared	-	-	(2,894,737)	(2,894,737)
Balance at 31 December 2023	200	8,813,699	138,250,386	147,064,285

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Charter capital	Paid-in capital	Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2022	200	8,813,699	41,148,771	49,962,670
Profit for the year	-	-	56,560,347	56,560,347
Dividends declared	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
Balance at 31 December 2022	200	8,813,699	91,959,118	100,772,817
Profit for the year	-	-	49,186,005	49,186,005
Dividends declared	-	-	(2,894,737)	(2,894,737)
Balance at 31 December 2023	200	8,813,699	138,250,386	147,064,285

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhiashvili
Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		49,696,841	57,931,090
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	19, 20	5,390,038	5,037,413
Impairment losses on financial assets	11, 20	4,127,122	10,114,468
Amortisation of prepayments to tenants	18	1,222,565	1,219,215
Provision (reversal)/charge for uncertain tax positions	19	(2,635,631)	229,615
Finance (cost)/income, net	21	7,071,841	(12,927,556)
Net loss from exchange rate difference		(823,589)	1,431,669
Operating cash flows before working capital changes in:		64,049,186	63,035,914
Trade and other receivables	12	(7,018,126)	(3,181,782)
Inventory property	10	(25,368,593)	(654,768)
Inventories		101,701	(33,243)
Tax balances		2,167,895	1,402,151
Advances received for inventory property	16	61,088,695	6,907,037
Advances received from tenants		1,688,083	2,387,918
Trade and other payables		1,011,508	1,953,887
Changes in working capital		33,671,164	8,781,200
Interest income received		89,806	122,315
Interest paid		(14,808,080)	(12,538,654)
Income taxes paid		(510,836)	(1,370,743)
Net cash generated from operating activities		82,491,240	58,030,032
Cash flows from investing activities			
Purchases of property and equipment		(1,062,642)	(1,111,640)
Purchases of investment property		(6,604,641)	(3,647,221)
Acquisition of development land	7,17	-	(66,179,612)
Acquisition of intangible assets		(112,564)	(85,773)
Loans granted		(1,928,987)	(14,085,337)
Loan repayments received		719,969	46,362
Placement of restricted cash		(5,274,891)	(854,494)
Net cash used in investing activities		(14,263,757)	(85,917,715)
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings	15	63,481,962	255,997,353
Repayment of borrowings	15	(105,252,234)	(210,815,056)
Dividends paid to owner	14	(2,894,737)	(5,750,000)
Net cash from/(used in) financing activities		(44,665,009)	39,432,297
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		397,397	(2,812,920)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	13	9,440,109	708,415
Cash and cash equivalents at the end of the year	13	33,399,980	9,440,109

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

In Georgian Lari	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		49,696,841	57,931,090
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	19, 20	5,390,038	5,037,413
Impairment losses on financial assets	11, 20	4,127,122	10,114,468
Amortisation of prepayments to tenants	18	1,222,565	1,219,215
Provision (reversal)/charge for uncertain tax positions	19	(2,635,631)	229,615
Finance (cost)/income, net	21	7,071,841	(12,927,556)
Net loss from exchange rate difference		(823,589)	1,431,669
Operating cash flows before working capital changes in:		64,049,186	63,035,914
Trade and other receivables	12	(7,018,126)	(3,181,782)
Inventory property	10	(25,368,593)	(654,768)
Inventories		101,701	(33,243)
Tax balances		2,167,895	1,402,151
Advances received for inventory property	16	61,088,695	6,907,037
Advances received from tenants		1,688,083	2,387,918
Trade and other payables		1,011,508	1,953,887
Changes in working capital		33,671,164	8,781,200
Interest income received		89,806	122,315
Interest paid		(14,808,080)	(12,538,654)
Income taxes paid		(510,836)	(1,370,743)
Net cash generated from operating activities		82,491,240	58,030,032
Cash flows from investing activities			
Purchases of property and equipment		(1,062,642)	(1,111,640)
Purchases of investment property		(6,604,641)	(3,647,221)
Acquisition of development land	7, 17	-	(66,179,612)
Acquisition of intangible assets		(112,564)	(85,773)
Loans granted		(1,928,987)	(14,085,337)
Loan repayments received		719,969	46,362
Placement of restricted cash		(5,274,891)	(854,494)
Net cash used in investing activities		(14,263,757)	(85,917,715)
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings	15	63,481,962	255,997,353
Repayment of borrowings	15	(105,252,234)	(210,815,056)
Dividends paid to owner	14	(2,894,737)	(5,750,000)
Net cash from/(used in) financing activities		(44,665,009)	39,432,297
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		397,397	(2,812,920)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	13	9,440,109	708,415
Cash and cash equivalents at the end of the year	13	33,399,980	9,440,109

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Note	31 December 2023	31 December 2022
ASSETS			
Non-current assets			
Investment property	7	184,228,193	181,954,373
Prepayments to tenants	18	14,132,312	15,354,877
Property and equipment	8	4,525,760	4,647,493
Intangible assets		77,097	65,743
Investment in subsidiary	9	69,717,552	69,717,552
Loans granted	11	27,553,533	20,252,636
Trade and other receivables	12	582,320	1,050,331
Total non-current assets		300,816,767	293,043,005
Current assets			
Inventories		320,607	422,308
Loans granted	11	3,895,919	10,136,474
Trade and other receivables	12	8,313,415	7,980,540
Cash and cash equivalents	13	14,997,964	4,428,045
Total current assets		27,527,905	22,967,367
TOTAL ASSETS		328,344,672	316,010,372
EQUITY			
Charter capital	14	200	200
Paid-in capital	14	8,813,699	8,813,699
Retained earnings		141,938,774	93,726,165
TOTAL EQUITY		150,752,673	102,540,064
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	15	142,953,708	176,260,545
Grants related to assets		1,190,584	1,284,013
Advances received from tenants		3,568,140	1,880,057
Total non-current liabilities		147,712,432	179,424,615
Current liabilities			
Borrowings	15	21,848,305	26,173,725
Other taxes payable		4,512,758	95,433
Trade and other payables	17	3,518,504	5,140,904
Provisions for other liabilities and charges		-	2,635,631
Total current liabilities		29,879,567	34,045,693
TOTAL LIABILITIES		177,591,999	213,470,308
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		328,344,672	316,010,372

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Note	31 December 2023	31 December 2022
ASSETS			
Non-current assets			
Investment property	7	184,228,193	181,954,373
Prepayments to tenants	18	14,132,312	15,354,877
Property and equipment	8	4,525,760	4,647,493
Intangible assets		77,097	65,743
Investment in subsidiary	9	69,717,552	69,717,552
Loans granted	11	27,553,533	20,252,636
Trade and other receivables	12	582,320	1,050,331
Total non-current assets		300,816,767	293,043,005
Current assets			
Inventories		320,607	422,308
Loans granted	11	3,895,919	10,136,474
Trade and other receivables	12	8,313,415	7,980,540
Cash and cash equivalents	13	14,997,964	4,428,045
Total current assets		27,527,905	22,967,367
TOTAL ASSETS		328,344,672	316,010,372
EQUITY			
Charter capital	14	200	200
Paid-in capital	14	8,813,699	8,813,699
Retained earnings		141,938,774	93,726,165
TOTAL EQUITY		150,752,673	102,540,064
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	15	142,953,708	176,260,545
Grants related to assets		1,190,584	1,284,013
Advances received from tenants		3,568,140	1,880,057
Total non-current liabilities		147,712,432	179,424,615
Current liabilities			
Borrowings	15	21,848,305	26,173,725
Other taxes payable		4,512,758	95,433
Trade and other payables	17	3,518,504	5,140,904
Provisions for other liabilities and charges		-	2,635,631
Total current liabilities		29,879,567	34,045,693
TOTAL LIABILITIES		177,591,999	213,470,308
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		328,344,672	316,010,372

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakbushvili
Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

SEPARATE STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Revenues	18	88,201,759	80,186,356
Direct operating expenses	19	(16,188,080)	(14,814,921)
General and administrative expenses	20	(10,278,280)	(7,818,880)
Foreign exchange (loss)/gain, net		(277,861)	(1,262,616)
Operating profit		61,457,538	56,289,939
Net charge for expected credit losses on loans granted	11	(3,714,490)	(9,469,183)
Finance (cost)/income, net	21	(6,914,533)	12,430,799
Other income, net		789,667	419,738
Profit before income tax		51,618,182	59,671,293
Income tax expense		(510,836)	(1,370,743)
PROFIT FOR THE YEAR		51,107,346	58,300,550
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		51,107,346	58,300,550

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

SEPARATE STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	<i>Note</i>	2023	2022
Revenues	18	88,201,759	80,186,356
Direct operating expenses	19	(16,188,080)	(14,814,921)
General and administrative expenses	20	(10,278,280)	(7,818,880)
Foreign exchange (loss)/gain, net		(277,861)	(1,262,616)
Operating profit		61,457,538	56,289,939
Net charge for expected credit losses on loans granted	11	(3,714,490)	(9,469,183)
Finance (cost)/income, net	21	(6,914,533)	12,430,799
Other income, net		789,667	419,738
Profit before income tax		51,618,182	59,671,293
Income tax expense		(510,836)	(1,370,743)
PROFIT FOR THE YEAR		51,107,346	58,300,550
Other comprehensive income for the year		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		51,107,346	58,300,550

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:


 Levan Meskhi
 General Director


 Lasha Kakulashvili
 Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Charter capital	Paid-in capital	Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2022	200	8,813,699	41,175,615	49,989,514
Profit for the year	-	-	58,300,550	58,300,550
Dividends declared	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
Balance at 31 December 2022	200	8,813,699	93,726,165	102,540,064
Profit for the year	-	-	51,107,346	51,107,346
Dividends declared	-	-	(2,894,737)	(2,894,737)
Balance at 31 December 2023	200	8,813,699	141,938,774	150,752,673

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Charter capital	Paid-in capital	Retained earnings	Total equity
Balance at 1 January 2022	200	8,813,699	41,175,615	49,989,514
Profit for the year	-	-	58,300,550	58,300,550
Dividends declared	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
Balance at 31 December 2022	200	8,813,699	93,726,165	102,540,064
Profit for the year	-	-	51,107,346	51,107,346
Dividends declared	-	-	(2,894,737)	(2,894,737)
Balance at 31 December 2023	200	8,813,699	141,938,774	150,752,673

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:


 Levan Meskheli
 General Director


 Lasha Kakishvili
 Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		51,618,182	59,671,293
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	19,20	5,269,921	5,037,413
Impairment losses on financial assets	11,20	4,113,227	9,554,706
Amortisation of prepayments to tenants	18	1,222,565	1,219,215
Provision (reversal)/charge for uncertain tax positions	19	(2,635,631)	229,615
Finance (cost)/income, net	21	6,914,533	(12,430,799)
Net loss from exchange rate difference		277,861	1,262,616
Operating cash flows before working capital changes in:		66,780,658	64,544,059
Trade and other receivables		(263,601)	(2,014,167)
Inventories		101,701	(33,242)
Tax balances		4,417,326	523,263
Advances received from tenants		1,688,083	2,387,918
Trade and other payables		(1,623,735)	1,747,280
Changes in working capital		4,319,774	2,611,052
Interest income received		89,806	122,315
Interest paid		(14,456,118)	(12,538,654)
Income taxes paid		(510,836)	(1,370,743)
Net cash generated from operating activities		56,223,284	53,368,029
Cash flows from investing activities			
Purchases of property and equipment		(906,316)	(843,119)
Purchases of investment property		(6,604,641)	(3,647,221)
Acquisition of development land	7,17	-	(61,922,000)
Acquisition of intangible assets		(15,836)	(84,840)
Loans granted		(1,867,407)	(20,550,317)
Loan repayments received		819,969	8,899,574
Net cash used in investing activities		(8,574,232)	(78,147,923)
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings	15	63,481,962	247,712,626
Repayment of borrowings	15	(97,389,834)	(210,815,056)
Dividends paid to owner	14	(2,894,737)	(5,750,000)
Net cash from/(used in) financing activities		(36,802,609)	31,147,570
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(276,524)	(2,643,869)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	13	4,428,045	704,238
Cash and cash equivalents at the end of the year	13	14,997,964	4,428,045

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:

Levan Meskheli
General Director

Lasha Kakhishvili
Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

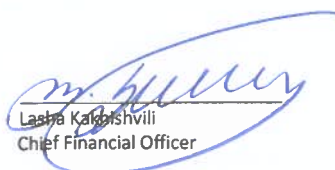
SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

<i>In Georgian Lari</i>	<i>Note</i>	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		51,618,182	59,671,293
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation	19,20	5,269,921	5,037,413
Impairment losses on financial assets	11,20	4,113,227	9,554,706
Amortisation of prepayments to tenants	18	1,222,565	1,219,215
Provision (reversal)/charge for uncertain tax positions	19	(2,635,631)	229,615
Finance (cost)/income, net	21	6,914,533	(12,430,799)
Net loss from exchange rate difference		277,861	1,262,616
Operating cash flows before working capital changes in:		66,780,658	64,544,059
Trade and other receivables		(263,601)	(2,014,167)
Inventories		101,701	(33,242)
Tax balances		4,417,326	523,263
Advances received from tenants		1,688,083	2,387,918
Trade and other payables		(1,623,735)	1,747,280
Changes in working capital		4,319,774	2,611,052
Interest income received		89,806	122,315
Interest paid		(14,456,118)	(12,538,654)
Income taxes paid		(510,836)	(1,370,743)
Net cash generated from operating activities		56,223,284	53,368,029
Cash flows from investing activities			
Purchases of property and equipment		(906,316)	(843,119)
Purchases of investment property		(6,604,641)	(3,647,221)
Acquisition of development land	7,17	-	(61,922,000)
Acquisition of intangible assets		(15,836)	(84,840)
Loans granted		(1,867,407)	(20,550,317)
Loan repayments received		819,969	8,899,574
Net cash used in investing activities		(8,574,232)	(78,147,923)
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings	15	63,481,962	247,712,626
Repayment of borrowings	15	(97,389,834)	(210,815,056)
Dividends paid to owner	14	(2,894,737)	(5,750,000)
Net cash from/(used in) financing activities		(36,802,609)	31,147,570
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(276,524)	(2,643,869)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	13	4,428,045	704,238
Cash and cash equivalents at the end of the year	13	14,997,964	4,428,045

Approved for issue and signed on behalf of Management on 10 May 2024 by:



 Levan Meskhi
 General Director



 Lasha Kakobishvili
 Chief Financial Officer

The notes on pages 15-62 form an integral part of these consolidated and separate financial statements.

1. IG Development Georgia and its Operations

These consolidated and separate financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2023 for IG Development Georgia LLC (the “Company”) and its subsidiary (together - the “Group”).

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

As at 31 December 2023 and 2022 the Company’s 100% shares were owned by IG International LLC, registered in the United States of America and the Group was ultimately controlled by Mr. Mindia Sabanadze.

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

In 2021 the Company incorporated the 100% owned local subsidiary, City Development LLC, engaged in development of CITYZEN complex that will combine residential, commercial and recreational spaces. As at 31 December 2023 the construction works were in progress. Construction is planned to be finalised before the end of 2026.

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

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

2. Operating Environment of the Group

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

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

In 2023 the Georgian economy demonstrated positive economic dynamics. This trend was also supported by the migration of foreign citizens that caused higher demand on products and services. However, higher demand and therefore increases in prices also contribute to the inflation in Georgia.

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

3. Material Accounting Policies

Basis of preparation. These consolidated and separate financial statements as at and for the year ended 31 December 2023 have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirement of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing under the historical cost convention, as modified by the initial recognition of financial instruments based on fair value. The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated and separate financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated.

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

Consolidated financial statements. Subsidiaries are those investees, that the Group controls because the Group (i) has power to direct the relevant activities of the investees that significantly affect their returns, (ii) has exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investees, and (iii) has the ability to use its power over the investees to affect the amount of the investor's returns. The existence and effect of substantive rights, including substantive potential voting rights, are considered when assessing whether the Group has power over another entity. For a right to be substantive, the holder must have a practical ability to exercise that right when decisions about the direction of the relevant activities of the investee need to be made. The Group may have power over an investee even when it holds less than the majority of the voting power in an investee.

In such a case, the Group assesses the size of its voting rights relative to the size and dispersion of holdings of the other vote holders to determine if it has de-facto power over the investee. Protective rights of other investors, such as those that relate to fundamental changes of the investee's activities or apply only in exceptional circumstances, do not prevent the Group from controlling an investee. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group (acquisition date) and are deconsolidated from the date on which control ceases.

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

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

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

amount of the debt and all other transaction costs associated with the acquisition are expensed.

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

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

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

Operating segments. For management purposes Group/Entity identified one reportable segment - Real estate management and development.

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

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

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

At 31 December 2023, the official rate of exchange, as determined by the National Bank of Georgia was US Dollar ("USD") 1 = GEL 2.6894 and EURO ("EUR") 1 = GEL 2.9753 (31 December 2022: USD 1 = GEL 2.7020 and EUR 1 = 2.8844). At present, Georgian Lari is not a freely convertible currency outside of Georgia.

Property and equipment. Property and equipment are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. Costs of minor repairs and day-to-day maintenance are expensed

when incurred. Cost of replacing major parts or components of property and equipment items are capitalised and the replaced part is retired. At the end of each reporting year management

assesses whether there is any indication of impairment of property and equipment. If any such indication exists, management estimates the recoverable amount, which is determined as the higher of an asset's fair value less costs of disposal and its value in use. The carrying amount is reduced to the recoverable amount and the impairment loss is recognised in profit or loss for the year. An impairment loss recognised for an asset in prior years is reversed where appropriate if there has been a change in the estimates used to determine the asset's value in use or fair value less costs of disposal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prepayments to tenants. Prepayments to tenants represent amounts paid by the Group to certain tenants as an incentive to conclude long-term lease contract with the Group and to reimburse tenants' upfront expenses related to renovation of respective leased areas. Prepayments to tenants are presented as non-current assets in the statement of financial position and are recognised as a reduction of respective rental revenue on a straight-line basis over the lease contract term (ranging between 15 and 25 years).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

asset is credit-impaired, the asset is transferred to Stage 3 and its ECL is measured as a Lifetime ECL. The Group's definition of credit impaired assets and definition of default is explained in Note 23.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Financing components. The contract contains a significant financing component where the period between the transfer of the promised asset to the customer and payment by the customer exceeds one year. As a consequence, the Group adjusts the transaction prices for the time value of money. Refer to Note 16.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

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

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

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

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

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

5. Application of new and revised international financial reporting standards

In the current year, IG Development Georgia LLC has applied the below amendments to IFRS Standards and Interpretations issued by the Board that are effective for an annual period that begins on or after 1 January 2023. Their adoption has not had any material impact on the disclosures or on the amounts reported in these financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements—Disclosure of Accounting Policies	IG Development Georgia LLC has adopted the amendments to IAS 1 for the first time in the current year. The amendments change the requirements in IAS 1 with regard to disclosure of accounting policies. The amendments replace all instances of the term ‘significant accounting policies’ with ‘material accounting policy information’. Accounting policy information is material if, when considered together with other information included in an entity’s financial statements, it can reasonably be expected to influence decisions that the primary users of general purpose financial statements make on the basis of those financial statements. The supporting paragraphs in IAS 1 are also amended to clarify that accounting policy information that relates to immaterial transactions, other events or conditions is immaterial and need not be disclosed. Accounting policy information may be material because of the nature of the related transactions, other events or conditions, even if the amounts are immaterial. However, not all accounting policy information relating to material transactions, other events or conditions is itself material.
Amendments to IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors—Definition of Accounting Estimates	IG Development Georgia LLC has adopted the amendments to IAS 8 for the first time in the current year. The amendments replace the definition of a change in accounting estimates with a definition of accounting estimates. Under the new definition, accounting estimates are “monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty”. The definition of a change in accounting estimates was deleted.

New and revised IFRS Standards in issue but not yet effective

At the date of authorization of these financial statements, IG Development Georgia LLC has not applied any of the new and revised IFRS Standards that have been issued but are not yet effective:

Amendment to IFRS 16	Lease Liability in a Sale and Leaseback
Amendments to IAS 7 and IFRS 7	Supplier Finance Arrangements
Amendments to IAS 1	Non-current Liabilities with Covenants
Amendments to IAS 1	Classification of Liabilities as Current or Non-current
Amendments to IFRS 10 and IAS 28	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture

The management of IG Development Georgia LLC does not anticipate that the application of the Standards in the future will have a material impact on the separate and consolidated financial statements.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

6. Balances and Transactions with Related Parties

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

<i>In Georgian Lari</i>	Note	31 December 2023	31 December 2022
Gross amount of loans granted to entities under common control*	11	49,050,090	44,205,302
Credit loss allowance on loans granted to entities under common control	11	(15,432,815)	(11,704,430)
Gross amount of trade and other receivables to entities under common control	12	1,128,863	2,727,789
Gross amount of trade and other receivables to other related parties	12	174,188	502,921
Credit loss allowance on trade and other receivables to entities under common control	12	(315,088)	(420,752)
Trade and other payables to entities under common control	17	(232,216)	(222,763)

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

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

<i>In Georgian Lari</i>	Note	31 December 2023	31 December 2022
Gross amount of loans granted to entities under common control	11	46,334,884	41,560,052
Credit loss allowance on loans granted to entities under common control	11	(14,885,432)	(11,170,942)
Gross amount of trade and other receivables to entities under common control	12	1,129,181	2,727,789
Gross amount of trade and other receivables to other related parties	12	174,188	502,921
Credit loss allowance on trade and other receivables to entities under common control	12	(315,088)	(420,752)
Trade and other payables to entities under common control	17	(231,341)	(222,763)

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

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

<i>In Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Rental income from investment property	18	4,470,657	824,115
Revenue from contracts with customers	18	676,736	177,794
Interest income	21	3,058,103	2,885,278
Impairment losses on loans granted	11	3,728,386	10,028,945
Impairment losses on trade and other receivables	12	398,737	85,523

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

<i>In Georgian Lari</i>	Note	2023	2022
Rental income from investment property	18	4,470,657	824,115
Revenue from contracts with customers	18	676,736	177,794
Interest income	21	2,851,835	3,123,059
Impairment losses on loans granted	11	3,714,490	9,469,183
Impairment losses on trade and other receivables	12	398,737	85,523

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

Key management compensation. Key management of the Group includes 4 top management members (2022: 4 members). Key management compensation is presented below:

	2023	2022
<i>In Georgian Lari</i>	Expense	Expense
<i>Short-term benefits:</i>		
- Salaries	4,998,910	2,203,097
- Short-term bonuses	455,943	794,247
Total key management compensation	5,454,853	2,997,344

Key management of the Company includes 4 top management members (2022: 4 members). Key management compensation is presented below:

	2023	2022
<i>In Georgian Lari</i>	Expense	Expense
<i>Short-term benefits:</i>		
- Salaries	4,998,910	2,081,483
- Short-term bonuses	455,943	480,571
Total key management compensation	5,454,853	2,562,054

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

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

7. Investment Property

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

<i>in Georgian Lari</i>	Land	Buildings and related equipment	Advances and construction in progress	Parking and related systems	Total
Cost at 31 December 2021	33,901,599	157,122,852	2,915,023	1,485,278	195,424,752
Accumulated depreciation	-	(12,788,108)	-	(82,857)	(12,870,965)
Carrying amount at 31 December 2021	33,901,599	144,334,744	2,915,023	1,402,421	182,553,787
Additions	-	294,475	2,510,759	748,558	3,553,792
Transfers	-	2,299,860	(2,299,860)	-	-
Depreciation charge	-	(4,062,787)	-	(90,419)	(4,153,206)
Carrying amount at 31 December 2022	33,901,599	142,866,292	3,125,922	2,060,560	181,954,373
Cost at 31 December 2022	33,901,599	159,447,187	3,125,922	2,233,836	198,708,544
Accumulated depreciation	-	(16,580,895)	-	(173,276)	(16,754,171)
Carrying amount at 31 December 2022	33,901,599	142,866,292	3,125,922	2,060,560	181,954,373
Additions	-	230,314	6,374,327	-	6,604,641
Transfers	-	3,123,773	(3,123,773)	-	-
Depreciation charge	-	(4,215,051)	-	(115,770)	(4,330,821)
Carrying amount at 31 December 2023	33,901,599	142,005,328	6,376,476	1,944,790	184,228,193
Cost at 31 December 2023	33,901,599	163,071,274	6,376,476	2,233,836	205,583,185
Accumulated depreciation	-	(21,065,946)	-	(289,046)	(21,354,992)
Carrying amount at 31 December 2023	33,901,599	142,005,328	6,376,476	1,944,790	184,228,193

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

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

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Not later than 1 year	10,142,950	40,712,441
Later than 1 year and not later than 5 years	92,515,495	94,631,821
Later than 5 years	58,814,481	34,065,688
Total operating lease payments receivable at 31 December	161,472,927	169,409,951

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

8. Property and Equipment

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

<i>In Georgian Lari</i>	Buildings	Fixtures and fittings	Billboards and advertising equipment	Other assets	Total
Cost at 31 December 2021	1,532,401	3,324,376	565,564	1,007,724	6,430,065
Accumulated depreciation	(54,148)	(993,769)	(211,820)	(510,642)	(1,770,379)
Carrying amount at 31 December 2021	1,478,253	2,330,607	353,744	497,082	4,659,686
Additions	101,668	288,331	-	754,425	1,144,424
Disposals	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
Depreciation charge	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
Carrying amount at 31 December 2022	1,527,295	2,040,480	329,724	1,018,515	4,916,014
Cost at 31 December 2022	1,634,069	3,610,470	565,564	1,760,497	7,570,600
Accumulated depreciation	(106,774)	(1,569,990)	(235,840)	(741,982)	(2,654,586)
Carrying amount at 31 December 2022	1,527,295	2,040,480	329,724	1,018,515	4,916,014
Additions	-	401,656	-	660,986	1,062,642
Depreciation charge	(52,626)	(795,169)	(51,888)	(248,483)	(1,148,166)
Carrying amount at 31 December 2023	1,474,669	1,646,967	277,836	1,431,018	4,830,490
Cost at 31 December 2023	1,634,069	4,012,126	565,564	2,421,483	8,633,242
Accumulated depreciation	(159,400)	(2,365,159)	(287,728)	(990,465)	(3,802,752)
Carrying amount at 31 December 2023	1,474,669	1,646,967	277,836	1,431,018	4,830,490

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

<i>In Georgian Lari</i>	Buildings	Fixtures and fittings	Billboards and advertising equipment	Other assets	Total
Cost at 31 December 2021	1,532,401	3,324,376	565,564	1,007,724	6,430,065
Accumulated depreciation	(54,148)	(993,769)	(211,820)	(510,642)	(1,770,379)
Carrying amount at 31 December 2021	1,478,253	2,330,607	353,744	497,082	4,659,686
Additions	-	250,089	-	625,814	875,903
Disposals	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
Depreciation charge	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
Carrying amount at 31 December 2022	1,425,627	2,002,238	329,724	889,904	4,647,493
Cost at 31 December 2022	1,532,401	3,572,228	565,564	1,631,886	7,302,079
Accumulated depreciation	(106,774)	(1,569,990)	(235,840)	(741,982)	(2,654,586)
Carrying amount at 31 December 2022	1,425,627	2,002,238	329,724	889,904	4,647,493
Additions	-	291,194	-	615,122	906,316
Depreciation charge	(52,626)	(679,705)	(51,888)	(243,830)	(1,028,049)
Carrying amount at 31 December 2023	1,373,001	1,613,727	277,836	1,261,196	4,525,760
Cost at 31 December 2023	1,532,401	3,863,422	565,564	2,247,008	8,208,395
Accumulated depreciation	(159,400)	(2,249,695)	(287,728)	(985,812)	(3,682,635)
Carrying amount at 31 December 2023	1,373,001	1,613,727	277,836	1,261,196	4,525,760

For carrying amounts of property and equipment items pledged to third parties as collateral for borrowings refer to Note 22.

9. Investment in Subsidiary

As at 31 December 2023 and 2022 the Company had fully owned subsidiary – City Development LLC. The principal activity of the subsidiary is development of CITYZEN complex that will combine residential, commercial and recreational spaces on the land plots contributed to the subsidiary's capital by the Company in 2021. The construction of the complex is planned to be finalized by the end of 2026. Refer to Note 10.

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

10. Inventory Property

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

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

From November 2022, the Group announced commencement of receiving advance payments from customers under pre-purchase agreements on D block of the residential complex. From March 2023 the group started receiving advance prepayments from customers on C block and before the end of the year company also started receiving advance prepayments from customers on B block. Revenues from the sales of inventory property have not been recognized during the year in the Group's consolidated financial statements. Refer to Note 3 for accounting policies related to revenue from the sales of inventory property. Refer to Note 16 for advances received for inventory property. Additions to inventory property during 2023 represent construction works for the CITYZEN complex amounting to GEL 25,368,593.

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

11. Loans Granted

Loans granted by the Group were as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
Loans granted to related parties	49,050,090	43,966,838
Other loans granted	-	238,464
Less: Provision for loan impairment	(15,432,815)	(11,704,430)
Total carrying amount of loans at AC	33,617,275	32,500,872

Loans granted by the Company were as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
Loans granted to related parties	46,334,884	41,560,052
Less: Provision for loan impairment	(14,885,432)	(11,170,942)
Total carrying amount of loans at AC	31,449,452	30,389,110

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
<i>In Georgian Lari</i>								
Loans granted to related parties								
At 31 December 2021	(134,134)	(3,138,750)	-	(3,272,884)	11,884,442	20,780,269	-	32,664,711
<i>Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
New originated or purchased	(109,724)	(577,647)	-	(687,371)	11,081,095	3,004,242	-	14,085,337
Derecognised during the period	2,109	(24,381)	-	(22,272)	(210,925)	(123,520)	-	(334,445)
Changes in accrued interest	(14,086)	(193,852)	-	(207,938)	1,421,698	1,463,580	-	2,885,278
Other movements	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
Transfers:								
- to lifetime (from Stage 1 to Stage 2)	141,601	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995	-	-
- to credit-impaired (from Stage 1 and Stage 2 to Stage 3)	86,433	-	(86,433)	-	(12,465,093)	-	12,465,093	-
Changes to ECL measurement model assumptions	-	(3,426,083)	(5,685,281)	(9,111,364)	-	-	-	-
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	106,333	(4,363,564)	(5,771,714)	(10,028,945)	(10,769,767)	14,798,297	12,465,093	16,493,623
<i>Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
Foreign exchange and other movements	997	1,037,002	559,400	1,597,399	(99,711)	(3,453,738)	(1,638,047)	(5,191,496)
At 31 December 2022	(26,804)	(6,465,312)	(5,212,314)	(11,704,430)	1,014,964	32,124,828	10,827,046	43,966,838
<i>Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
New originated or purchased	(56,166)	(209,352)	-	(265,518)	1,959,926	711,300	-	2,671,226
Derecognised during the period	3,058	50,744	-	53,802	(305,808)	(440,049)	-	(745,857)
Changes in accrued interest	(1,026)	(391,250)	(388,949)	(781,225)	102,559	2,365,061	539,671	3,007,291
Transfers:								
- to lifetime (from Stage 1 to Stage 2)	21,763	(21,763)	-	-	(1,095,960)	1,095,960	-	-
- to credit-impaired (from Stage 1 and Stage 2 to Stage 3)	-	-	-	-	-	(3,021,717)	3,021,717	-
Changes to ECL measurement model assumptions	(145,697)	(139,957)	(2,460,048)	(2,745,702)	-	-	-	-
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	(178,067)	(711,578)	(2,848,997)	(3,738,643)	660,717	710,555	3,561,388	4,932,660
<i>Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
Foreign exchange and other movements	(137)	(7,750)	18,145	10,258	10,071	159,854	(19,333)	150,592
At 31 December 2023	(205,009)	(7,184,640)	(8,043,166)	(15,432,815)	1,685,752	32,995,237	14,369,101	49,050,090

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
<i>In Georgian Lari</i>								
Loans granted to related parties								
At 31 December 2021	(134,134)	(3,138,750)	-	(3,272,884)	11,961,652	20,780,269	-	32,741,921
<i>Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
New originated or purchased	(203,183)	(23,202)	-	(226,385)	20,318,298	232,019	-	20,550,317
Derecognised during the period	88,974	12,352	-	101,326	(8,776,054)	(123,520)	-	(8,899,574)
Changes in accrued interest	(18,043)	(193,852)	-	(211,895)	1,805,082	1,317,977	-	3,123,059
Other movements	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
Transfers:								
- to lifetime (from Stage 1 to Stage 2)	141,601	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995	-	-
- to credit-impaired (from Stage 1 and Stage 2 to Stage 3)	86,433	-	(86,433)	-	(12,439,182)	-	12,439,182	-
Changes to ECL measurement model assumptions	-	(3,426,083)	(5,706,146)	(9,132,229)	-	-	-	-
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	95,782	(3,772,386)	(5,792,579)	(9,469,183)	(9,688,398)	11,880,471	12,439,182	14,631,255
<i>Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
Foreign exchange and other movements	8,523	1,010,814	551,788	1,571,125	(852,281)	(3,322,796)	(1,638,047)	(5,813,124)
At 31 December 2022	(29,829)	(5,900,322)	(5,240,791)	(11,170,942)	1,420,973	29,337,944	10,801,135	41,560,052
<i>Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
New originated or purchased	(56,166)	(209,352)	-	(265,517)	1,959,926	711,300	-	2,671,226
Derecognised during the period	4,058	50,744	-	54,802	(405,808)	(440,049)	-	(845,857)
Changes in accrued interest	(862)	(353,262)	(388,949)	(743,073)	136,133	2,175,117	539,671	2,850,921
Transfers:								
- to lifetime (from Stage 1 to Stage 2)	21,763	(21,763)	-	-	(1,095,960)	1,095,960	-	-
- to credit-impaired (from Stage 1 and Stage 2 to Stage 3)	-	-	-	-	-	(3,021,717)	3,021,717	-
Changes to ECL measurement model assumptions	(145,896)	(183,710)	(2,460,048)	(2,789,654)	-	-	-	-
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	(177,103)	(717,342)	(2,848,997)	(3,743,442)	594,291	520,611	3,561,388	4,676,290
<i>Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:</i>								
Foreign exchange and other movements	(119)	10,926	18,145	28,952	11,922	105,953	(19,333)	98,542
At 31 December 2023	(207,051)	(6,606,738)	(8,071,643)	(14,885,432)	2,027,186	29,964,508	14,343,190	46,334,884

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

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

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

The credit quality of the Group's loans granted to related parties carried at amortised cost is as follows at 31 December 2023:

<i>In Georgian Lari</i>	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
<i>Loans granted to related parties</i>				
- Good	876,029	-	-	876,029
- Satisfactory	-	39,298,837	-	39,298,837
- Special monitoring or default	-	-	8,875,224	8,875,224
Gross carrying amount	876,029	39,298,837	8,875,224	49,050,090
Credit loss allowance	(11,956)	(6,545,635)	(8,875,224)	(15,432,815)
Carrying amount	864,073	32,753,202	-	33,617,275

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

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

The credit quality of the Company's loans carried at amortised cost is as follows at 31 December 2023:

<i>In Georgian Lari</i>	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	Total
<i>Loans granted to related parties</i>				
- Good	918,887	-	-	918,887
- Satisfactory	-	36,540,772	-	36,540,772
- Special monitoring or default	-	-	8,875,225	8,875,225
Gross carrying amount	918,887	36,540,772	8,875,225	46,334,884
Credit loss allowance	(16,186)	(5,994,021)	(8,875,225)	(14,885,432)
Carrying amount	902,701	30,546,751	-	31,449,452

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

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

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

12. Trade and Other Receivables

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

<i>In Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
Trade receivables	8,994,880	9,254,877
Less credit loss allowance	(2,068,425)	(1,710,338)
Other financial receivables	713,784	239,105
Long-term receivables	897,409	1,471,082
Less credit loss allowance	(315,088)	(420,752)
Total financial assets within trade and other receivables	8,222,559	8,833,974
Prepayments	8,683,782	1,412,329
Less impairment provision	(61,956)	(21,307)
Total trade and other receivables at 31 December	16,844,385	10,224,996

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

<i>In Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
Trade receivables	8,530,253	9,254,797
Less credit loss allowance	(2,068,425)	(1,710,338)
Other financial receivables	713,784	237,600
Long-term receivables	897,409	1,471,082
Less credit loss allowance	(315,088)	(420,752)
Total financial assets within trade and other receivables	7,757,931	8,832,389
Prepayments	1,199,760	219,789
Less impairment provision	(61,956)	(21,307)
Total trade and other receivables at 31 December	8,895,735	9,030,871

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

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales over a period of 18 month before 31 December 2023 or 31 December 2022, respectively and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group and the Company have identified the GDP and foreign currency rates of the country in which it sells its services to be the most relevant factors, and accordingly adjusts the historical loss rates based on expected changes in these factors.

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

<i>in Georgian Lari</i>	Credit loss allowance	Total
Balance at 31 December 2021	2,045,567	2,045,567
New originated or purchased	85,523	85,523
Balance at 31 December 2022	2,131,090	2,131,090
New originated or purchased	293,073	293,073
Balance at 31 December 2023	2,424,163	2,424,163

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

Trade receivables are partially backed with advances received from tenants.

13. Cash and Cash Equivalents and Restricted Cash

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

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Cash on hand	9,653	17,451
Bank balances payable on demand	18,471,613	5,246,663
Term deposits with original maturity of less than three months	14,918,714	4,175,995
Total cash and cash equivalents at 31 December	33,399,980	9,440,109

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

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Cash on hand	9,653	17,451
Bank balances payable on demand	69,597	234,599
Term deposits with original maturity of less than three months	14,918,714	4,175,995
Total cash and cash equivalents at 31 December	14,997,964	4,428,045

Bank balances and term deposits represent interest bearing current accounts in local banks (BB-rated), which are neither past due nor impaired. Interest accrued on the Group's and the Company's current accounts as of 31 December 2023 was GEL 854,966 (2023: GEL 541,865).

Restricted Cash – the Group classifies as restricted cash all cash use of which is otherwise limited by contractual provisions towards customers. As at 31 December 2023 the Group has GEL 6,222,420 as a restricted cash (2022: GEL 854,494).

14. Charter and Paid-in Capital

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

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

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

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

During the year the Company declared and paid dividends in the amount of GEL 2,894,737 (2022: 5,750,000). All dividends are declared and paid in GEL.

15. Borrowings

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

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Term loans from banks	52,248,274	127,515,721
Bonds	112,553,738	83,067,023
Total borrowings at 31 December	164,802,013	210,582,744

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

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Borrowings denominated in:		
- US Dollars	149,029,274	189,463,397
- Euros	15,772,739	21,119,347
Total borrowings at 31 December	164,802,013	210,582,744

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

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Term loans from banks	52,248,274	119,367,247
Bonds	112,553,738	83,067,023
Total borrowings at 31 December	164,802,013	202,434,270

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

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Borrowings denominated in:		
- US Dollars	149,029,274	181,314,923
- Euros	15,772,739	21,119,347
Total borrowings at 31 December	164,802,013	202,434,270

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

The Group's and the Company's bank borrowings mature until 2028 and bear average coupons of 9.5% annually (2022: 9% annually).

On 28 January and 7 July 2022, the Company issued USD 15,000,000 and USD 15,000,000 bonds to refinance its existing borrowings and expansion. Bonds bear coupon of 6.75% and 8.5%, respectively. The bonds are repayable within two years from the issue date. On 28 December 2023, the company issued 20,000,000 USD bonds part of which was roll-over of the first emission. Bonds bear coupon of 8.5% and repayable within 2 years from the issue date.

According to the borrowing agreements with banks, the Group and the Company are bound by certain covenants. Refer to Note 22.

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

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

<i>In Georgian Lari</i>	Borrowings
Liabilities from financing activities at 31 December 2021	191,767,642
Cash flows	32,643,643
Foreign exchange adjustments	(35,285,979)
Interest expense recognised in profit or loss	14,425,425
Fair value changes	7,032,013
Liabilities from financing activities at 31 December 2022	210,582,744
Cash flows	(56,578,148)
Foreign exchange adjustments	(735,380)
Interest expense recognised in profit or loss	13,392,576
Fair value changes	(1,859,779)
Liabilities from financing activities at 31 December 2023	164,802,013

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

<i>In Georgian Lari</i>	Borrowings
Liabilities from financing activities at 31 December 2021	191,767,642
Cash flows	24,358,915
Foreign exchange adjustments	(35,285,979)
Interest expense recognised in profit or loss	14,561,679
Fair value changes	7,032,013
Liabilities from financing activities at 31 December 2022	202,434,270
Cash flows	(48,363,990)
Foreign exchange adjustments	(453,527)
Interest expense recognised in profit or loss	13,045,039
Fair value changes	(1,859,779)
Liabilities from financing activities at 31 December 2023	164,802,013

16. Advances Received for Inventory Property

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

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

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

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Aggregate amount of the transaction price allocated to contracts that are fully unsatisfied as at 31 December 2023 and 31 December 2022	111,564,688	18,293,516

Management expects that the full amount of the transaction price allocated to the unsatisfied contracts as at 31 December 2023 will be recognised as revenue by the end of 2026 upon completion of the CITYZEN complex construction.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

17. Trade and Other Payables

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

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Liabilities for purchased investment property	1,386,441	1,593,880
Trade payables	3,118,343	925,448
Accrued liabilities	529,359	756,404
Total financial payables within trade and other payables at AC	5,034,143	3,275,732
Received advances from tenants	1,001,560	2,081,619
Trade and other payables at 31 December	6,035,703	5,357,351

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

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Liabilities for purchased investment property	1,386,441	1,593,880
Accrued liabilities	529,359	756,404
Trade payables	601,144	709,001
Total financial payables within trade and other payables at AC	2,516,944	3,059,285
Received advances from tenants	1,001,560	2,081,619
Trade and other payables at 31 December	3,518,504	5,140,904

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

18. Revenues

The Group's revenues are as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Rental income from investment property	73,561,736	66,809,886
Less: amortisation of prepayments to tenants	(1,222,565)	(1,219,215)
Rental income from investment property	72,339,172	65,590,671
Revenue from contracts with customers	14,076,438	13,608,264
Other operating income	1,575,468	987,421
Total revenue	87,991,078	80,186,356

The Company's revenues are as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Rental income from investment property	73,772,417	66,809,886
Less: amortisation of prepayments to tenants	(1,222,565)	(1,219,215)
Rental income from investment property	72,549,853	65,590,671
Revenue from contracts with customers	14,076,438	13,608,264
Other operating income	1,575,468	987,421
Total revenue	88,201,759	80,186,356

The total unamortised portion of prepayments to tenants of the Group and the company is, as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Gross amount of prepayments to tenants not fully amortised	19,304,190	19,304,190
Cumulative amount recognised in profit or loss	(5,171,878)	(3,949,313)
Net amount of prepayments to tenants not fully amortised	14,132,312	15,354,877

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
City Mall Vaja	10,298,486	9,774,286
City Mall Gldani	1,840,191	2,025,332
City Mall Kavtaradze	1,219,605	1,257,069
City Tower (business centre)	718,156	551,577
Total revenue from contracts with customers	14,076,438	13,608,264

Timing of revenue recognition is as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Over time	11,112,619	11,182,171
At a point in time	2,963,819	2,426,093
Total revenue	14,076,438	13,608,264

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

19. Direct Operating Expenses

Direct operating expenses of the Group were as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Utilities	4,541,905	4,588,953
Depreciation expenses	4,299,891	4,153,206
Property taxes	5,681,800	2,492,073
Staff cost	1,880,209	1,659,817
Repair and maintenance	889,263	1,135,280
Provision (reversal)/charge for uncertain tax positions	(2,406,015)	229,615
Other	2,317,854	555,977
Total direct operating expenses	17,204,907	14,814,921

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

Direct operating expenses of the Company were as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Utilities	4,562,490	4,588,953
Depreciation expenses	4,299,891	4,153,206
Property taxes	5,681,800	2,492,073
Staff cost	1,880,209	1,659,817
Repair and maintenance	889,263	1,135,280
Provision (reversal)/charge for uncertain tax positions	(2,406,015)	229,615
Other	1,280,441	555,977
Total direct operating expenses	16,188,080	14,814,921

20. General and Administrative Expenses

General and administrative expenses of the Group were as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Staff costs	8,420,263	5,081,956
Advertising and marketing	2,135,259	1,174,002
Depreciation expenses	987,218	884,207
Write off of non-financial assets	-	350,553
Consultation expenses	255,472	224,565
Insurance expenses	188,786	186,833
Impairment losses on trade and other receivables	398,737	85,523
Other	999,120	1,368,744
Total general and administrative expenses	13,384,855	9,356,383

General and administrative expenses of the Company were as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Staff costs	6,727,298	4,346,139
Advertising and marketing	1,045,324	828,857
Depreciation expenses	970,031	884,207
Impairment losses on trade and other receivables	398,737	85,523
Write off of non-financial assets	-	350,553
Insurance expenses	188,786	186,833
Consultation expenses	180,472	150,003
Other	767,633	986,765
Total general and administrative expenses	10,278,280	7,818,880

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

Consultation expenses include audit fees incurred for financial statement audit services provided by Auditor/Audit Firm as defined in the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing in the amount of GEL 83,371 (2022: GEL 56,742).

21. Finance (Costs)/Income, Net

Finance (costs)/income, net of the Group was as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Interest income	3,321,318	2,885,278
Interest expense	(13,095,551)	(14,425,425)
Foreign exchange gains on borrowings and issued loans, net	842,613	31,642,263
Changes in fair values of borrowings	1,859,779	(7,032,013)
Changes in fair values of loans granted	-	(142,547)
Total finance (costs)/income, net recognised in profit or loss	(7,071,841)	12,927,556

Finance (costs)/income, net of the Company was as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	2023	2022
Interest income	3,115,050	3,123,059
Interest expense	(12,748,014)	(14,561,679)
Foreign exchange gains on borrowings and issued loans, net	858,652	31,043,979
Changes in fair values of borrowings	1,859,779	(7,032,013)
Changes in fair values of loans granted	-	(142,547)
Total finance (costs)/income, net recognised in profit or loss	(6,914,533)	12,430,799

22. Contingencies and Commitments

Tax legislation. Georgian tax legislation and practice is in a state of continuous development and therefore is subject to varying interpretations and frequent changes, which may be retroactive. Further, the interpretation of tax legislation by tax authorities as applied to the transactions and activities of the Group and the Company may not coincide with that of management. Tax periods remain open to review by the tax authorities for the three years. As a result, tax authorities may challenge transactions and the Company may be assessed additional taxes, penalties and fines.

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

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

during the three subsequent calendar years, however, under certain circumstances a tax year may remain open longer.

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

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

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

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

<i>In Georgian Lari</i>	Note	31 December 2023	31 December 2022
Investment property	7	184,229,193	181,954,373
Inventory property	10	100,024,496	74,655,903
Property and equipment	8	4,830,490	4,916,014
Intangible assets		174,760	66,676
Total		289,258,939	261,592,966

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

<i>In Georgian Lari</i>	Note	31 December 2023	31 December 2022
Investment property	7	184,228,193	181,954,373
Property and equipment	8	4,525,760	4,647,493
Intangible assets		77,098	65,743
Total		188,831,051	186,667,609

Capital expenditure commitments. At 31 December 2023 the Group does not have contractual capital expenditure commitments in respect of investment property and inventory property (2022: GEL nil).

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

As at 31 December 2023 the Group was not in breach of any ratios set by the loan agreements with Bank of Georgia JSC. However, the Group still obtained the waiver from the bank before the reporting date, whereby the bank has agreed not to ask repayment of the long-term loans until contractual maturity date.

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

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

23. Financial Risk Management

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

are assessed on a collective basis.

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

In general, ECL is the sum of the multiplications of the following credit risk parameters: EAD, PD and LGD, that are defined as explained above, and discounted to present value using the instrument's effective interest rate. The ECL is determined by predicting credit risk parameters (EAD, PD and LGD) for each future year during the lifetime period for each individual exposure or collective segment. These three components are multiplied together and adjusted for the likelihood of survival (i.e. the

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

exposure has been repaid or defaulted in an earlier month). This effectively calculates an ECL for each future period, that is then discounted back to the reporting date and summed up. The discount rate used in the ECL calculation is the original effective interest rate or an approximation thereof.

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

Credit risks concentration. The Group is not exposed to concentrations of credit risk as at 31 December 2023.

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

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

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

	31 December 2023			31 December 2022		
	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position
<i>In Georgian Lari</i>						
Georgian Lari	47,126,420	(3,597,640)	43,528,780	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990
US Dollars	43,589,119	(150,415,715)	(106,826,595)	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)
Euros	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
Total	90,871,257	(169,786,094)	(78,914,837)	63,331,869	(213,858,391)	(150,526,522)

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

	31 December 2023			31 December 2022		
	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position
<i>In Georgian Lari</i>						
Georgian Lari	28,259,777	(1,125,604)	27,134,173	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185
US Dollars	40,873,911	(150,415,715)	(109,541,803)	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)
Euros	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
Total	69,289,405	(167,314,058)	(98,024,653)	54,818,475	(205,493,470)	(150,674,995)

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

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

<i>In Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
US Dollar strengthening by 20% (2022: strengthening by 20%)	(21,365,319)	(30,327,753)
US Dollar weakening by 20% (2022: weakening by 20%)	21,365,319	30,327,753
Euro strengthening by 20% (2022: strengthening by 20%)	(3,123,404)	(4,132,549)
Euro weakening by 20% (2022: weakening by 20%)	3,123,404	4,132,549

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

<i>In Georgian Lari</i>	31 December 2023	31 December 2022
US Dollar strengthening by 20% (2022: strengthening by 20%)	(21,908,361)	(7,074,698)
US Dollar weakening by 20% (2022: weakening by 20%)	21,908,361	7,074,698
Euro strengthening by 20% (2022: strengthening by 20%)	(3,123,404)	(4,132,549)
Euro weakening by 20% (2022: weakening by 20%)	3,123,404	4,132,549

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

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

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

<i>In Georgian Lari</i>	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2023				
Total financial assets	53,962,504	27,336,702	9,373,424	90,672,629
Total financial liabilities	(26,922,221)	(121,193,829)	(21,719,902)	(169,835,951)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2023	27,040,282	(93,857,127)	(12,346,478)	(79,163,322)
31 December 2022				
Total financial assets	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
Total financial liabilities	(34,351,768)	(147,528,787)	(31,977,921)	(213,858,476)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2022	1,836,850	(127,806,201)	(25,409,740)	(151,379,091)

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

<i>In Georgian Lari</i>	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2023				
Total financial assets	35,374,885	24,342,471	9,373,424	69,090,779
Total financial liabilities	(24,405,226)	(121,193,829)	(21,719,902)	(167,318,957)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2023	10,969,658	(96,851,358)	(12,346,478)	(98,228,177)
31 December 2022				
Total financial assets	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
Total financial liabilities	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2022	2,500,397	(127,808,212)	(25,365,254)	(150,673,069)

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

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

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

The maturity analysis of the Group's financial liabilities at 31 December 2023 is as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total	Carrying Amount
Liabilities					
Borrowings (Note 15)	87,912,182	91,427,645	-	179,339,827	164,801,809
Trade and other payables (Note 17)	5,034,142	-	-	5,034,142	5,034,142
Total future payments, including future principal and interest payments	92,946,324	91,427,645	-	184,373,969	169,835,951

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

<i>In Georgian Lari</i>	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total	Carrying Amount
Liabilities					
Borrowings (Note 15)	43,079,480	164,043,056	12,185,600	219,308,135	210,582,744
Trade and other payables (Note 17)	3,275,732	-	-	3,275,732	3,275,732
Total future payments, including future principal and interest payments	46,355,212	164,043,056	12,185,600	222,583,868	213,858,476

The maturity analysis of the Company's financial liabilities at 31 December 2023 is as follows:

<i>In Georgian Lari</i>	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total	Carrying Amount
Liabilities					
Borrowings (Note 15)	87,912,182	91,427,645	-	179,339,827	164,801,809
Trade and other payables (Note 17)	2,516,944	-	-	2,516,944	2,516,944
Total future payments, including future principal and interest payments	90,429,126	91,427,645	-	181,856,771	167,318,753

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

<i>In Georgian Lari</i>	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total	Carrying Amount
Liabilities					
Borrowings (Note 15)	34,589,500	164,043,056	12,185,600	210,818,155	202,434,270
Trade and other payables (Note 17)	3,059,285	-	-	3,059,285	3,059,285
Total future payments, including future principal and interest payments	37,648,785	164,043,056	12,185,600	213,877,441	205,493,555

24. Capital Management

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

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

25. Fair Value Disclosure

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

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

	31 December 2023			
	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
<i>In Georgian Lari</i>				
ASSETS				
<i>Financial assets at AC</i>				
- Trade receivables	-	-	7,508,775	7,508,775
- Other financial receivables	-	-	713,784	713,784
- Loans granted	-	-	33,617,275	33,617,275
- Cash and cash equivalents	33,399,980	-	-	33,399,980
TOTAL ASSETS	33,399,980	-	41,839,834	75,239,814
<i>LIABILITIES</i>				
<i>Financial liabilities</i>				
- Borrowings	-	164,802,013	-	164,802,013
- Trade payables	-	-	3,118,343	3,118,343
- Other financial liabilities	-	-	1,915,800	1,915,800
TOTAL LIABILITIES	-	164,802,013	5,034,143	169,836,156

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

	31 December 2022			
<i>In Georgian Lari</i>	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
ASSETS				
<i>Financial assets at AC</i>				
- Trade receivables	-	-	8,594,869	8,694,869
- Other financial receivables	-	-	239,105	239,105
- Loan granted	-	-	32,500,872	32,500,872
- Cash and cash equivalents	9,440,109	-	-	9,440,109
TOTAL ASSETS	9,440,109	-	41,334,846	50,874,955
LIABILITIES				
<i>Financial liabilities</i>				
- Borrowings	-	210,582,744	-	210,582,744
- Trade payables	-	-	925,448	925,448
- Other financial liabilities	-	-	2,350,284	2,350,284
TOTAL LIABILITIES	-	210,582,744	3,275,732	213,858,476

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

	31 December 2023			
<i>In Georgian Lari</i>	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
ASSETS				
<i>Financial assets at AC</i>				
- Trade receivables	-	-	7,044,148	7,044,148
- Other financial receivables	-	-	713,784	713,784
- Loan granted	-	-	31,449,452	31,449,452
- Cash and cash equivalents	14,997,964	-	-	14,997,964
TOTAL ASSETS	14,997,964	-	39,207,384	54,205,348
LIABILITIES				
<i>Financial liabilities</i>				
- Borrowings	-	164,802,012	-	164,802,012
- Trade payables	-	-	601,144	601,144
- Other financial liabilities	-	-	1,915,800	1,915,800
TOTAL LIABILITIES	-	164,802,012	2,516,944	167,318,956

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

	31 December 2022			
<i>In Georgian Lari</i>	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
ASSETS				
<i>Financial assets at AC</i>				
- Trade receivables	-	-	8,594,789	8,594,789
- Other financial receivables	-	-	237,600	237,600
- Loan granted	-	-	30,389,110	30,389,110
- Cash and cash equivalents	4,428,045	-	-	4,428,045
TOTAL ASSETS	4,428,045	-	39,221,499	43,649,544
LIABILITIES				
<i>Financial liabilities</i>				
- Borrowings	-	202,434,270	-	202,434,270
- Trade payables	-	-	709,001	709,001
- Other financial liabilities	-	-	2,350,284	2,350,284
TOTAL LIABILITIES	-	202,434,270	3,059,285	205,493,555

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

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

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

26. Presentation of Financial Instruments by Measurement Category

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

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED AND SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

As of 31 December 2023, and 31 December 2022, all of the Group's and the Company's financial liabilities were carried at AC.

27. Events After the Reporting Period

The company successfully completed second tranche of bonds under the multi-currency program. The company placed bonds totaling EUR 5 million at the beginning of the year 2024.

28. Approval Of the Financial Statements

The financial statements of the Group and Company for the year ended 31 December 2023 were approved by the management on 10 May 2024.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

MANAGEMENT REPORT

Brief summary of the Group

IG Development Georgia

Legal form: Limited liability company

Identification Code: 404851503

Principal activity: Operating shopping centers and a business center

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

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

Group's future development plans

The Group and the company is concentrated to become leading network of malls in Georgia and to operate in full capacity. IG Development Georgia has started expanding City Mall Gldani as well as the group also building multi-family and commercial real estate in Tbilisi and also started investing in Racha to build a new hotel.

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

Review of research and development performed by the Group

The growth in the number of tenants in the malls and the tower made it necessary for the company to implement new internationally recognized Business Intelligence software Qlik which would make it easier for IG Development Georgia to control hundreds of tenants and make some analytical reports on a daily basis. The company also introduced new loyalty program to the growing number of visitors which becoming more and more popular among visitors. The group also created an application called "Cityzen app" to make it easier to inform clients about payments.

Information about the Group's branches

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

Key financial and non-financial indicators

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

MANAGEMENT REPORT

Financial indicators for 2023 year

The Group's financial indicators were as follows:

	<i>Indicator</i>	<i>Amount in GEL</i>
1.	Revenues	87,991,078
2.	Operating profit margin ¹	65%
3.	Net profit margin ²	56%
4.	Return on equity (ROE) ³	40%
5.	Debt to assets ⁴	42%

The Company's financial indicators were as follows:

	<i>Indicator</i>	<i>Amount in GEL</i>
1.	Revenues	88,201,759
2.	Operating profit margin	70%
3.	Net profit margin	58%
4.	Return on equity (ROE)	40%
5.	Debt to assets	50%

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

1. Revenue for the company increased more than 10% compared to previous year. The main reason of it was that tenants turnovers were raised within year and new brands also commenced their tenancy.
2. The operating profit margin for 2023 was 70%, which shows the portion of the group's revenues after paying out operating expenses. Operating costs include expenses related to the direct operating expenses of the malls and business center and also general and administrative expenses.
3. Net Profit margin shows that the group operating successfully.
4. Return on Equity (ROE) - the specific indicator is different for various industries. Management believes that ROE is acceptable for 2023.
5. The debt ratio provides a general idea as to the amount of leverage being used by a company. It is important to consider the company in terms of creditworthiness, one of which is the share of the debt (loans) in terms of assets.

Environmental matters.

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

¹ Operating profit margin = Operating profit / income

² Net Profit Margin = Gross profit / income

³ Return on Equity = Net profit / average equity

⁴ Debt to Assets = Loan / assets

MANAGEMENT REPORT

Non-financial indicator

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

Employee statistics

Average number of persons employed by IG Development Georgia in 2023 was 157. All of them are employed in Tbilisi, the capital of Georgia.

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

Detailed information on the acquisition of its own shares

In 2023 no acquisition of own shares was made by the group.

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

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

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

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

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

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

	31 December 2023			31 December 2022		
	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position
<i>In Georgian Lari</i>						
Georgian Lari	47,126,420	(3,597,640)	43,528,780	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990
US Dollars	43,589,119	(150,415,715)	(106,826,595)	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)
Euros	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
Total	90,871,257	(169,786,094)	(78,914,837)	63,331,869	(213,858,391)	(150,526,522)

MANAGEMENT REPORT

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

<i>In Georgian Lari</i>	31 December 2023			31 December 2022		
	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position	Monetary financial assets	Monetary financial liabilities	Net position
Georgian Lari	28,259,777	(1,125,604)	27,134,173	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185
US Dollars	40,873,911	(150,415,715)	39,487,470	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)
Euros	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
Total	69,289,405	(167,314,058)	(98,024,653)	54,818,475	(205,493,470)	(150,674,995)

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

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

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

<i>In Georgian Lari</i>	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2023				
Total financial assets	53,962,504	27,336,702	9,373,424	90,672,629
Total financial liabilities	(26,922,221)	(121,193,829)	(21,719,902)	(169,835,951)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2023	27,040,282	(93,857,127)	(12,346,478)	(79,163,322)
31 December 2022				
Total financial assets	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
Total financial liabilities	(34,351,768)	(147,528,787)	(31,977,921)	(213,858,476)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2022	1,836,850	(127,806,201)	(25,409,740)	(151,379,091)

MANAGEMENT REPORT

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

<i>In Georgian Lari</i>	Up to 12 months	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
31 December 2023				
Total financial assets	35,374,885	24,342,471	9,373,424	69,090,779
Total financial liabilities	(24,405,226)	(121,193,829)	(21,719,902)	(167,318,857)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2023	10,969,658	(96,851,358)	(12,346,478)	(98,228,177)
31 December 2022				
Total financial assets	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
Total financial liabilities	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2022	2,500,397	(127,808,212)	(25,365,254)	(150,673,069)

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

Corporate Governance

This report describes the compliance of the corporate governance system of IG Development Georgia LLC with the requirements of the Corporate Governance Code approved by the National Bank of Georgia under President Order N172/04. It also presents alternatives for compliance with these requirements. Various policies and procedures developed by the company address the Corporate Governance Code requirements and provide alternatives for compliance.

The responsibility for the compliance of IG Development Georgia LLC with the Corporate Governance Code lies with the Supervisory Board. The Chief Executive Officer of the Company ensures effective implementation of various corporate governance policies approved by the Supervisory Board. Any member of the governing body may raise issues related to the corporate governance system with the Supervisory Board.

Legal and Governance Structure

The company has a clearly defined legal and governance structure in which no one has unlimited authority. This structure ensures clear definition of responsibilities, effective risk identification, governance, monitoring and reporting, adequate internal control mechanisms, including comprehensive administration and accounting procedures, effective risk management information systems and controls, and payment policies and procedures.

MANAGEMENT REPORT

Charter of the Company

The Charter of the Company defines the functions and responsibilities of the Supervisory Board and the Chief Executive Officer to ensure they exercise their powers effectively and make informed decisions. The Charter will be reviewed periodically and made available to the public.

Code of Ethics

The company has established a Code of Ethics that ensures high standards of ethical conduct for employees and members of the governing body. The Code of Ethics fully complies with the Corporate Governance Code requirements. The Code of Ethics will be reviewed periodically and made available to the public. Oversight of the execution of the Code of Ethics is provided by the Supervisory Board.

Strategy and Sustainable Development Goals

The company has a Strategy and appropriate resources in place to achieve Sustainable Development Goals. The Sustainable Development Goals include environmental and social governance goals such as:

- (a) A Human Resources Policy based on Georgian legislation and internationally accepted labor standards and human rights;
- (b) Ensuring a safe and healthy work environment for employees;
- (c) Protection of the environment in compliance with environmental regulations and international standards and guidelines.

Supervisory Board

The Supervisory Board of the company consists of five members. The members have the time, resources, skills, professional experience, and integrity necessary to perform their functions effectively and to provide opportunities for effective risk assessment. The Supervisory Board brings together people with diverse skills, qualifications, and experiences. Currently, there are no women on the Supervisory Board, but the company must align its registration records with the new Entrepreneurs Law of Georgia by April 1, 2025, and intends to elect a woman to the Supervisory Board by then. Two members of the Supervisory Board have financial statement analytical skills and experience in finance, economics, and audit.

The Chairman, who is not the Chief Executive Officer of the Company, presides over the Supervisory Board and is responsible for its effective operation. The Chairman is not an independent member but makes all decisions, capable of adversely affecting the interests of the company's investors, with the approval of an independent member. The Vice-chairman is responsible for avoiding and eliminating any current or potential conflicts of interest detected during the decision-making process.

The Supervisory Board includes one independent member. In performing his duties, the independent member can make objective and independent decisions free of any external party's influence. Moreover, the independent member ensures any material conflicts of interest are appropriately reviewed and eliminated. The governing body believes that the existence of only one independent member on the Supervisory Board is currently sufficient; however, the company plans to elect an additional independent member by April 1, 2025, as part of its objective to comply with the new Entrepreneurs Law of Georgia.

The Supervisory Board remains committed to maintaining appropriate reporting to the monitoring authority regarding the current policies and strategies of the company. The company has policies and procedures in place for ensuring compliance with the Supervisory Board recruitment criteria.

MANAGEMENT REPORT

Should any member fail to perform their duties or cease to comply with the legal requirements, the Supervisory Board shall take appropriate actions, including demanding the replacement of the current member, but not exceeding one-third of the Board members simultaneously.

According to the current version of the Charter, Supervisory Board meetings are held at least twice a year. However, as the company intends to align its registration records, including the Charter, with the new Entrepreneurs Law of Georgia, the record in the Charter will be amended by then to specify that the number of Supervisory Board meetings will be at least once a quarter, although the frequency can be increased as necessary.

In discharging its functions, the Supervisory Board primarily considers the interests of, but also ensures effective communication with, partners and other stakeholders. The Supervisory Board shall be severally and jointly responsible for:

- (a) Establishing company values and ensuring that the company is governed in full compliance with the principles of fairness, competence, professionalism, and ethics.
- (b) Ensuring the exercise of powers and effective decision-making by the Supervisory Board and the Chief Executive Officer.
- (c) Maintaining the company's ethical principles, establishing and maintaining a healthy corporate and ethical culture, including continuous compliance with existing legislation, the Corporate Governance Code, and the Code of Ethics, and internal standards of the company.
- (d) Approving the annual budget of the company, defining the company's strategic objectives, and overseeing the Chief Executive Officer's execution of these strategies.
- (e) Monitoring the activities of the Chief Executive Officer and evaluating the decisions.
- (f) Ensuring that the Board of Chief Executive Officers provides the Supervisory Board with sufficient information, including information on full compliance of the activities of the Chief Executive Officer with the strategy and risk management framework approved by the Supervisory Board.
- (g) Monitoring the effective operation of the remuneration system, including reviewing and monitoring the remuneration of the Chief Executive Officer, compliance with the company's risk management framework.
- (h) Ensuring the effective operation of and monitoring over a sound system for the substitution of the Chief Executive Officer and other key employees.

In addition to other functions, the Supervisory Board:

- (a) Reviews risk strategies from both aggregate risk and individual risk perspectives.
- (b) Prepares reports on the risk prevailing in the company and reviews the risk policy of the company at least annually.
- (c) Provides monitoring over the efforts of the Chief Executive Officer to ensure the operations of the company comply with the risk policy.
- (d) Reviews risk strategies and the effectiveness of various policies, including the retention and distribution of equity sufficient for any identified risks.
- (e) Regularly reviews the remuneration policy of the company, ensures its effectiveness, and evaluates it for compliance with the established legal requirements, including in respect of Key Performance Indicators.
- (f) Annually formulates recommendations regarding remuneration to the governing body and submits them to the General Meeting for approval.
- (g) Ensures compliance of the internal governance structure of the company with legal requirements for corporate governance and the internal regulations/documents of the company.
- (h) Ensures the company has in place a decision-making system that evaluates the reputational risks of the company where decisions are made, and ensures full compliance of such decisions with the legislation and the internal standards of the company.

MANAGEMENT REPORT

- (i) Reviews candidate of Chief Executive Officer.
- (j) Regularly reviews grounds for appointment of the Chief Executive Officer, the Chief Financial Officer, and other persons.
- (k) Ensures the company has in place adequate policies and procedures for the appointment, removal, and recruitment of the members of the Executives. The Supervisory Board is closely involved in such processes in the company.
- (l) Is involved in monitoring the Human Resources Policy of the company and closely evaluates the effectiveness of the Executives.

Currently, there is only an Audit Committee and no committee for any other function in the Supervisory Board, but the Supervisory Board fully ensures the performance of the functions of risk management, remuneration, nomination, and corporate governance committees.

The structural units of the company shall provide the Supervisory Board with reports regarding the current risk profile of the company, appropriate risk related activities, limits, breaches of limits, and mitigation plans.

There is effective communication and coordination between the Supervisory Board and the Audit Committee, including the exchange of information, consideration of all types of risks, and the inclusion of newly identified risks and any necessary adjustments to the Risk Management Framework of the company.

The Supervisory Board shall have full access to the Board of Chief Executive Officers, Risk and Financial Control functions, and any other internal and external parties.

The Supervisory Board promotes the functioning of the remuneration system of the company and ensures the compliance of the remuneration system with its culture, long-term business, and Risk Management Framework, the activities and control environment of the company, as well as with the legal/supervisory requirements.

The Supervisory Board member should possess a wide range of skills and experience, and the board is taking into account the skills each time a new member is selected for the Supervisory Board. The Supervisory Board annually evaluates the structure, size, and composition of the Board as well as the structure of and coordination with the Audit Committee, the compliance of each Board member with the requirements of the legislation and the regulations of the company, and the effectiveness of the internal governance practices and procedures of the Board.

The Supervisory Board has in place self-evaluation procedures. As of the date of review and approval of the governance reports, the Supervisory Board has implemented internal actions ensuring compliance of the Corporate Governance System of IG Development Georgia LLC with the Corporate Governance Code, increasing the degree of transparency of the company, and heightening the trust of investors in the company and its governing bodies. The Supervisory Board has approved a number of internal corporate documents aimed at identifying core corporate governance principles, improving the corporate culture of the company personnel, and ensuring the effective implementation of a variety of corporate governance policies by such personnel. The company has made efforts in line with the Sustainable Development Goals, attaching special importance to the efficient use of resources and preventing adverse impacts on the environment. The company has complied with both international and local environmental laws and regulations, conducting operations with a sense of ecological and social responsibility, having due regard to environmental factors, and closely adhering to justified and sustainable development principles.

MANAGEMENT REPORT

The Supervisory board members:

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

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

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

Audit Committee Members:

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

Audit Committee

The Supervisory Board includes an Audit Committee as a subcommittee. The Audit Committee consists of two members with skills in analyzing financial statements and education/experience in finance. In the opinion of the governing body, considering the legal structure and business profile of the company, it is currently sufficient to have two members on the Audit Committee. However, the company expresses its readiness to increase the number of its Audit Committee members as necessary. The Committee Chairman is an independent member of the Supervisory Board who is not the Chairman of the Supervisory Board. A former partner/shareholder or Chief Executive Officer of the current auditing firm/auditor of the company shall not also be a member of the Audit Committee. No change in the members, including the Chairman, of the Audit Committee of the Supervisory Board has so far been made, but if it becomes appropriate or necessary to promote new visions and directions in the activities of the Committee, the company shall implement a change in the Chairman and members of the Committee as often as reasonably practicable.

The Audit Committee meets four times a year and submit reports to the Supervisory Board according to the periods for approval of annual and semi-annual reports. If necessary, the Audit Committee can request attendance at the meetings of Chief Executive Officer, internal and external auditors, and other hired persons. Committee meetings shall precede Supervisory Board meetings.

The relevant records are made regarding any recommendations approved by the Committee and the results of Committee reviews. The Committee regularly submits reports of its decisions and recommendations to the Supervisory Board.

The Audit Committee performs its functions in compliance with the Audit Committee Regulations approved by the Supervisory Board. The Regulations defines the Committee's mandate, scope, and procedures of activity, including such matters as reporting to the Supervisory Board, Committee membership restrictions, and roles and functions of Committee members. The Audit Committee Regulations are updated from time to time and are made available to the public.

In addition to other functions, the Audit Committee set up with the Supervisory Board is responsible for:

- (a) Establishing the Bank's policy for internal control and financial reporting.
- (b) Monitoring the process of preparation of financial and non-financial statements.

MANAGEMENT REPORT

- (c) Monitoring and closely cooperating with the company's internal and external auditors.
- (d) Evaluating the effectiveness of the external auditor, expressing opinions on candidates for the external auditor, submitting appropriate recommendations to the Supervisory Board or shareholders/partners regarding the candidates and toward the approval, appointment, remuneration, and dismissal of the external auditor.
- (e) Evaluating the performance and independence of the internal audit.
- (f) Ensuring the adequacy, independence of, and effective cooperation between the internal and external audit functions.
- (g) Reviewing a letter of recommendation prepared by the external auditor and providing monitoring over the implementation of appropriate actions to remedy any defects identified.
- (h) Reviewing and submitting to the Supervisory Board for approval the scope and frequency of the internal audit to be conducted.
- (i) Receiving internal audit reports and ensuring that the Chief Executive Officer of the company implements appropriate actions promptly to address control weaknesses, legal incompliance, or other deficiencies identified during the audit process or by other control functions.
- (j) Providing monitoring over the development of the accounting policies and practices of the company.
- (k) Reviewing the effectiveness and structure of the overall Risk Management Framework and internal control systems of the company, including reviewing third-party opinions on such matters.

The Audit Committee members have had access to the Board of Chief Executive Officers, the internal audit, and risk management functions. The Audit Committee has reviewed the independence of external auditors.

The total fee paid to external auditors throughout the reporting period amounts to USD 31 000 excluding VAT.

The external auditors have provided no service other than the audit service to the company.

Chief Executive Officer

In addition to other functions, the Chief Executive Officer of the company implements the company's business strategies, has created, jointly with the Supervisory Board, effective financial and non-financial risk management systems, including effective sustainable development, environmental, and social management systems, risk monitoring structure, and provides information necessary for the performance of the functions to the Supervisory Board, at least in the format and frequency to be determined by the Supervisory Board. The information includes, among other things, any information necessary for the Supervisory Board to effectively evaluate and oversee the activities of the Executives. Accordingly, the Supervisory Board is regularly provided with the information on any important issues and problems of the company.

The Chief Executive Officer of the company is also responsible for an appropriate distribution of duties and responsibilities of the company's employees and the establishment of an effective governance structure ensuring accountability and transparency within the company.

The functions and responsibilities of the Chief Executive Officer of the company are defined by the Charter of the company.

The Chief Executive Officer of the company possesses the necessary experience, competence, and resources as well as any appropriate qualifications and skills.

The Chief Executive Officer of the company is responsible for the internal operations, compliance, and activities of the company. The decision on the appointment of the Chief Executive Officer of the company is made by the Supervisory Board.

MANAGEMENT REPORT

The Chief Executive Officer of the company has sufficient time, resources, appropriate qualifications, professional experience, appropriate competences to perform his duties, and a conscientious attitude toward the sustainable development of the company.

Corporate Secretary functions

Although the company has no Corporate Secretary, the in-house lawyer designated by the Supervisory Board fully combines the Corporate Secretary functions, namely:

- (a) Assists the General Meeting, the Supervisory Board (including the Committee), and the Board of Chief Executive Officers in performing their activities.
- (b) Advises the Supervisory Board and the Board of Chief Executive Officers on matters related to corporate documentation and procedures.
- (c) Cooperates closely with the Supervisory Board and the Board of Chief Executive Officers toward compiling and sending out the agendas of their meetings, organizing and conducting meetings, and sending out notifications.
- (d) Plans the necessary trainings and indicative meetings with incumbent or newly appointed/elected members of the Supervisory Board and the Executives.
- (e) Produces and retains all corporate documents, minutes, and other necessary instruments and information for a period of at least 6 years.
- (f) Acts as a link between shareholders, the Supervisory Board, and the Executives;
- (g) Organizes the General Meetings of Partners, Special Meetings, and ensures the observance of all the necessary terms and procedures to conduct the meetings. Makes sure the person providing an official invitation to the meeting is fully informed on the items, the inclusion of which on the agenda has been requested, in compliance with the legislation and the Charter, by partners/shareholders and the members of the Supervisory Board and the other Executives.
- (h) Ensures compliance with any legal corporate governance principles adopted by regulatory/supervisory authorities as well as with those of the Corporate Governance Code approved by the Company.
- (i) Discharges the function of the Secretary and produces minutes of Supervisory Board meetings and those of General Meetings of Partners.

The person discharging the functions of the Corporate Secretary provides informational and organizational support to the governing body, partners of the company, and other stakeholders. In discharging the functions of the Corporate Secretary, such person shall be subordinated to the Supervisory Board.

The Supervisory Board has defined in detail the rights and duties, functions, and requirements regarding education and qualifications of the person discharging the functions of the Corporate Secretary. The person discharging the functions of the Corporate Secretary is not a member of the governing body of the company and is not granted the right to make decisions, and is not related to the company so as to prevent him/her from performing his/her duties impartially and independently.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

MANAGEMENT REPORT

Subsidiary

IG Development Georgia LLC is a holding company. The responsibility for the establishment and operation of the governing system of its subsidiary – City Development LLC – rests with the Supervisory Board of IG Development Georgia LLC. The governing system of the subsidiary corresponds to the structure, business, and risks of the Group.

The Supervisory Board of IG Development Georgia LLC possesses full information on the material risks and concerns that may have a certain impact on it and its affiliate. The Supervisory Board of IG Development Georgia LLC provides monitoring over its affiliate, though the legal and governance responsibility of the governing body of IG Development Georgia LLC in the process holds out. The Chief Executive Officer of IG Development Georgia LLC is responsible for maintaining effective risk management processes within the company (City Development LLC). The parent company and its subsidiary promote the effectiveness of the Group-level risk management.

The governing body of IG Development Georgia LLC evaluates each Group policy for compliance with the local legislation and the supervisory requirements and, if necessary, makes amendments and corrections where the Group policies fail to comply with any legal/supervisory requirements and/or the foregoing is prejudicial for the subsidiary's healthy and prudential governance purposes.

To increase effectiveness, the Supervisory Board of the company reviews from time to time the structure, control, and activities of its subsidiary as well as information on compliance with the strategy approved by it.

Risk Management and Internal Control

Ultimate responsibility for the establishment of and monitoring over the Risk Management System rests with the Supervisory Board. The risk identification, mitigation, and monitoring systems of the company shall be commensurate with the company's size, complexity, and risk profile.

The Supervisory Board is fully aware of the statement of the financial standing of the company, the risks, including environmental and social risks of the company as well as risks on the Group and business levels that includes both current risk analysis and new and future risk identification matters.

The company has in place a documented Company Risk Management Framework that ties in closely with the company strategy, capital, financial plans, and remuneration practices.

The Risk Management Framework is consistent and clear, designed for long-, medium-, and short-term perspectives of the company. The Supervisory Board has revised the Risk Management Framework. The company has in place the Risk Management System and approved processes/procedures for new products and services, environmental and social matters, business line, and large and complex transactions, used technologies and their safety that requires significant input and/or carries risks hard to predict.

The risk identification and assessment approaches are in place in the subsidiary of IG Development LLC, too.

The Supervisory Board has reviewed the key policies and control mechanisms of the company.

For effective risk management purposes, the company has implemented robust internal control systems. The Supervisory Board ensures the management and effective functioning of internal control systems. To that end:

(a) The Supervisory Board has full access to the information, records, minutes, and other data held in the company.

MANAGEMENT REPORT

(b) The Supervisory Board has evaluated the effectiveness of the risk management systems and processes.

(c) The Supervisory Board has evaluated the risk management systems for compliance with internal and international professional standards.

(d) The Supervisory Board has reviewed the recommendations relating to risks on the part of the Board of Chief Executive Officers.

The Chief Executive Officer of the company is immediately informed of the identified issues and the results of the evaluation.

The Audit Committee has evaluated the effectiveness of the internal control and risk management systems of the company and reported thereon to the General Meeting of Partners.

The company has in place the Risk Management Framework that takes into account the competitive environment, possible future regulations, environmental, social, and governance issues, long-term interests of the company, effective risk control, monitoring, and internal control functions.

Remuneration Policy

The company has in place a documented Remuneration Policy that includes, among other things, measures commensurate with the business, forms of remuneration, their combinations, including fixed and variable forms of remuneration, elements of the bonus system, and schedules and periodicity of payments. The Supervisory Board has approved the Remuneration Policy, amounts, and also provided monitoring. The Remuneration Policy includes the elements provided for by the Corporate Governance Code.

The General Meeting is responsible for approving the amount and structure of remuneration to the governing body.

The Remuneration Policy of the company aligns with the overall strategy, corporate culture, business, and market practices of the company and is also competitive compared to the corresponding positions present on the Georgian labor market.

The remuneration system comprises fixed and variable forms of remuneration. All employees are entitled to participate in the State Pension Plan. The company offers a corporate health insurance package to its employees.

The responsibility for monitoring an effective operation of the remuneration system by the Board of Chief Executive Officers rests with the Supervisory Board that has evaluated remuneration plans, processes, and results.

The remuneration to the Chief Executive Officer of the company is sufficient but not unjustifiably large, having been defined with due regard for the Chief Executive Officer's duties and responsibilities as well as for the financial, operating indicators of the company and its competitive positions on the market. The remuneration to Supervisory Board members is commensurate with their involvement, responsibilities, efforts, and time invested. The remuneration poses no risk to their independence. The remuneration to Supervisory Board members before January 1, 2024, was not fixed though the company intends to implement any appropriate changes to make fixed payments to Supervisory Board members.

MANAGEMENT REPORT

Rights of Partners and Stakeholders

A partner of the company is well aware of the corporate governance principles and has appropriate explanations where a deviation from the Code has occurred as well as the opportunity to express his reasoned opinion in that regard.

The Supervisory Board and the Chief Executive Officer have ensured: (a) equal treatment is extended to every holder of shares; (b) access to information and remedies for the exercise of the rights of the holders of shares is provided, and (c) changes in the rights of the holders of shares as well as in the terms of such shares are made duly public.

A partner of the company has the opportunity to protect his/her rights and, to the extent provided by law, claim any damages incurred.

A partner of the company may request information from the Supervisory Board and the Chief Executive Officer and may also request that the Special General Meeting be duly called.

The Supervisory Board and the Chief Executive Officer ensure through the General Meeting of Partners effective and fair treatment for the partners and promote at the same time an active participation of a partner in the proceedings of the General Meeting.

In its internal Corporate Governance Code, the company has taken into account the requirement under paragraphs 6 and 7 of Article 22 of the Corporate Governance Code that will be reflected in the Charter of the company as the registration records of the company are aligned with the new Entrepreneurs Law of Georgia before April 1, 2025.

The company has in place a policy to address the interests of stakeholders and ensure an adequate level for disclosure of information.

The company website operates smoothly. Investors and stakeholders have access to the financial and other information of the company, including information relating to corporate governance and environmental, social governance.

The Supervisory Board and the Chief Executive Officer understand the rights and interests of stakeholders, and effective communication with them is ensured.

Anonymous whistleblowing system

The company has in place an anonymous whistleblowing system, through which employees and stakeholders alike can report illegal/improper/unethical facts confidentially, free of any discrimination and mistreatment. The Supervisory Board provides monitoring over the implementation of procedures regarding the anonymous whistleblowing system.

Responsibility statement

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

- The Group's (the Company together with its subsidiaries) Financial Statements, which have been prepared in accordance with the IFRS standards, give a true and fair view of the assets, liabilities, financial position and profit or loss of the Group and the undertakings included in the consolidation taken as a whole;
- The Management Report includes a fair review of the development and performance of the business and of the position of the Group and the Company, together with a description of the principal risks and uncertainties they face; and
- The Management Report and Financial Statements, taken as a whole, are fair, balanced and understandable, and provide the information necessary for the shareholders to assess the Group's and the Company's position, performance, business and strategy.

IG DEVELOPMENT GEORGIA GROUP

MANAGEMENT REPORT

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

10 May 2024

Chair of the Supervisory Board
Mindia Sabanadze

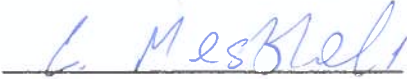
General Director
Levan Meskheli

Management report

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

10 May 2024


Chair of the Supervisory Board
Mindia Sabanadze


General Director
Levan Meskheli



შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

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

2023 წლის 31 დეკემბერი

იხილეთ ანგარიშგება-დანართი 1

შინაარსი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მდგომარეობით ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე.....1

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა.....2-7

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება.....	8
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	9
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	10
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	11
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება.....	12
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება	13
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება	14
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება	15

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა.....	16
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო	16
3 ბუღალტრული აღრიცხვის არსებითი პოლიტიკები.....	17
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	31
5 ახალი და შესწორებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მიღება	32
6 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	33
7 საინვესტიციო ქონება.....	35
8 ძირითადი საშუალებები	36
9 ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	37
10 მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება.....	38
11 გაცემული სესხები	38
12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	43
13 ფული და ფულის ეკვივალენტები და შეზღუდული ფული	45
14 საწესდებო და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	45
15 ნასესხები სახსრები	46
16 მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსები.....	48
17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	48
18 ამონაგები.....	49
19 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები.....	50
20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები.....	50
21 ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, ნეტო.....	51
22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები.....	51
23 ფინანსური რისკის მართვა	53
24 კაპიტალის მართვა.....	60
25 რეალური ღირებულებების შეფასება.....	60
26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით	62
27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	63
28 ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება	63

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება.....64

მინი-სტრუქტურა

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მდგომარეობით ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ („კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი ოპერაციების შედეგებს, კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად. ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშის მომზადებაზე ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- სათანადო ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე მუშაობის უნარის შეფასებაზე;
- მმართველობის ანგარიშში ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაციის განმარტებაზე;
- მმართველობის ანგარიშის მომზადებაზე ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებასა; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და მმართველობის ანგარიში კომპანიის მენეჯმენტის მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2024 წლის 10 მაისს.

დირექტორთა საბჭოს სახელით:

გენერალური დირექტორი
ლევან მესხელი
თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი
ლამა კახიშვილი
თბილისი, საქართველო

იხილეთ შეჯამება - 2023/24

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ აქციონერებსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ („კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის ფინანსური მდგომარეობის, 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებებს, კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას და ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს, ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკების მოკლე მონახაზის ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ჩვენი დასკვნის ქვეთავში „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ აღწერილი საკითხის გარდა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიისა და ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

როგორც ეს აღწერილია კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მესამე შენიშვნაში, ჯგუფისა და კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოცემულია თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ. სტანდარტის ბასს 40 „საინვესტიციო ქონება“ და სტანდარტის ფასს 13 „სამართლიანი ღირებულების შეფასება“ მოთხოვნების მიუხედავად, კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის მოცემული საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნა. იმ პირობებში, როდესაც მენეჯმენტისეული შეფასება მოცემული არ იყო, ჩვენ შეუძლებლად ჩავთვალეთ ჩვენი ანგარიშის ამ თავში გამოტოვებული განმარტებების შეტანა.

აუდიტი ჩატარდა აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა განმარტებულია ჩვენი ანგარიშის ქვეთავში „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვმოქმედებდით ჯგუფისგან დამოუკიდებლად, როგორც ამას მოითხოვს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს დოკუმენტი „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსი“ (პბეკ კოდექსი). შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა როგორც პბეკ კოდექსის, აგრეთვე საქართველოში ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისათვის დადგენილი მოთხოვნებით განსაზღვრულ სტანდარტებს. ჩვენი ღრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

სხვა საკითხები

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება და მმართველობის ანგარიში 2022 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლისათვის შეამოწმეს სხვა აუდიტორებმა, რომელთაც აღნიშნულ კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასა და მმართველობის ანგარიშზე გასცეს პირობითი მოსაზრება 2023 წლის 12 მაისს.

ახსნა აუდიტორი-აიჯი

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები

რატომ განისაზღვრა საკითხი აუდიტის ძირითად საკითხად

როგორ მივუდევით საკითხს აუდიტის პროცესში

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური ანგარიშგების მე-11 შენიშვნაში, ჯგუფის მიერ გაცემული სესხების მთლიანი ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 49,050,090 ლარს (კომპანიის მიერ გაცემული სესხები: 46,334,884 ლარი), ხოლო შესაბამისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები - 15,432,815 ლარს (კომპანიისათვის: 14,885,432 ლარი).

სესხების მნიშვნელობის გათვალისწინებით, მენეჯმენტი მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს განსაზღვრავს კოლექტიურად ან ინდივიდუალურად.

მენეჯმენტის შეფასებების მნიშვნელობიდან, კომპლექსურობიდან და სესხების მოცულობიდან გამომდინარე, დავასკვნით, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება აუდიტის საკვანძო საკითხია. კერძოდ, ყურადღება გავამახვილეთ შეფასებული სესხების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალში გამოყენებულ იმ საბაზისო ინფორმაციაზე, რომელიც შეიძლება მცდარ მონაცემებს შეიცავდეს. მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალში გამოყენებული საბაზისო ინფორმაციის მცდარობამ შეიძლება ზეგავლენა იქონიოს ისეთ რისკ-ფაქტორებზე, როგორებიცაა დეფოლტის ალბათობა (PD), დეფოლტით გამოწვეული დანაკარგი (LGD), დეფოლტის რისკის პოზიცია (EAD), მიგრაციის მატრიცა დეფოლტების სტატისტიკის მიხედვით და ზარალის განაკვეთი.

ინდივიდუალურად შეფასებული სესხების გაუფასურების ეტაპის სათანადოდ დადგენა რაოდენობრივი და ხარისხობრივი

ჩვენ შევისწავლეთ მსზ-ის დარეზერვების პროცესი და კონტროლის პროცედურები, კერძოდ, შემდეგი შემთხვევებისა: საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდისა (SICR ან „მე-2 ეტაპი“) და კრედიტგაუარესებული სესხების („მე-3 ეტაპი“) დადგენა, მსზ-ის მოდელირება; დავადგინეთ, სათანადოდ აისახება თუ არა ეს ეტაპები მსზ-ის გაანგარიშების მოდელში.

გაუფასურებაზე ჯგუფურად შემოწმებული სესხებისთვის ჩვენ შევამოწმეთ მსზ მოდელის სისწორე და მათემატიკური სიზუსტე.

ჩვენ ეჭვქვეშ დავაყენეთ ზარალის ჯგუფური რეზერვების სათანადოობა და მისი შესაბამისობა ფასს 9 სტანდარტის „ფინანსური ინსტრუმენტები“ მოთხოვნებთან.

ჩვენ შევამოწმეთ მოდელში შემავალი მონაცემების სიზუსტე და სისრულე, კერძოდ, შემდეგი მაჩვენებლებისა: სესხის ძირის ნაშთი, სესხების გადანაწილება ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით; შევამოწმეთ სხვა მოდელის პარამეტრები, კერძოდ, რესტრუქტურისაციის ხდომილებები და მაქსიმალური ვადაგადაცილება ერთ კლიენტზე.

ინდივიდუალურად შეფასებულ სესხებზე გავანალიზეთ ყველა სესხის ეტაპებზე განაწილების გონივრულობა და შევამოწმეთ, კმაყოფილდებოდა თუ არა სხვა პირობები, მათ შორის, ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობა, რესტრუქტურისაცია და მსესხებლის მიმდინარე ფინანსური მაჩვენებლები, სესხების ეტაპებზე გადანაწილებისას.

ჩვენ ხელახლა გამოვითვალეთ მე-2 და მე-3 ეტაპების ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი სესხების მსზ-ის ანარიცხები. მათ შორის, შევამოწმეთ ჯგუფის მიერ

რატომ განისაზღვრა საკითხი აუდიტის ძირითად საკითხად

ინფორმაციის საკმაოდ მნიშვნელოვან განსჯას მოითხოვს.

ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი სესხების მსზ-ის ინდივიდუალური შეფასება გულისხმობს მსესხებლის ფინანსური მაჩვენებლების, პროცენტის ან სესხის ძირის გადახდის ვადაგადაცილებას, აგრეთვე რესტრუქტურისაციის ხდომილებების ანალიზს, კერძოდ, იმის დადგენას, ხომ არ მომხდარა სესხების თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა ან კრედიტისთვის უარყოფითი ხდომილებები.

გარდა ამისა, მე-2 და მე-3 ეტაპის მნიშვნელოვანი სესხებისათვის ანალიზში შედის სხვადასხვა სცენარში ალბათობაზე შეწონილი მომავალი ფულადი ნაკადების შეფასება.

მსზ-ის ანარიცხები აუდიტისთვის საკვანძო საკითხად განისაზღვრა სესხების ნაშთის სიდიდისა და განსჯის ხარისხისა და შეფასების განუსაზღვრელობის ხარისხებიდან გამომდინარე, რაც განხილულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3, მე-4 და მე-11 შენიშვნებში.

როგორ მივუდევით საკითხს აუდიტის პროცესში

დოკუმენტირებული მსესხებლის საკრედიტო შეფასება; ეჭვქვეშ დავაყენეთ მსზ-ის გამოთვლაში გამოყენებული დასკვნები, მათ შორის, მომავალი ფულადი ნაკადების პროგნოზირება.

ჩვენ შევაფასეთ, თუ რამდენად საკმარისი და სრულია კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული ის განმარტებები, რომლებიც ეხება გაცემულ სესხებს ფასს მოთხოვნების თვალსაზრისით.

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება ხელმძღვანელობას. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას მმართველობის ანგარიშში, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და ჩვენ არ გამოვხატავთ რაიმე ტიპის დასკვნას მის თაობაზე.

ფინანსური ანგარიშგების ჩვენ მიერ ჩატარებული აუდიტის ღონისძიებებთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს სხვა ინფორმაციის გაცნობას და ამ პროცესში იმის დადგენას, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის პროცესში მოპოვებული ინფორმაციის არსებითად შეუსაბამო ან სხვაგვარად არსებითად მცდარი. თუ, ამ აუდიტის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ სხვა ინფორმაციაზე ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე, დავასკვნით, რომ ამ სხვა ინფორმაციასთან არსებითი სახის შეუსაბამობა არსებობს, ჩვენ ვალდებული ვართ, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ. ამ თვალსაზრისით არაფერი გვაქვს მოსახსენებელი.

ხელმძღვანელობისა და ფინანსურ ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

ხელმძღვანელობა ვალდებულია, მოამზადოს და ობიექტურად წარმოადგინოს ფინანსური ანგარიშგება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა ვალდებულია, შეაფასოს კომპანიის მხრიდან საქმიანობის გაგრძელების (უწყვეტი საწარმოს პრინციპის) უნარი, აგრეთვე, აუცილებლობის შემთხვევაში, განმარტოს უწყვეტი საწარმოს პრინციპთან დაკავშირებული საკითხები და აღნიშნული პრინციპი გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელმძღვანელობა მიზნად ისახავს კომპანიის ლიკვიდაციას ან საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ გააჩნია ამისგან განსხვავებული ქმედების რეალური ალტერნატივა.

ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელი პირები ვალდებული არიან, თვალყური ადევნონ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესს.

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძველიანი რწმენა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გამოვუშვათ აუდიტებული რეპორტი რომელიც მოიცავს ჩვენს დასკვნას. საფუძველიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენას წარმოადგენს, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ, როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე, აუდიტის მთელი პროცესის განმავლობაში გამოვთქვამთ პროფესიულ თვალსაზრისს და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა:

- ჩვენ ამოვიცნობთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობითა თუ შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტის პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების თვალსაზრისით და მოვიპოვებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რაც საკმარისი და ადეკვატური საფუძველი იქნება ჩვენი დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის ვერშემჩნევის რისკი შეცდომის შედეგად გაპარული არსებითი უზუსტობის ვერშემჩნევის რისკს აღემატება, რადგან თაღლითობა შეიძლება ხდებოდეს საიდუმლო გარიგების, გაყალბების, ინფორმაციის წინასწარგანზრახული გამოტოვების, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენის ან შიდა კონტროლის მექანიზმის დარღვევის გზით;
- მოცემული ვითარებისათვის შესაფერისი აუდიტის პროცედურების დაგეგმვის მიზნით, ვიქმნით წარმოდგენას არსებული შიდა კონტროლის მექანიზმების თაობაზე, რაც არ გულისხმობს კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის თაობაზე აზრის გამოთქმის განზრახვას;
- ვაფასებთ ბუღალტრული აღრიცხვის გამოყენებული პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული ბუღალტრული პროგნოზებისა და განმარტებების მართებულობას;
- ვაკეთებთ დასკვნას ხელმძღვანელობის მხრიდან აღრიცხვის უწყვეტი საწარმოს პრინციპზე საფუძველზე წარმოების თაობაზე და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების

საფუძველზე, გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის არასარწმუნოება ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი, გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი არასარწმუნოება არსებობს, ჩვენ ვალდებული ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შევცვალოთ კიდეც დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, მას შემდეგ, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება კომპანია აიძულოს, შეწყვიტოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან სტრუქტურას, შინაარსსა და წარმოდგენის ფორმას, მათ შორის განმარტებებს და ასევე იმას, თუ როგორ შეესაბამება ფინანსური ანგარიშგების მიერ შესაბამისი ტრანზაქციებისა და მოვლენების ასახვა ინფორმაციის სამართლიანად წარმოდგენის პრინციპს.
- მოვიპოვებთ საკმარის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი პირების ან ბიზნეს-საქმიანობის ფინანსური ინფორმაციის თაობაზე, რათა მის საფუძველზე გავაკეთოთ დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, მეთვალყურეობასა და მიმდინარეობაზე. აუდიტორულ დასკვნაზე პასუხისმგებლობა გვეკისრება მხოლოდ ჩვენ.

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმილ შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მიგნებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

გარდა ამისა, კომპანიის მართვაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის გადაცემულ საკითხებს შორის გამოვყოფთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვნად ჩაითვალია მიმდინარე პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დროს და, შესაბამისად, წარმოადგენს აუდიტისთვის საყურადღებო საკითხებს. ამ საკითხებს აღწერთ ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში, თუ ამ საკითხის საჯაროდ გაცხადებას არ კრძალავს მოქმედი კანონი ან წესი ან თუ, უკიდურესად იშვიათ გარემოებებში, არ დავადგინეთ, რომ საკითხს ჩვენს დასკვნაში არ უნდა შევხვით, რადგან მართებულად მოსალოდნელია, ამგვარი განხილვის უარყოფითი შედეგები აჭარბებდეს საჯარო ინტერესით მისაღებ სარგებელს, რაც განხილვას თან ახლავს.

აუდიტის გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგად წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნა შეიქმნა, არის შოთა ნანიტაშვილი.

ანგარიში სხვა სამართლებრივი და მარეგულირებელი მოთხოვნების შესახებ

ხელმძღვანელობა მოვალეა, მოამზადოს მმართველობის ანგარიში ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით, აუცილებელია ისეთი მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ ჩავატარეთ პროცედურები იმის გასარკვევად, თუ რამდენად არის მმართველობის ანგარიში მომზადებული ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად და შეიცავს თუ არა ამ კანონით განსაზღვრულ ინფორმაციას.

ჩვენ პროცედურები შევარჩიეთ და შევასრულეთ ჩვენი შეფასების საფუძველზე, მათ შორის, გამოკითხვის, ანალიზისა და დოკუმენტაციის გაცნობის, კომპანიის პოლიტიკების, პროცედურების, მეთოდოლოგიებისა და ანგარიშებული ინფორმაციის ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შედარების გზით, აგრეთვე რაოდენობრივი მონაცემებისა და სხვა ინფორმაციის გადაანგარიშებისა და შედარების საფუძველზე. ჩვენი აზრით:

- 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშში მოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია;
- 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია ყველა არსებით ასპექტში 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაციის შესაბამისია.

შოთა ნანიაშვილი

შპს “დელოიტი და ტუშის” სახელით

10 მაისი, 2024

თბილისი, საქართველო

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	7	184,228,193	181,954,373
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	18	14,132,312	15,354,877
ძირითადი საშუალებები	8	4,830,490	4,916,014
არამატერიალური აქტივები		174,760	66,676
გაცემული სესხები	11	27,525,895	20,241,162
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	582,320	1,050,331
სულ გრძელვადიანი აქტივები		231,473,970	223,583,433
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	10	100,024,496	74,655,903
გაცემული სესხები	11	6,091,381	12,259,710
მარაგები		320,607	422,308
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	16,262,065	9,174,665
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	6,222,420	854,494
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	33,399,980	9,440,109
სულ მოკლევადიანი აქტივები		162,320,949	106,807,189
სულ აქტივები		393,794,919	330,390,622
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	14	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		138,250,385	91,959,118
სულ კაპიტალი		147,064,284	100,773,017
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	142,953,708	176,285,445
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები		1,190,584	1,284,013
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები		3,568,140	1,880,057
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		147,712,432	179,449,515
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	21,848,101	34,297,299
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	16	67,995,732	6,907,037
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		3,138,667	970,772
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	6,035,702	5,357,351
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები		-	2,635,631
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		99,018,202	50,168,090
სულ ვალდებულებები		246,730,635	229,617,605
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		393,794,919	330,390,622

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
 გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
 ფინანსური დირექტორი

16-63 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ლევან მესხელი

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავალი	18	87,991,078	80,186,356
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	19	(17,204,907)	(14,814,921)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(13,384,855)	(9,356,383)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული მოგება / (ზარალი), წმინდა		823,590	(1,431,669)
საოპერაციო მოგება		58,224,906	54,583,383
გაცემულ სესხებზე მსზ-ის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	11	(3,728,386)	(10,028,945)
ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავლები, წმინდა	21	(7,071,841)	12,927,556
სხვა შემოსავალი, წმინდა		2,272,162	449,096
მოგება დაზღვევამდე		49,696,841	57,931,090
მოგების გადასახადის ხარჯი		(510,836)	(1,370,743)
წლის მოგება		49,186,005	56,560,347
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		49,186,005	56,560,347

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

იხილეთ შენიშვნა-10

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
საკუთარ კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	გადახდილი კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება	ჯულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	200	8,813,699	41,148,771	49,962,670
წლის მოგება	-	-	56,560,347	56,560,347
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	200	8,813,699	91,959,118	100,773,017
წლის მოგება	-	-	49,186,005	49,186,005
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(2,894,737)	(2,894,737)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	200	8,813,699	138,250,386	147,064,285

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

 ლევან მესხელი
 გენერალური დირექტორი

 ლაშა კახიშვილი
 ფინანსური დირექტორი

Handwritten signature

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადამდე		49,696,841	57,931,090
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	19, 20	5,390,038	5,037,413
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	11, 20	4,127,122	10,114,468
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	18	1,222,565	1,219,215
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხის (გაუქმება) / შექმნა	19	(2,635,631)	229,615
ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, წმინდა	21	7,071,841	(12,927,556)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი, წმინდა		(823,589)	1,431,669
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:			
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	64,049,186	63,035,914
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	10	(7,018,126)	(3,181,782)
მარაგები		(25,368,593)	(654,768)
საგადასახადო ბალანსები		101,701	(33,243)
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	16	2,167,895	1,402,151
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები		61,088,695	6,907,037
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		1,688,083	2,387,918
		1,011,508	1,953,887
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში			
		33,671,164	8,781,200
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი			
გადახდილი პროცენტი		89,806	122,315
გადახდილი მოგების გადასახადი		(14,808,080)	(12,538,654)
		(510,836)	(1,370,743)
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრები			
		82,491,240	58,030,032
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(1,062,642)	(1,111,640)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(6,604,641)	(3,647,221)
გასავითარებელი მიწის შეძენა	7, 17	-	(66,179,612)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(112,564)	(85,773)
სესხების გაცემა		(1,928,987)	(14,085,337)
გაცემული სესხის დაბრუნება		719,969	46,362
შეზღუდული ფულის განთავსება		(5,274,891)	(854,494)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები			
		(14,263,757)	(85,917,715)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	15	63,481,962	255,997,353
ნასესხები სახსრების დაფარვა	15	(105,252,234)	(210,815,056)
აქციონერისთვის გადახდილი დივიდენდები	14	(2,894,737)	(5,750,000)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები			
		(44,665,009)	39,432,297
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე			
		397,397	(2,812,920)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში			
	13	9,440,109	708,415
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს			
	13	33,399,980	9,440,109

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

16-63 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

იხილეთ შენიშვნა-04/05/24

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	7	184,228,193	181,954,373
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	18	14,132,312	15,354,877
ძირითადი საშუალებები	8	4,525,760	4,647,493
არამატერიალური აქტივები		77,097	65,743
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	9	69,717,552	69,717,552
გაცემული სესხები	11	27,553,533	20,252,636
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	582,320	1,050,331
სულ გრძელვადიანი აქტივები		300,816,767	293,043,005
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		320,607	422,308
გაცემული სესხები	11	3,895,919	10,136,474
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	8,313,415	7,980,540
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	14,997,964	4,428,045
სულ მოკლევადიანი აქტივები		27,527,905	22,967,367
სულ აქტივები		328,344,672	316,010,372
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	14	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		141,938,774	93,726,165
სულ კაპიტალი		150,752,673	102,540,064
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	142,953,708	176,260,545
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები		1,190,584	1,284,013
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები		3,568,140	1,880,057
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		147,712,432	179,424,615
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	21,848,305	26,173,725
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		4,512,758	95,433
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	3,518,504	5,140,904
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები		-	2,635,631
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		29,879,567	34,045,693
სულ ვალდებულებები		177,591,999	213,470,308
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		328,344,672	316,010,372

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
 გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
 ფინანსური დირექტორი

16-63 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

იხილეთ შენიშვნა-16/17

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავალი	18	88,201,759	80,186,356
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	19	(16,188,080)	(14,814,921)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(10,278,280)	(7,818,880)
საკუროსო სხვაობით გამოწვეული (ზარალი) / მოგება, წმინდა		(277,861)	(1,262,616)
საოპერაციო მოგება		61,457,538	56,289,939
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	11	(3,714,490)	(9,469,183)
ფინანსური (ხარჯი) / შემოსავალი, წმინდა	21	(6,914,533)	12,430,799
სხვა შემოსავალი, წმინდა		789,667	419,738
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		51,618,182	59,671,293
მოგების გადასახადის ხარჯი		(510,836)	(1,370,743)
წლის მოგება		51,107,346	58,300,550
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		51,107,346	58,300,550

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

ლევან მესხელი

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
საკუთარ კაპიტალში ცვლილების ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	200	8,813,699	41,175,615	49,989,514
წლის მოგება	-	-	58,300,550	58,300,550
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	200	8,813,699	93,726,165	102,540,064
წლის მოგება	-	-	51,107,346	51,107,346
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(2,894,737)	(2,894,737)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	200	8,813,699	141,938,774	150,752,673

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

 ლევან მესხელი
 გენერალური დირექტორი

 ლაშა კახიშვილი
 ფინანსური დირექტორი

ლევან მესხელი

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან მოგება მოგების გადასახადამდე		51,618,182	59,671,293
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	19,20	5,269,921	5,037,413
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	11,20	4,113,227	9,554,706
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	18	1,222,565	1,219,215
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხის (გაუქმება) / შექმნა	19	(2,635,631)	229,615
ფინანსური (ხარჯი) / შემოსავალი, წმინდა	21	6,914,533	(12,430,799)
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი, წმინდა		277,861	1,262,616
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:		66,780,658	64,544,059
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		(263,601)	(2,014,167)
მარაგები		101,701	(33,242)
საგადასახადო ბალანსები		4,417,326	523,263
მოიჯარეებისგან მიღებულ ავანსები		1,688,083	2,387,918
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		(1,623,735)	1,747,280
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში		4,319,774	2,611,052
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		89,806	122,315
გადახდილი პროცენტი		(14,456,118)	(12,538,654)
გადახდილი მოგების გადასახადი		(510,836)	(1,370,743)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		56,223,284	53,368,029
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(906,316)	(843,119)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(6,604,641)	(3,647,221)
გასავითარებელი მიწის შეძენა	7,17	-	(61,922,000)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(15,836)	(84,840)
სესხების გაცემა		(1,867,407)	(20,550,317)
გაცემული სესხის დაბრუნება		819,969	8,899,574
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(8,574,232)	(78,147,923)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხების სახსრებიდან	15	63,481,962	247,712,626
ნასესხების სახსრების დაფარვა	15	(97,389,834)	(210,815,056)
აქციონერისთვის გადახდილი დივიდენდები	14	(2,894,737)	(5,750,000)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		(36,802,609)	31,147,570
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე		(276,524)	(2,643,869)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	13	4,428,045	704,238
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	13	14,997,964	4,428,045

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

16-63 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

ლევან მესხელი

1 აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა ('ფასს') და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიასათვის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოებისთვის (ერთობლივად „ჯგუფი“).

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

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელი იყო შპს აი ჯი ინთერნეშენალ, რომელიც რეგისტრირებულია ამერიკის შეერთებულ შტატებში და ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი იყო მინდია საბანაძე.

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

2021 წელს ჯგუფმა დააარსა 100%-ით საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი შვილობილი კომპანია, შპს „სითი დეველოპმენტი“, რომელიც დაკავებულია CITYZEN კომპლექსის განვითარებით, რაც გააერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიმდინარეობდა სამშენებლო სამუშაოები. მშენებლობის დასრულება 2026 წლის ბოლოსთვის არის დაგეგმილი.

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

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

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

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

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

2023 წელს საქართველოს ეკონომიკამ დადებითი ეკონომიკური დინამიკა აჩვენა. ამ ტენდენციას ასევე მხარი დაუჭირა უცხო ქვეყნების მოქალაქეების მიგრაციამ, რამაც განაპირობა პროდუქციისა და მომსახურებაზე უფრო მაღალი მოთხოვნა. თუმცა, საქართველოში ინფლაციის ზრდას ხელს უწყობს უფრო მაღალი მოთხოვნის წარმოქმნა და შესაბამისად ფასების ზრდაც.

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

3 ბუღალტრული აღრიცხვის არსებითი პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის მეთოდით, როგორც ეს მოდიფიცირებულია რეალურ ღირებულებაზე დაფუძნებული ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებით. კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

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

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

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

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

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

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

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

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

საოპერაციო სეგმენტები. მმართველობის მიზნებისათვის ჯგუფმა / პირმა გამოავლინა ერთი სეგმენტი, რომლის ანგარიშგებაც უნდა მოხდეს. ესაა უძრავი ქონების მართვა-განვითარება.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის სამუშაო ვალუტაა იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ჯგუფი ეწევა საქმიანობას. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("ლ").

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

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

2023 წლის 31 დეკემბერს ძირითადი სავალუტო კურსები, რომლებიც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ იყო განსაზღვრული, გახლდათ შემდეგი: აშშ დოლარი 1 = ლ 2.6894 და ევრო 1 = ლ 2.9753 (2022: აშშ დოლარი 1 = ლ 2.7020, ევრო 1 = ლ 2.8844). ამჟამად, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად გაცვლადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ.

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

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

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

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

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში

საინვესტიციო ქონება:

შენობა-ნაგებობები	50
პარკინგი და მასთან დაკავშირებული სისტემები	20
ესკალატორები, HVAC და ელექტრო სისტემები	10

ძირითადი საშუალებები:

შენობა-ნაგებობები	50
ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	5 - 15
მანქანა-დანადგარები	5 - 10
ავტომობილები	3 - 10
ავეჯი და მოწყობილობები	3 - 5

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

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

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

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

მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები წარმოდგენილია, როგორც გრძელვადიანი აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და აღიარებულია, როგორც შესაბამისი საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში (15 წლიდან 25 წლამდე).

არამატერიალური აქტივები. ჯგუფის ყველა არამატერიალურ აქტივს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა გააჩნია და ძირითადად მოიცავს კაპიტალიზებულ ბუღალტრულ პროგრამულ უზრუნველყოფას და ლიცენზიებს. შეძენილი ბუღალტრული პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიები კაპიტალიზდება მათი შეძენისა და გამოსაყენებლად მომზადებისთვის გაწეული დანახარჯების საფუძველზე. არამატერიალური აქტივები წრფივი მეთოდით ამორტიზდება მათი

სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. ჯგუფის პროგრამული უზრუნველყოფისა და ლიცენზიების სასარგებლო მომსახურების ვადები 1-დან 10 წლამდეა.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნეს მოდელი. ბიზნეს მოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების წარმოსაქმნელად - ჯგუფის მიზანია (i) ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად ფლობილი“), თუ (ii) როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება, ისე აქტივების გაყიდვიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადების მიღება

(„სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად და გასაყიდად ფლობილი“) ან, თუ არც (i) და არც (ii) შესაფერისი არ არის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება „სხვა“ ბიზნეს მოდელში და შეფასდება რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (‘FVTPL’).

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

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

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება, როგორც სასარგებლო მომსახურების ვადაში

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. აქტივების გაუფასურებისა და დეფოლტის განმარტებები ახსნილია 23-ე შენიშვნაში.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

გადასახადი მავალდებულებელი მოვლენის მოხდენამდე გადაიხდება, იგი აღიარდება გადახდილი ავანსების სახით.

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

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

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

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

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

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

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

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

დაფინანსების კომპონენტები. ხელშეკრულება შეიცავს მნიშვნელოვან დაფინანსების კომპონენტს, როდესაც დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლისათვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. ამიტომ, ჯგუფი ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად აკორექტირებს ოპერაციის ფასებს. იხ. მე-16 შენიშვნა.

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

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

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

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

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

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

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

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

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

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

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

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

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

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

5 ახალი და შესწორებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მიღება

მიმდინარე წლის განმავლობაში შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიამ“ გამოიყენა ფასის სტანდარტებისა და სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ინტერპრეტაციების შემდეგი შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2023 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებულ პერიოდებზე. ამ შესწორებების მიღებას არ ჰქონია მნიშვნელოვანი ეფექტი წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ თანხებზე ან აქ გაკეთებულ განმარტებებზე.

შესწორებები სტანდარტში ბასს 1 „ფინანსური ანგარიშგების პრეზენტაცია“ და ფასს პრაქტიკის განცხადებაში 2 „არსებითობის შეფასება - სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტება“

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიამ“ ბასს 1 სტანდარტის შესწორებები პირველად მიმდინარე წელს დანერგა. შესწორებებში შეცვლილია ის მოთხოვნები, რომლებიც სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებას ეხება. შესწორებებით ტერმინი „მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები“ მთლიანად ჩანაცვლდა ტერმინით „არსებითი ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკების შესახებ“. ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ არსებითად ითვლება, თუ, სუბიექტის ფინანსურ ანგარიშგებაში შესულ სხვა ინფორმაციასთან ერთად მისი განხილვისას, გონივრულად მოსალოდნელია, რომ მას ზეგავლენა ექნება იმ გადაწყვეტილებებზე, რომელთაც ზოგადი დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მთავარი მომხმარებლები ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე აკეთებენ.

შეიცვალა, აგრეთვე, ბასს 1 სტანდარტის დამხმარე პარაგრაფები. ცვლილებით ახლა განიმარტება, რომ ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ, რომელიც ეხება უმნიშვნელო ტრანზაქციებს, სხვა მოვლენებს ან გარემოებებს, არსებითი არაა და მათი განმარტება აუცილებელი არ არის. ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ შეიძლება არსებითი სახის იყოს შესაბამისი ტრანზაქციების, სხვა მოვლენების ან გარემოებების ბუნებიდან გამომდინარე, თუნდაც, თანხები უმნიშვნელო იყოს. თუმცა, აუცილებელი არ არის, არსებითი ხასიათის ტრანზაქციების, სხვა მოვლენებისა თუ გარემოებების შესახებ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია თავადაც არსებითი იყოს.

შესწორებები სტანდარტში ბასს 8 „სააღრიცხვო პოლიტიკები, ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები - სააღრიცხვო შეფასების განსაზღვრება“

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიამ“ შესწორებები სტანდარტში ბასს 8 პირველად მიმდინარე წელს მიიღო. შესწორებებით სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების განსაზღვრება ჩანაცვლდა სააღრიცხვო შეფასების განსაზღვრებით. ამ ახალი განმარტებით, სააღრიცხვო შეფასება არის „ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული ფულადი თანხები, რომლებზეც ვრცელდება შეფასების განუსაზღვრელობა“. სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების განსაზღვრება ამოღებული იქნა.

ახალი და რედაქტირებული, გამოქვეყნებული, მაგრამ ძალაში ჯერ არშესული ფასის სტანდარტები

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისათვის შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ არ იყენებს შემდეგ ახალ და რედაქტირებულ, გამოქვეყნებულ მაგრამ ძალაში ჯერ არშესულ ფასს-ებს:

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

შესწორება სტანდარტში ფასს 16	იჯარის ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში
შესწორებები სტანდარტებში ბასს 7 და ფასს 7	მიმწოდებლის ფინანსური სქემები
შესწორება სტანდარტში ბასს 1	გრძელვადიანი ვალდებულებები დათქმებით ვალდებულებათა კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიან ვალდებულებებად
შესწორება სტანდარტში ბასს 1	აქტივების გაყიდვა ან შეწირვა ინვესტორსა და მის პარტნიორს ან ერთობლივ საწარმოს შორის
შესწორებები სტანდარტებში ფასს 10 და ბასს 28	

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ ხელმძღვანელობა არ ელის, რომ ზემოთ ჩამოთვლილი სტანდარტების ამოქმედება მნიშვნელოვან ზეგავლენას მოახდენს კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მომავალ პერიოდებში.

6 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეებთან ჯგუფის დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემული სესხების მთლიანი თანხა*	11	49,050,090	44,205,302
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე	11	(15,432,815)	(11,704,430)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	12	1,128,863	2,727,789
სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	12	174,188	502,921
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	12	(315,088)	(420,752)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	(232,216)	(222,763)

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

დაკავშირებულ მხარეებთან კომპანიის დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემული სესხების მთლიანი თანხა*	11	46,334,884	41,560,052
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე	11	(14,885,432)	(11,170,942)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	12	1,129,181	2,727,789
სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	12	174,188	502,921
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	12	(315,088)	(420,752)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	(231,341)	(222,763)

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	18	4,470,657	824,115
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული			
ხელშეკრულებებიდან	18	676,736	177,794
საპროცენტო შემოსავალი	21	3,058,103	2,885,278
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	11	3,728,386	10,028,945
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	12	398,737	85,523

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	18	4,470,657	824,115
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	18	676,736	177,794
საპროცენტო შემოსავალი	21	2,851,835	3,123,059
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	11	3,714,490	9,469,183
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	12	398,737	85,523

ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება. ჯგუფის ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის 4 (2022: 4) ხელმძღვანელ პირს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

ქართულ ლარში	2023 ხარჯი	2022 ხარჯი
მოკლევადიანი ბენეფიტები:		
- ხელფასები	4,998,910	2,203,097
- მოკლევადიანი პრემიები	455,943	794,247
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	5,454,853	2,997,344

კომპანიის ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის 4 (2022: 4) ხელმძღვანელ პირს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

ქართულ ლარში	2023 ხარჯი	2022 ხარჯი
მოკლევადიანი ბენეფიტები:		
- ხელფასები	4,998,910	2,081,483
- მოკლევადიანი პრემიები	455,943	480,571
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	5,454,853	2,562,054

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

7 საინვესტიციო ქონება

მოძრაობა ჯგუფის და კომპანიის საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებებში შემდეგია:

ქართული ლარი	მიწა	შენობა- ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა	ავანსები და დაუმთავრებელი მშენებლობა	პარკინგი და ასთან დაკავშირებული სისტემები	სულ
ღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	33,901,599	157,122,852	2,915,023	1,485,278	195,424,752
დაგროვილი ცვეთა	-	(12,788,108)	-	(82,857)	(12,870,965)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	33,901,599	144,334,744	2,915,023	1,402,421	182,553,787
დამატებები	-	294,475	2,510,759	748,558	3,553,792
გადაცემა	-	2,299,860	(2,299,860)	-	-
ცვეთის საფასური	-	(4,062,787)	-	(90,419)	(4,153,206)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	33,901,599	142,866,292	3,125,922	2,060,560	181,954,373
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	159,447,187	3,125,922	2,233,836	198,708,544
დაგროვილი ცვეთა	-	(16,580,895)	-	(173,276)	(16,754,171)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	33,901,599	142,866,292	3,125,922	2,060,560	181,954,373
დამატებები	-	230,314	6,374,327	-	6,604,641
გადაცემები	-	3,123,773	(3,123,773)	-	-
ცვეთის საფასური	-	(4,215,051)	-	(115,770)	(4,330,821)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	33,901,599	142,005,328	6,376,476	1,944,790	184,228,193
ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	163,071,274	6,376,476	2,233,836	205,583,185
დაგროვილი ცვეთა	-	(21,065,946)	-	(289,046)	(21,354,992)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	33,901,599	142,005,328	6,376,476	1,944,790	184,228,193

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

ქართული ლარი	2023	2022
არაუგვიანეს 1 წლისა	10,142,950	40,712,441
1 წლის შემდეგ და არაუგვიანეს 5 წლისა	92,515,495	94,631,821
5 წლის შემდეგ	58,814,481	34,065,688
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდის მოთხოვნა 31 დეკემბრის მდგომარეობით	161,472,927	169,409,951

8 ძირითადი საშუალებები

ჯგუფის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობა შემდეგია:

ქართული ლარი	შენიშნა- ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობე ბი	ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	სულ
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის დაგროვილი ცვეთა	1,532,401 (54,148)	3,324,376 (993,769)	565,564 (211,820)	1,007,724 (510,642)	6,430,065 (1,770,379)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,478,253	2,330,607	353,744	497,082	4,659,686
დამატებები	101,668	288,331	-	754,425	1,144,424
გასვლები	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,527,295	2,040,480	329,724	1,018,515	4,916,014
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის დაგროვილი ცვეთა	1,634,069 (106,774)	3,610,470 (1,569,990)	565,564 (235,840)	1,760,497 (741,982)	7,570,600 (2,654,586)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,527,295	2,040,480	329,724	1,018,515	4,916,014
დამატებები	-	401,656	-	660,986	1,062,642
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(795,169)	(51,888)	(248,483)	(1,148,166)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,474,669	1,646,967	277,836	1,431,018	4,830,490
ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის დაგროვილი ცვეთა	1,634,069 (159,400)	4,012,126 (2,365,159)	565,564 (287,728)	2,421,483 (990,465)	8,633,242 (3,802,752)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,474,669	1,646,967	277,836	1,431,018	4,830,490

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

მოძრაობა კომპანიის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებებში შემდეგია:

ქართული ლარი	შენიშნა- ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობები	ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	სულ
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს დაგროვილი ცვეთა	1,532,401 (54,148)	3,324,376 (993,769)	565,564 (211,820)	1,007,724 (510,642)	6,430,065 (1,770,379)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,478,253	2,330,607	353,744	497,082	4,659,686
დამატებები	-	250,089	-	625,814	875,903
გასვლები	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,425,627	2,002,238	329,724	889,904	4,647,493
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს დაგროვილი ცვეთა	1,532,401 (106,774)	3,572,228 (1,569,990)	565,564 (235,840)	1,631,886 (741,982)	7,302,079 (2,654,586)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,425,627	2,002,238	329,724	889,904	4,647,493
დამატებები	-	291,194	-	615,122	906,316
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(679,705)	(51,888)	(243,830)	(1,028,049)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,373,001	1,613,727	277,836	1,261,196	4,525,760
ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს დაგროვილი ცვეთა	1,532,401 (159,400)	3,863,422 (2,249,695)	565,564 (287,728)	2,247,008 (985,812)	8,208,395 (3,682,635)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,373,001	1,613,727	277,836	1,261,196	4,525,760

ნასესხების სახსრებისთვის უზრუნველყოფის სახით მესამე პირებთან დაგირავებული ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 22.

9 ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას გააჩნდა შვილობილი საწარმო შპს „სითი დეველოფმენტი“. შვილობილი საწარმოს ძირითადი საქმიანობაა CITYZEN კომპლექსის განვითარება, რომელიც გააერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს 2021 წელს კომპანიის მიერ კაპიტალში შემოწირულ მიწის ნაკვეთებზე. იხილეთ შენიშვნა 10.

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

10 მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება

2021 წელს ჯგუფმა შეიძინა ვაკე-საბურთალოს რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთები, იმ განზრახვით, რომ ის გამოიყენოს CITYZEN მრავალფუნქციური კომპლექსის გასავითარებლად 2026 წლისთვის. ეს მიწის ნაკვეთები ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო, როგორც გასავითარებელის მიწა, რადგან არქიტექტურული, დიზაინის და საპროექტო დაგეგმვის სამუშაოები ჯერ არ იყო დასრულებული.

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

2022 წლის ნოემბრიდან ჯგუფმა გამოაცხადა საცხოვრებელი კომპლექსის D ბლოკის მომხმარებლებისთვის წინასწარი ავანსების მიღება წინარე შესყიდვის ხელშეკრულებებით. 2023 წლის მარტიდან ჯგუფმა დაიწყო კლიენტებისგან ავანსების მიღება C ბლოკზე, ხოლო წლის დასრულებამდე კომპანიამ აგრეთვე დაიწყო ავანსების მიღება B ბლოკის კლიენტებისგან. მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრების გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებთან დაკავშირებული აღრიცხვის პოლიტიკისთვის. მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსებისთვის იხილეთ მე-16 შენიშვნა.

2023 წლის განმავლობაში მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაზე დამატებები მოიცავს CITYZEN კომპლექსის სამშენებლო სამუშაოებს, რომელთა ღირებულება შეადგენს 25,368,593 ლარს.

ნასესხების სახსრებისთვის უზრუნველყოფის სახით მესამე პირებთან დაგირავებული მარაგების საბალანსო ღირებულების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 22.

11 გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მიერ გაცემული სესხები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	49,050,090	43,966,838
სხვა გაცემული სესხები	-	238,464
გამოკლებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხი	(15,432,815)	(11,704,430)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	33,617,275	32,500,872

31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მიერ გაცემული სესხები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	46,334,884	41,560,052
გამოკლებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხი	(14,885,432)	(11,170,942)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	31,449,452	30,389,110

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების შენახვა – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუსესურებული კრედიტები)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუსესურებული კრედიტები)	სულ
მეცვლიერ მარაგზე გაცემული სესხები								
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(134,134)	(3,138,750)	-	(3,272,884)	11,884,442	20,780,269	-	32,664,711
მოძრაობები, რომლებზე გველენს ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ბარჯზე:								
ახალი წარმოქმნილი ან შექმნილი პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი ცვლილებები დარიცხულ პრიციტები სხვა მოძრაობები	(109,724) 2,109 (14,086)	(577,647) (24,381) (193,852)	-	(687,371) (22,272) (207,938)	11,081,095 (210,925) 1,421,698 (142,547)	3,004,242 (123,520) 1,463,580	-	14,085,337 (334,445) 2,885,278 (142,547)
გადატანა:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაში (1-დან მე-2 ეტაპზე)	141,501	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995	-	-
- გაუსესურებული კრედიტები (1-ული და მე-2 ეტაპებიდან მე-2 ეტაპზე)	86,433	-	(86,433)	-	(12,465,093)	-	12,465,093	-
ცვლილება მოსლოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის დამუშავებით	-	(3,426,083)	(5,685,281)	(9,111,364)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებზე გველენს ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	106,333	(4,363,564)	(5,771,714)	(10,028,945)	(10,769,767)	14,798,297	12,465,093	16,493,623
ცვლილებები, რომლებზე გველენს არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებებით	997 (26,804)	1,037,002 (6,465,312)	559,400 (5,212,314)	1,597,399 (11,704,430)	(99,711) 1,014,964	(3,453,738) 32,124,828	(1,638,047) 10,827,046	(5,191,496) 43,966,838
ცვლილებები, რომლებზე გველენს ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
ახალი წარმოქმნილი ან შექმნილი პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი ცვლილებები დარიცხულ პრიციტები	(56,166) 3,058 (1,026)	(209,352) 50,744 (391,250)	- - (388,949)	(265,518) 53,802 (781,225)	1,959,926 (305,808) 102,559	711,300 (440,049) 2,365,061	- - 539,671	2,671,226 (745,857) 3,007,291
გადატანა:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაში (1-დან მე-2 ეტაპზე)	21,763	(21,763)	-	-	(1,095,960)	1,095,960	-	-
- გაუსესურებული კრედიტები (1-ული და მე-2 ეტაპებიდან მე-2 ეტაპზე)	-	-	-	-	-	(3,021,717)	3,021,717	-
ცვლილება მოსლოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის დამუშავებით	(145,697)	(139,957)	(2,460,048)	(2,745,702)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებზე გველენს ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	(178,067)	(711,578)	(2,848,997)	(3,738,643)	660,717	710,555	3,561,388	4,932,660
ცვლილებები, რომლებზე გველენს არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებებით	(137)	(7,750)	18,145	10,258	10,071	159,854	(19,333)	150,592
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(205,009)	(7,184,640)	(8,043,166)	(15,432,815)	1,685,752	32,995,237	14,369,101	49,050,090

საქონლის მფლობელი

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენაშენები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული კომპანიის მიერ დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხის და მოლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან დასასრულამდე:

გარეთული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მოლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მოქმასურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მოქმასურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მოქმასურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მოქმასურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	სულ
მეცხმირე მხარეებზე გაცემული სესხები								
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(134,134)	(3,138,750)	-	(3,272,884)	11,961,652	20,780,269	-	32,741,921
მოძრაობები, რომლებზე გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ზარები:								
ახალი წარმოქმნილი ან შეტყობილი	(203,183)	(23,202)	-	(226,385)	20,318,298	232,019	-	20,550,317
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	88,974	12,352	-	101,326	(8,776,054)	(123,520)	-	(8,899,574)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(18,043)	(193,852)	-	(211,895)	1,805,082	1,317,977	-	3,123,059
სხვა მოძრაობები	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
გადატანა:								
- მოქმასურების ვადის განმავლობაში (1-დან მე-2 ეტაპზე)	141,501	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995	-	-
- გაუქმებული კრედიტები (1-ელი და მე-2 ეტაპებიდან მე-2 ეტაპზე)	86,433	-	(86,433)	-	(12,439,182)	-	12,439,182	-
ცვლილება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიდევალის დამზებებში	-	(3,426,083)	(5,706,146)	(9,132,229)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებზე გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯები	95,782	(3,772,386)	(5,792,579)	(9,469,183)	(9,688,398)	11,880,471	12,439,182	14,631,255
ცვლილებები, რომლებზე გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯები:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	8,523	1,010,814	551,788	1,571,125	(852,281)	(3,322,796)	(1,638,047)	(5,813,124)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(29,829)	(5,900,322)	(5,240,791)	(11,170,942)	1,420,973	29,337,944	10,801,135	41,560,052
ცვლილებები, რომლებზე გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯები:								
ახალი წარმოქმნილი ან შეტყობილი	(56,166)	(209,352)	-	(265,517)	1,959,926	711,300	-	2,671,226
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	4,058	50,744	-	54,802	(405,808)	(440,049)	-	(845,857)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(862)	(353,262)	(388,949)	(743,073)	136,133	2,175,117	539,671	2,850,921
გადატანა:								
- მოქმასურების ვადის განმავლობაში (1-დან მე-2 ეტაპზე)	21,763	(21,763)	-	-	(1,095,960)	1,095,960	-	-
- გაუქმებული კრედიტები (1-ელი და მე-2 ეტაპებიდან მე-2 ეტაპზე)	-	-	-	-	-	(3,021,717)	3,021,717	-
ცვლილება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მიდევალის დამზებებში	(145,896)	(183,710)	(2,460,048)	(2,789,654)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებზე გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯები	(177,103)	(717,342)	(2,848,997)	(3,743,442)	594,291	520,611	3,561,388	4,676,290
ცვლილებები, რომლებზე გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯები:								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	(119)	10,926	18,145	28,952	11,922	105,953	(19,333)	96,542
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(207,051)	(6,606,738)	(8,071,643)	(14,885,432)	2,027,186	29,964,508	14,343,190	46,334,884

საბუღალტრო-საგარეო

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

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

ჯგუფის მიერ დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები				
- კარგი	876,029	-	-	876,029
- დამაკმაყოფილებელი	-	39,298,837	-	39,298,837
- სპეციალური მონიტორინგი ან დეფოლტი	-	-	8,875,224	8,875,224
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	876,029	39,298,837	8,875,224	49,050,090
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(11,956)	(6,545,635)	(8,875,224)	(15,432,815)
საბალანსო ღირებულება	864,073	32,753,202	-	33,617,275

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

კომპანიის მიერ მეკავშირე მხარეებზე გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
მეკავშირე მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	918,887	-	-	918,887
- დამაკმაყოფილებელი	-	36,540,772	-	36,540,772
- სპეციალური მონიტორინგი ან დეფოლტი	-	-	8,875,225	8,875,225
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	918,887	36,540,772	8,875,225	46,334,884
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(16,186)	(5,994,021)	(8,875,225)	(14,885,432)
საბალანსო ღირებულება	902,701	30,546,751	-	31,449,452

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

ჯგუფის და კომპანიის მიერ გაცემული სესხებიდან არცერთია გირაოთი უზრუნველყოფილი.

12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	8,994,880	9,254,877
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(2,068,425)	(1,710,338)
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	713,784	239,105
გრძელვადიანი მოთხოვნები	897,409	1,471,082
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(315,088)	(420,752)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	8,222,559	8,833,974
გადახდილი ავანსები	8,683,782	1,412,329
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(61,956)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	16,844,385	10,224,996

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	8,530,253	9,254,797
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(2,068,425)	(1,710,338)
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	713,784	237,600
გრძელვადიანი მოთხოვნები	897,409	1,471,082
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(315,088)	(420,752)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	7,757,931	8,832,389
გადახდილი ავანსები	1,199,760	219,789
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(61,956)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა 31 დეკემბერს	8,895,735	9,030,871

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება კლიენტების გადახდების პროფილს 2023 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2022 წლის 31 დეკემბრამდე 18 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაშია განცდილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასახვად, რომელსაც გავლენა აქვს კლიენტის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. ჯგუფმა გამოავლინა, რომ იმ ქვეყნების მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას და მომსახურებას, ყველაზე შესაფერისი ფაქტორებია და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის განაკვეთებს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე.

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

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები		
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,045,567	2,045,567
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	85,523	85,523
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,131,090	2,131,090
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	293,073	293,073
ბალანსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,424,163	2,424,163

სავაჭრო მოთხოვნები უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით.

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

13 ფული და ფულის ეკვივალენტები და შეზღუდული ფული

ჯგუფის ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართული ლარი	2023	2022
ფული ხელზე	9,653	17,451
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	18,471,613	5,246,663
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	14,918,714	4,175,995
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	33,399,980	9,440,109

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართული ლარი	2023	2022
ფული ხელზე	9,653	17,451
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	69,597	234,599
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	14,918,714	4,175,995
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	14,997,964	4,428,045

საბანკო ნაშთები და ვადიანი დეპოზიტები წარმოადგენს ადგილობრივ ბანკებში (BB- რეიტინგით) პროცენტიან მიმდინარე ანგარიშებს, რომლებიც არც ვადაგასულია და არც გაუფასურებული. ჯგუფის და კომპანიის მიმდინარე ანგარიშებზე დარიცხული პროცენტი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 854,966 ლარი (2022: 541,865 ლარი).

შეზღუდული ფული - ჯგუფი შეზღუდულ ფულად თვლის იმ ფულს, რომლის გამოყენება სხვაგვარად იზღუდება მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების პირობებით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის შეზღუდული ფული შეადგენს 6,222,420 ლარს (2022: 854,494 ლარი).

14 საწესდებო და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას კომპანიის დამფუძნებელ დოკუმენტაციაში.

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

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

წლის განმავლობაში კომპანიამ გამოაცხადა და გადაიხადა დივიდენდები 2,894,737 ლარის ოდენობით (2022: 5,750,000 ლარი). ყველა დივიდენდი გამოცხადებული და გადახდილია ლარში.

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

15 ნასესხები სახსრები

ჯგუფის ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
ვადიანი სესხები ბანკებიდან	52,248,274	127,515,721
ობლიგაციები	112,553,738	83,067,023
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	164,802,013	210,582,744

ჯგუფის ნასესხები სახსრები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ქართული ლარი	2023	2022
ნასესხები სახსრები რომლებიც დენომინირებულია		
- აშშ დოლარში	149,029,274	189,463,397
- ევროში	15,772,739	21,119,347
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	164,802,013	210,582,744

კომპანიის ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
ვადიანი სესხები ბანკებიდან	52,248,274	119,367,247
ობლიგაციები	112,553,738	83,067,023
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	164,802,013	202,434,270

კომპანიის ნასესხები სახსრები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ქართული ლარი	2023	2022
ნასესხები სახსრები რომლებიც დენომინირებულია		
- აშშ დოლარში	149,029,274	181,314,923
- ევროში	15,772,739	21,119,347
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	164,802,013	202,434,270

ჯგუფისა და კომპანიის მიერ ბანკისგან ნასესხები სახსრების დაფარვის ვადაა 2028 წლამდე და საშუალო საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 9.5% -ს (2022: წლიური 9%).

2022 წლის 28 იანვარსა და 7 ივლისს კომპანიამ გამოუშვა 15,000,000 აშშ დოლარი და 15,000,000 აშშ დოლარი არსებული ნასესხები სახსრების და გაფართოების რეფინანსირებისთვის. ობლიგაციების ნომინალური პროცენტული განაკვეთია 6.75% და 8.5%, შესაბამისად. ობლიგაციები დაფარვას ექვემდებარება გამოშვების დღიდან ორი წლის განმავლობაში. 2023 წლის 28 დეკემბერს კომპანიამ გამოუშვა 20,000,000 აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციები, რომელთა ნაწილი წინა ემისიის გაგრძელება იყო. ობლიგაციებს ერიცხება ნომინალური პროცენტული განაკვეთი 8.5%. ობლიგაციები დაფარვას ექვემდებარება გამოშვების დღიდან 2 წლის განმავლობაში.

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ბანკებთან სასესხო ხელშეკრულებების მიხედვით, ჯგუფი და კომპანია შესაბამისობაში უნდა იყოს გარკვეულ შეთანხმებულ პირობებთან. იხილეთ შენიშვნა 22.

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

წმინდა ვალის შეჯერება

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

ქართული ლარი	ნასესხები სახსრები
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	191,767,642
ფულადი ნაკადები	32,643,643
სავალუტო კორექტირებები	(35,285,979)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	14,425,425
რეალური ღირებულების ცვლილებები	7,032,013
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	210,582,744
ფულადი ნაკადები	(56,578,148)
სავალუტო კორექტირებები	(735,380)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	13,392,576
რეალური ღირებულების ცვლილებები	(1,859,779)
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	164,802,013

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

ქართული ლარი	ნასესხები სახსრები
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	191,767,642
ფულადი ნაკადები	24,358,915
სავალუტო კორექტირებები	(35,285,979)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	14,561,679
რეალური ღირებულების ცვლილებები	7,032,013
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	202,434,270
ფულადი ნაკადები	(48,363,990)
სავალუტო კორექტირებები	(453,527)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	13,045,039
რეალური ღირებულების ცვლილებები	(1,859,779)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	164,802,013

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

16 მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსები

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

ჯგუფის მიერ მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსების ჯამური თანხა, წარმოადგენს გარიგების ფასს და განკუთვნილია გრძელვადიანი კონტრაქტებისთვის, რომლებიც სრულად არ არის დაკმაყოფილებული 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის. ყველა გრძელვადიანი კონტრაქტი არის ერთ წელზე მეტი პერიოდისთვის.

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

ქართული ლარი	2023	2022
გარიგების მთლიანი თანხა, რომელიც გამოიყოფა კონტრაქტებზე, რომლებიც სრულად დაუკმაყოფილებელია 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის	111,564,688	18,293,516

მენეჯმენტი მოელის, რომ 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუკმაყოფილებელ კონტრაქტებზე გამოყოფილი გარიგების ფასის მთლიანი ოდენობა აღიარდება შემოსავლად 2026 წლის ბოლოსთვის CITYZEN კომპლექსის დასრულებისას.

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში	2023	2022
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	1,386,441	1,593,880
სავაჭრო ვალდებულება	3,118,343	925,448
დარიცხული ვალდებულებები	529,359	756,404
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	5,034,143	3,275,732
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები	1,001,560	2,081,619
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	6,035,703	5,357,351

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში	2023	2022
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	1,386,441	1,593,880
დარიცხული ვალდებულებები	529,359	756,404
სავაჭრო ვალდებულება	601,144	709,001
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	2,516,944	3,059,285
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები	1,001,560	2,081,619
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბერს	3,518,504	5,140,904

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

18 ამონაგები

ჯგუფის ამონაგები არის შემდეგი:

ქართული ლარი	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	73,561,736	66,809,886
შემცირებული: მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაციით	(1,222,565)	(1,219,215)
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	72,339,172	65,590,671
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	14,076,438	13,608,264
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	1,575,468	987,421
სულ ამონაგები	87,991,078	80,186,356

კომპანიის ამონაგები არის შემდეგი:

ქართული ლარი	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	73,772,417	66,809,886
შემცირებული: მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაციით	(1,222,565)	(1,219,215)
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	72,549,853	65,590,671
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	14,076,438	13,608,264
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	1,575,468	987,421
სულ ამონაგები	88,201,759	80,186,356

ჯგუფისა და კომპანიის მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების არა-ამორტიზირებული წილი, სულ, შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების მთლიანი ოდენობა, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	19,304,190	19,304,190
დაგროვილი თანხა, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში	(5,171,878)	(3,949,313)
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ოდენობა წმინდად, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	14,132,312	15,354,877

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

ქართული ლარი	2023	2022
სითი მოლ ვაჟა	10,298,486	9,774,286
სითი მოლ გლდან	1,840,191	2,025,332
სითი მოლ ქაეთარაძე	1,219,605	1,257,069
სითი თაუერი (ბიზნეს ცენტრი)	718,156	551,577
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	14,076,438	13,608,264

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარების დრო შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
დროთა განმავლობაში	11,112,619	11,182,171
დროის გარკვეულ მომენტში	2,963,819	2,426,093
სულ ამონაგები	14,076,438	13,608,264

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

19 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები

ჯგუფის პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
კომუნალურები	4,541,905	4,588,953
ცვეთის ხარჯი	4,299,891	4,153,206
ქონების გადასახადები	5,681,800	2,492,073
დასაქმებულთა ხარჯები	1,880,209	1,659,817
რემონტი და მოვლა-შენახვა	889,263	1,135,280
ანარიცხების (გაუქმება) / შექმნა გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციებისთვის	(2,406,015)	229,615
სხვა	2,317,854	555,977
სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	17,204,907	14,814,921

კომპანიის პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
კომუნალურები	4,562,490	4,588,953
ცვეთის ხარჯი	4,299,891	4,153,206
ქონების გადასახადები	5,681,800	2,492,073
დასაქმებულთა ხარჯები	1,880,209	1,659,817
რემონტი და მოვლა-შენახვა	889,263	1,135,280
ანარიცხების (გაუქმება) / შექმნა გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციებისთვის	(2,406,015)	229,615
სხვა	1,280,441	555,977
სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	16,188,080	14,814,921

20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ჯგუფის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
დასაქმებულთა ხარჯები	8,420,263	5,081,956
რეკლამა და მარკეტინგი	2,135,259	1,174,002
ცვეთის ხარჯი	987,218	884,207
არაფინანსური აქტივების ჩამოწერა	-	350,553
საკონსულტაციო ხარჯები	255,472	224,565
დაზღვევის ხარჯები	188,786	186,833
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	398,737	85,523
სხვა	999,120	1,368,744
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	13,384,855	9,356,383

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

კომპანიის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
დასაქმებულთა ხარჯები	6,727,298	4,346,139
ცვთვის ხარჯი	1,045,324	828,857
რეკლამა და მარკეტინგი	970,031	884,207
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	398,737	85,523
არაფინანსური აქტივების ჩამოწერა	-	350,553
დაზღვევის ხარჯები	188,786	186,833
საკონსულტაციო ხარჯები	180,472	150,003
სხვა	767,633	986,765
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	10,278,280	7,818,880

საკონსულტაციო ხარჯები მოიცავს აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურებისთვის გაწეულ აუდიტის საფასურს, როგორც ეს განსაზღვრულია საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ 83,371 ლარის ოდენობით (2022: 56,742 ლარი).

21 ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, ნეტო

ჯგუფის ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, ნეტო, შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
საპროცენტო შემოსავალი	3,321,318	2,885,278
საპროცენტო ხარჯი	(13,095,551)	(14,425,425)
სავალუტო შემოსულობები ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	842,613	31,642,263
ცვლილებები ნასესხებ სახსრების რეალურ ღირებულებაში	1,859,779	(7,032,013)
ცვლილებები გაცემული სესხების რეალურ ღირებულებაში	-	(142,547)
სულ მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, წმინდა	(7,071,841)	12,927,556

კომპანიის ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, ნეტო, შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
საპროცენტო შემოსავალი	3,115,050	3,123,059
საპროცენტო ხარჯი	(12,748,014)	(14,561,679)
სავალუტო შემოსულობები ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	858,652	31,043,979
ცვლილებები ნასესხებ სახსრების რეალურ ღირებულებაში	1,859,779	(7,032,013)
ცვლილებები გაცემული სესხების რეალურ ღირებულებაში	-	(142,547)
სულ მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი წმინდა	(6,914,533)	12,430,799

22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა მუდმივი განვითარების რეჟიმშია და ამიტომ ახასიათებს ცვალებადი ინტერპრეტაციები და ხშირი ცვლილებები, ზოგჯერ - რეტროაქტიურად. გარდა ამისა, ჯგუფისა და კომპანიის ტრანზაქციებისა და საქმიანობის საგადასახადო ორგანოებისეული ინტერპრეტაცია საგადასახადო კანონმდებლობის თვალსაზრისით შეიძლება არ დაემთხვეს ხელმძღვანელობისეულს. საგადასახადო წელი შესამოწმებლად ღიაა სამი წლის განმავლობაში. შესაბამისად, საგადასახადო ორგანოებმა შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენონ გარკვეული ტრანზაქციები, რის შედეგადაც კომპანიას შეიძლება დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები.

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	7	184,229,193	181,954,373
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	10	100,024,496	74,655,903
ძირითადი საშუალებები	8	4,830,490	4,916,014
არამატერიალური აქტივები		174,760	66,676
სულ		289,258,939	261,592,966

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	7	184,228,193	181,954,373
ძირითადი საშუალებები	8	4,525,760	4,647,493
არამატერიალური აქტივები		77,098	65,743
სულ		188,831,051	186,667,609

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნია სახელშეკრულებო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონებასთან (2022: ნული ლარი).

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

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს აქ ჰქონდა დარღვეული სს „საქართველოს ბანკთან“ გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რაიმე პირობა. თუმცა, ხელმძღვანელობამ კრედიტორებისგან წლის დასრულებამდე მოიპოვა წერილები, სადაც ისინი უარს ამბობენ ვადაგადაცილებული სესხის თანხების დაჩქარებულად დაფარვის მოთხოვნაზე.

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

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

23 ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

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

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

- 30 დღით ვადაგადაცილება; და
- კრედიტისადმი დაქვემდებარების რესტრუქტურიზაციის მოვლენა

წინამდებარე კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ECL-ის დონე დამოკიდებულია იმაზე, მსესხებლის საკრედიტო რისკი გაიზარდა თუ არა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. ეს ECL-ის შეფასების სამ-ეტაპიანი მოდელია. ფინანსურ ინსტრუმენტს, რომლის კრედიტი გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ იზრდება თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, აქვს 12-თვიანი ECL-ზე დაფუძნებული საკრედიტო რისკის ანარიცხი (1-ლი ეტაპი). თუ თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გამოვლინდა SICR-ის ზრდა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე, მაგრამ ის გაუფასურებული კრედიტის მქონედ არ მიიჩნევა და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს.

ფინანსური ინსტრუმენტის კრედიტის გაუფასურების შემთხვევაში ეს ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-3 ეტაპზე და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. აქტივის მე-3 ეტაპზე არსებობის შედეგია ის, რომ საწარმო წყვეტს მთლიანი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას და საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლისას იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გარეშე.

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

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

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

საკრედიტო რისკის კონცენტრაცია. ჯგუფი არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციის რისკს 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

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

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

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი			2022 წლის 31 დეკემბერი		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	47,126,420	(3,597,640)	43,528,780	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990
აშშ დოლარი	43,589,119	(150,415,715)	(106,826,595)	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)
ევრო	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
სულ	90,871,257	(169,786,094)	(78,914,837)	63,331,869	(213,858,391)	(150,526,522)

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი			2022 წლის 31 დეკემბერი		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	28,259,777	(1,125,604)	27,134,173	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185
აშშ დოლარი	40,873,911	(150,415,715)	(109,541,803)	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)
ევრო	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
სულ	69,289,405	(167,314,058)	(98,024,653)	54,818,475	(205,493,470)	(150,674,995)

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

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

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2022: გამყარება 20%-ით)	(21,365,319)	(30,327,753)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (2022: გაუფასურება 20%-ით)	21,365,319	30,327,753
ევროს გამყარება 20%-ით (2022: გამყარება 20%-ით)	(3,123,404)	(4,132,549)
ევროს გაუფასურება 20%-ით (2022: გაუფასურება 20%-ით)	3,123,404	4,132,549

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

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2022: გამყარება 20%-ით)	(21,908,361)	(7,074,698)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (2022: გაუფასურება 20%-ით)	21,908,361	7,074,698
ევროს გამყარება 20%-ით (2022: გამყარება 20%-ით)	(3,123,404)	(4,132,549)
ევროს გაუფასურება 20%-ით (2022: გაუფასურება 20%-ით)	3,123,404	4,132,549

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

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

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2023 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	53,962,504	27,336,702	9,373,424	90,672,629
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,922,221)	(121,193,829)	(21,719,902)	(169,835,951)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2023 წლის 31 დეკემბერს	27,040,282	(93,857,127)	(12,346,478)	(79,163,322)
2022 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(34,351,768)	(147,528,787)	(31,977,921)	(213,858,476)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,836,850	(127,806,201)	(25,409,740)	(151,379,091)

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

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2023 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	35,374,885	24,342,471	9,373,424	69,090,779
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(24,405,226)	(121,193,829)	(21,719,902)	(167,318,957)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2023 წლის 31 დეკემბერს	10,969,658	(96,851,358)	(12,346,478)	(98,228,177)
2022 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,500,397	(127,808,212)	(25,365,254)	(150,673,069)

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

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

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

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	87,912,182	91,427,645	-	179,339,827	164,801,809
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	5,034,142	-	-	5,034,142	5,034,142
სულ სამომავლო გადახდები, ძირითადად და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	92,946,324	91,427,645	-	184,373,969	169,835,951

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	43,079,480	164,043,056	12,185,600	219,308,135	210,582,744
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	3,275,732	-	-	3,275,732	3,275,732
სულ სამომავლო გადახდები, ძირითადად და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	46,355,212	164,043,056	12,185,600	222,583,868	213,858,476

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	87,912,182	91,427,645	-	179,339,827	164,801,809
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	2,516,944	-	-	2,516,944	2,516,944
სულ სამომავლო გადახდები, ძირითადად და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	90,429,126	91,427,645	-	181,856,771	167,318,753

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	34,589,500	164,043,056	12,185,600	210,818,155	202,434,270
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	3,059,285	-	-	3,059,285	3,059,285
სულ სამომავლო გადახდები, ძირითადად და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	37,648,785	164,043,056	12,185,600	213,877,441	205,493,555

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

24 კაპიტალის მართვა

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

25 რეალური ღირებულების შეფასება

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

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

ქართული ლარი	2023 წ. 31 დეკემბერი			
	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	7,508,775	7,508,775
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	713,784	713,784
- გაცემული სესხები	-	-	33,617,275	33,617,275
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	33,399,980	-	-	33,399,980
სულ აქტივები	33,399,980	-	41,839,834	75,239,814
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	164,802,013	-	164,802,013
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	3,118,343	3,118,343
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	1,915,800	1,915,800
სულ ვალდებულებები	-	164,802,013	5,034,143	169,836,156

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ქართული ლარი	2022 წ. 31 დეკემბერი			
	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	8,594,869	8,694,869
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	239,105	239,105
- გაცემული სესხები	-	-	32,500,872	32,500,872
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	9,440,109	-	-	9,440,109
სულ აქტივები	9,440,109	-	41,334,846	50,874,955
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	210,582,744	-	210,582,744
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	925,448	925,448
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	2,350,284	2,350,284
სულ ვალდებულებები	-	210,582,744	3,275,732	213,858,476

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

ქართული ლარი	2023 წ. 31 დეკემბერი			
	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	7,044,148	7,044,148
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	713,784	713,784
- გაცემული სესხები	-	-	31,449,452	31,449,452
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	14,997,964	-	-	14,997,964
სულ აქტივები	14,997,964	-	39,207,384	54,205,348
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	164,802,012	-	164,802,012
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	601,144	601,144
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	1,915,800	1,915,800
სულ ვალდებულებები	-	164,802,012	2,516,944	167,318,956

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ქართული ლარი	2022 წ. 31 დეკემბერი			
	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	8,594,789	8,594,789
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	237,600	237,600
- გაცემული სესხები	-	-	30,389,110	30,389,110
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,428,045	-	-	4,428,045
სულ აქტივები	4,428,045	-	39,221,499	43,649,544
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	202,434,270	-	202,434,270
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	709,001	709,001
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	2,350,284	2,350,284
სულ ვალდებულებები	-	202,434,270	3,059,285	205,493,555

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

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

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

26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით

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

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფისა და კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

კომპანიამ წარმატებით დაასრულა მულტი-სავალუტო პროგრამის ფარგლებში ობლიგაციების მეორე ტრანში. 2024 წლის დასაწყისში განთავსებული ობლიგაციების მთლიანი ღირებულებაა 5 მილიონი ევრო.

28 ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

ჯგუფისა და კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის მენეჯმენტის მიერ დამტკიცებულია 2024 წლის 10 მაისს.

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერი

მოკლე ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია

იურიდიული ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია

საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404851503

ძირითადი საქმიანობა: სავაჭრო ცენტრებისა და ბიზნეს ცენტრის მართვა

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

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

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

ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები

ჯგუფი და კომპანია კონცენტრირებულნი არიან გახდნენ სავაჭრო ცენტრის წამყვანი ქსელი საქართველოში და იფუნქციონირონ სრული დატვირთვით. „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიამ“ დაიწყო „გლდანი მოლის“ გაფართოება და ორი ახალი პროექტის განხორციელება: მულტი-საოჯახო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა თბილისში და სასტუმროს მშენებლობა რაჭაში.

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

ჯგუფის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა

სითი თაუერსა და სავაჭრო ცენტრებში მოიჯარეების რაოდენობის ზრდა ჯგუფისათვის წარმოქმნის ახალი, საერთაშორისოდ აღიარებული Business Intelligence პროგრამული უზრუნველყოფის Qlik Sense-ის დანერგვის აუცილებლობას, რაც აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიასათვის გააადვილებს ასობით მოიჯარის კონტროლს და ყოველდღიურად გარკვეული ოდენობის ანალიტიკური ანგარიშების მომზადებას. ჯგუფმა ჩათვალა საჭიროდ ვიზიტორებისთვის ახალი ლოიალობის პროგრამის გაცნობა, რომელიც სულ უფრო პოპულარული ხდება ვიზიტორებში. ჯგუფმა ასევე შექმნა აპლიკაცია „Cityzen app“, რომელიც აადვილებს კლიენტების ინფორმირებას გადახდების შესახებ.

ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფის საკუთრებაში არსებული სამი სავაჭრო ცენტრის ადგილმდებარეობებია - საბურთალო (ქავთარაძის ქ. №1), სადაც წარმოდგენილია სითი მოლ ქავთარაძე და სითი მოლ ვაჟა, ასევე გლდანი (ვეკუას ქ. №1), ხოლო ადმინისტრაციული ოფისი გადავიდა ჯგუფისმიერვე აშენებულ სითი თაუერში. მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ჯგუფის სტრუქტურიდან და საქმიანობიდან გამომდინარე, საინტერესოა რამდენიმე ფინანსური მაჩვენებელი.

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში
2023 წლის 31 დეკემბერი

ფინანსური ინდიკატორები 2023 წლისათვის:

ინდიკატორი	თანხა ლარებში
1. ამონაგები	87,991,078
2. საოპერაციო მოგების მარჟა ¹	65%
3. წმინდა მოგების მარჟა ²	56%
4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE) ³	40%
5. ვალი აქტივების მიმართ ⁴	42%

კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლებია:

ინდიკატორი	თანხა ლარებში
1. ამონაგები	88,201,759
2. საოპერაციო მოგების მარჟა	70%
3. წმინდა მოგების მარჟა	58%
4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE)	40%
5. ვალი აქტივების მიმართ	50%

შემდეგი ინდიკატორები დაკავშირებულია ჯგუფისა და კომპანიის შემოსავლისა და მომგებიანობის ანალიზთან:

1. კომპანიის შემოსავალი წინა წელთან შედარებით გაიზარდა 10%-ზე მეტით. ამის მთავარი მიზეზი ის იყო, რომ მოიჯარეების ბრუნვა მთელი წლის განმავლობაში გაიზარდა და ახალმა ბრენდებმაც დაიწყეს ქირავნობა.
2. 2023 წლის საოპერაციო მოგების მარჟა იყო 70%, რაც გვიჩვენებს ჯგუფის შემოსავლების ნაწილს საოპერაციო ხარჯების დაფარვის შემდეგ. საოპერაციო ხარჯები მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია სავაჭრო ცენტრისა და ბიზნეს ცენტრის პირდაპირ საოპერაციო ხარჯებთან და ასევე ზოგად ადმინისტრაციულ ხარჯებთან.
3. წმინდა მოგების მარჟა აჩვენებს, რომ ჯგუფი წარმატებით მუშაობს.
4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE) - ეს სპეციფიური მაჩვენებელი განსხვავებულია სხვადასხვა ინდუსტრიებისთვის. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ROE მისაღებია 2023 წლისთვის.
5. ვალის კოეფიციენტი გვამცნებს საერთო წარმოდგენას ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ლევერიჯის თანხის ოდენობაზე. მნიშვნელოვანია ჯგუფის კრედიტუნარიანობის კუთხით გათვალისწინება, რომელთაგან ერთერთიც აქტივების თვალსაზრისით ვალის (სესხის) წილია.

გარემოსდაცვითი საკითხები.

საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. ჯგუფი პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს.

¹ საოპერაციო მოგების მარჟა = საოპერაციო მოგება / შემოსავალი

² წმინდა მოგების მარჟა = მთლიანი მოგება / შემოსავალი

³ ბრუნვა კაპიტალზე = წმინდა მოგება / საშუალო კაპიტალი

⁴ ვალი აქტივების მიმართ = სესხი / აქტივები

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერი

არსებულ აღსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

არაფინანსური ინდიკატორები

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

დასაქმებულ პირთა სტატისტიკა

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას მიერ 2023 წელს დასაქმებული პირთა რაოდენობა იყო 157. ყველა მათგანი დასაქმებულია თბილისში, საქართველოს დედაქალაქში.

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

დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2023 წელს ჯგუფს არ შეუძენია საკუთარი აქციები.

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

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია მოიჯარებთან უმეტესწილად ერთიდაიმავე პირობებით მუშაობს, თუმცა არსებობს შემთხვევები, როდესაც ჯგუფი კონტრაქტის გადახდისუნარიანობას და სხვა ინდიკატორების ანალიზს ახორციელებს სახელშეკრულებო პირობების შესაცვლელად.

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

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

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

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

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში
2023 წლის 31 დეკემბერი

ქართულ ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი			2022 წლის 31 დეკემბერი		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	47,126,420	(3,597,640)	43,528,780	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990
აშშ დოლარი	43,589,119	(150,415,715)	(106,826,595)	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)
ევრო	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
სულ	90,871,257	(169,786,094)	(78,914,837)	63,331,869	(213,858,391)	(150,526,522)

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

ქართულ ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი			2022 წლის 31 დეკემბერი		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	28,259,777	(1,125,604)	27,134,173	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185
აშშ დოლარი	40,873,911	(150,415,715)	39,487,470	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)
ევრო	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
სულ	69,289,405	(167,314,058)	(98,024,653)	54,818,475	(205,493,470)	(150,674,995)

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

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

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

ქართულ ლარში	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2023 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	53,962,504	27,336,702	9,373,424	90,672,629
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,922,221)	(121,193,829)	(21,719,902)	(169,835,951)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	27,040,282	(93,857,127)	(12,346,478)	(79,163,322)
2022 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(34,351,768)	(147,528,787)	(31,977,921)	(213,858,476)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,836,850	(127,806,201)	(25,409,740)	(151,379,091)

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერი

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

ქართულ ლარში	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2023 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	35,374,885	24,342,471	9,373,424	69,090,779
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(24,405,226)	(121,193,829)	(21,719,902)	(167,318,857)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	10,969,658	(96,851,358)	(12,346,478)	(98,228,177)
2022 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,500,397	(127,808,212)	(25,365,254)	(150,673,069)

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

კორპორაციული მართვა

წინამდებარე ანგარიში აღწერს შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ კორპორაციული მართვის სისტემის შესაბამისობას საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება 172/04-ით დამტკიცებული „კორპორაციული მართვის კოდექსის“ მოთხოვნებთან. მასში ასევე წარმოდგენილია ამ მოთხოვნების დაკმაყოფილების ალტერნატივები. კომპანიის მიერ შემუშავებული პოლიტიკები და პროცედურები მიმართულია კორპორაციული მართვის კოდექსის მოთხოვნების დაკმაყოფილებისკენ და აგრეთვე იძლევა მათი დაკმაყოფილების ალტერნატიულ გზებს.

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ მიერ კორპორაციული მართვის კოდექსის დაკმაყოფილებაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება სამეთვალყურეო საბჭოს. მის მიერ დამტკიცებული კორპორაციული მართვის პოლიტიკების განხორციელებას უზრუნველყოფს კომპანიის გენერალური დირექტორი. სამეთვალყურეო საბჭოს წინაშე კორპორაციულ მართვასთან დაკავშირებული საკითხების წამოჭრა შეუძლია მმართველი ორგანოს ნებისმიერ წევრს.

სამართლებრივი და მართვის სტრუქტურა

კომპანიას გააჩნია მკაფიოდ განსაზღვრული ორგანიზაციული და მმართველობის სტრუქტურა, სადაც არავინ სარგებლობს შეუზღუდავი უფლებამოსილებებით და რომელიც უზრუნველყოფს პასუხისმგებლობების განსაზღვრის, რისკების ეფექტიანი იდენტიფიცირების, მართვის, მონიტორინგისა და ანგარიშგების პროცესებს, შესაბამის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, მათ შორის ჯანსაღი ადმინისტრირებისა და სააღრიცხვო პროცედურებს, რისკების მართვის ეფექტურ საინფორმაციო სისტემებსა და კონტროლებს, ანაზღაურების პოლიტიკასა და პროცედურებს. კომპანიის წესდება

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერი

კომპანიის წესდება განსაზღვრავს სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორის ფუნქციებსა და პასუხისმგებლობებს იმგვარად, რომ უზრუნველყოფილია მათ მიერ საკუთარი უფლებამოსილებების შესრულება და ეფექტიანი გადაწყვეტილების მიღების პროცესი.

საწარმოს წესდება პერიოდულად განახლდება და იქნება საჯაროდ ხელმისაწვდომი.

ეთიკის კოდექსი

კომპანიაში მოქმედებს ეთიკის კოდექსი, რისი მიზანიც დაქირავებულ პირთა და მმართველობითი ორგანოს წევრების მხრიდან ქცევის მაღალი ეთიკური სტანდარტების არსებობის უზრუნველყოფაა. ეთიკის კოდექსი სრულად შეესაბამება კორპორაციული მართვის კოდექსის მოთხოვნებს. იგი პერიოდულად გადაიხედება და ხელმისაწვდომია საჯაროდ. ეთიკის კოდექსის განხორციელებაზე ზედამხედველობასა და აღსრულებას უზრუნველყოფს სამეთვალყურეო საბჭო.

სტრატეგიისა და მდგრადი განვითარების მიზნები

კომპანიას აქვს სტრატეგია და მდგრადი განვითარების მიზნების მისაღწევად საჭირო რესურსები. მდგრადი განვითარების მიზნებში შედის გარემოსდაცვითი და სოციალური მმართველობის მიზნები, როგორებიცაა:

(ა) ადამიანური რესურსების პოლიტიკა, რომელიც ეფუძნება საქართველოს კანონმდებლობასა და საერთაშორისოდ აღიარებულ შრომით სტანდარტებსა და ადამიანის უფლებებს;

(ბ) დაქირავებულ პირთათვის უსაფრთხო და ჯანსაღი სამუშაო გარემოს შექმნა;

(გ) გარემოს დაცვა გარემოსდაცვითი კანონმდებლობისა და საერთაშორისო სტანდარტებისა და პრინციპების შესაბამისად.

სამეთვალყურეო საბჭო

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო ხუთი წევრისგან შედგება, რომელთაც აქვთ ის დრო, რესურსები, უნარები, პროფესიული გამოცდილება და კეთილსინდისიერება, რაც საჭიროა მათზე დაკისრებული ფუნქციების ეფექტურად შესასრულებლად და რისკის ეფექტური შეფასების საშუალებების შესაქმნელად. სამეთვალყურეო საბჭოში თავს იყრიან ადამიანები, რომლებიც აღჭურვილნი არიან მრავალფეროვანი უნარებით, კვალიფიკაციებითა და გამოცდილებით. ამჟამად სამეთვალყურეო საბჭოში ქალები არ შედიან, მაგრამ კომპანიამ 2025 წლის 1 აპრილისათვის სარეგისტრაციო ჩანაწერები უნდა მოიცვანოს ახალი საქართველოს მეწარმეთა შესახებ კანონთან შესაბამისობაში და მიზნად ისახავს, ამ მომენტისათვის სამეთვალყურეო საბჭოში ქალის არჩევას. საბჭოს ორ წევრს აქვს ფინანსური ანგარიშგების ანალიზისათვის საჭირო უნარები და გამოცდილება ფინანსებში, ეკონომიკასა და აუდიტში.

სამეთვალყურეო საბჭოს ხელმძღვანელობს თავმჯდომარე, რომელიც არ არის იმავდროულად კომპანიის გენერალური დირექტორი. თავმჯდომარე პასუხისმგებელია საბჭოს ეფექტურად ოპერირებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე არ არის დამოუკიდებელი წევრი, თუმცა თავმჯდომარისთვის მიკუთვნებულ ყველა იმ გადაწყვეტილებას, რომელმაც შესაძლებელია უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ინვესტორთა ინტერესებზე, თავმჯდომარე იღებს დამოუკიდებელი წევრის თანხმობით. თავმჯდომარის მოადგილის მოვალეობაა გადაწყვეტილების მიღების პროცესში აღმოჩენილი ინტერესთა კონფლიქტების, თუნდაც პოტენციურის, თავიდან აცილება და აღმოფხვრა.

სამეთვალყურეო საბჭოში შედის ერთი დამოუკიდებელი წევრი. მოვალეობის შესრულების პროცესში დამოუკიდებელ წევრს შეუძლია მიიღოს ობიექტური და დამოუკიდებელი გადაწყვეტილებები, რომლებიც თავისუფალია ნებისმიერი გარე ზეგავლენისგან. გარდა ამისა, დამოუკიდებელი წევრი უზრუნველყოფს ნებისმიერი სერიოზული ინტერესთა კონფლიქტის შემოწმებასა და აღმოფხვრას. ხელმძღვანელობის აზრით, სამეთვალყურეო საბჭოში მხოლოდ ერთი დამოუკიდებელი წევრის ყოფნა ამჟამად საკმარისია. თუმცა, 2025 წლის 1 აპრილისათვის, მეწარმეთა შესახებ ახალი კანონის შესაბამისობის ფარგლებში, იგეგმება კიდევ ერთი დამოუკიდებელი წევრის არჩევა.

სამეთვალყურეო საბჭო ვალდებულია, უზრუნველყოს მონიტორინგის განმახორციელებელი ერთეულისთვის კომპანიაში მოქმედი პოლიტიკებისა და სტრატეგიების შესახებ სათანადო ანგარიშგების არსებობა. კომპანიაში მოქმედებს პოლიტიკები და პროცედურები, რომლებიც უზრუნველყოფს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა შერჩევის კრიტერიუმების დაცვას. თუ რომელიმე წევრი ვერ ასრულებს მოვალეობებს, ან აღარ აკმაყოფილებს სამართლებრივ მოთხოვნებს,

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერი

სამეთვალყურეო საბჭო მიიღებს საჭირო ზომებს, მათ შორის მოითხოვს ამ წევრის ჩანაცვლებას. თუმცა, ასეთი ჩანაცვლება არ უნდა შეეხოს ერთდროულად საბჭოს წევრთა ერთ მესამედზე მეტს.

კომპანიის წესდების მოქმედი რედაქციის მიხედვით, სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომები ტარდება მინიმუმ წელიწადში ორჯერ, თუმცა აღნიშნული არ გამორიცხავს სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობას აუცილებლობის შემთხვევაში გაზარდოს სხდომების სიხშირე. ამასთან, კომპანიას 2025 წლის 01 აპრილამდე დაგეგმილი აქვს კომპანიის სარეგისტრაციო მონაცემების, მათ შორის კომპანიის წესდების ახალ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონთან შესაბამისობაში მოყვანა, შესაბამისად, ამ ეტაპისთვის შეიცვლება წესდებაში არსებული ჩანაწერი და სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომების სიხშირე განისაზღვრება სულ მცირე კვარტალში ერთხელ, აუცილებლობის შემთხვევებში სხდომების სიხშირის გაზრდის პირობით.

ფუნქციების განხორციელების პროცესში სამეთვალყურეო საბჭო ითვალისწინებს პარტნიორებისა და სხვა შესაბამისი პირების ინტერესებს, მაგრამ აგრეთვე უზრუნველყოფს მათთან ეფექტურ კომუნიკაციასაც. საბჭოს წევრები ერთობლივად და ინდივიდუალურად პასუხისმგებელნი არიან შემდეგზე:

(ა) კომპანიის ღირებულებების დაწესება და უზრუნველყოფა, რომ კომპანია იმართება სამართლიანობის, კომპეტენტურობის, პროფესიონალიზმისა და ეთიკის პრინციპების სრული დაცვით.

(ბ) სამეთვალყურეო საბჭოსა და გენერალური დირექტორის მიერ ძალაუფლების განხორციელებისა და გადაწყვეტილებების ეფექტურად მიღების უზრუნველყოფა.

(გ) კომპანიის ეთიკური პრინციპების დაცვა, ჯანსაღი კორპორაციული და ეთიკური კულტურის დაწესება და შენარჩუნება, მათ შორის, არსებული კანონმდებლობის, კორპორაციული მართვის კოდექსისა და ეთიკის კოდექსის, აგრეთვე კომპანიის შიდა სტანდარტების დაცვა.

(დ) კომპანიის წლიური ბიუჯეტის დამტკიცება, სტრატეგიული ამოცანების განსაზღვრა და მეთვალყურეობა, თუ როგორ ასრულებს გენერალური დირექტორი ამ სტრატეგიებს.

(ე) გენერალური დირექტორის საქმიანობის მონიტორინგი და გადაწყვეტილებათა შეფასება.

(ვ) გენერალური დირექტორის მხრიდან სამეთვალყურეო საბჭოს საკმარისად ინფორმირების უზრუნველყოფა, მათ შორის, გენერალური დირექტორის საქმიანობისა და არსებული სტრატეგიების და სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებული რისკის მართვის პრინციპების შესაბამისობის კუთხით.

(ზ) ანაზღაურების სისტემის ეფექტური ოპერირების მონიტორინგი, რაც მოიცავს გენერალური დირექტორის ანაზღაურების შემოწმებასა და მონიტორინგს და კომპანიის რისკის მართვის პრინციპების დაცვას.

(თ) გენერალური დირექტორისა და უმაღლესი ხელმძღვანელობის სხვა პირთა მუშაობის და მათი ჩანაცვლების გამართული სისტემის მონიტორინგი.

სამეთვალყურეო საბჭო სხვა ფუნქციებთან ერთად:

(ა) განიხილავს რისკის სტრატეგიებს როგორც აგრეგირებული, ისე ინდივიდუალური რისკის კრილში;

(ბ) ამზადებს ანგარიშებს კომპანიაში მოქმედ რისკებზე და სულ მცირე წელიწადში ერთხელ ამოწმებს კომპანიის რისკების პოლიტიკას.

(გ) მონიტორინგს უწევს გენერალური დირექტორის საქმიანობას რისკების პოლიტიკასთან კომპანიის ოპერაციების შესაბამისობის დაცვის მიზნით.

(დ) გადახედავს რისკის სტრატეგიებს და მათ ეფექტურობას, მათ შორის იდენტიფიცირებული რისკებისთვის საჭირო კაპიტალის შენარჩუნებასა და გადანაწილებას.

(ე) რეგულარულად გადახედავს კომპანიაში მოქმედ ანაზღაურების სისტემას, უზრუნველყოფს მის ეფექტურობას, აფასებს მის შესაბამისობას მოქმედ სამართლებრივ მოთხოვნებთან, კერძოდ ფინანსურ მაჩვენებლებთან მიმართებაში.

(ვ) ყოველწლიურად შეიმუშავებს რეკომენდაციებს მმართველი ორგანოს ანაზღაურებისათვის და დასამტკიცებლად წარუდგენს საერთო კრებას.

(ზ) უზრუნველყოფს შიდა მმართველობითი სტრუქტურისა და კორპორაციული მართვის სამართლებრივი მოთხოვნების, აგრეთვე კომპანიის შიდა დებულების / დოკუმენტების შესაბამისობას.

(თ) უზრუნველყოფს კომპანიაში გადაწყვეტილების მიღების ისეთი სისტემის არსებობას, რომელიც აფასებს კომპანიის რეპუტაციულ რისკებს გადაწყვეტილების მიღებისას და ამ გადაწყვეტილებების შესაბამისობას კანონმდებლობასა და შიდა სტანდარტებთან.

(ი) განიხილავს დირექტორთა საბჭოს კანდიდატურებს.

(კ) რეგულარულად გადახედავს გენერალური დირექტორის, ფინანსური დირექტორისა და სხვა ხელმძღვანელი პირების დანიშვნის საფუძვლებს.

(ლ) უზრუნველყოფს ისეთი პოლიტიკებისა და პროცედურების არსებობას, რომლებიც მართავს მმართველი პირების დანიშვნას, გათავისუფლებასა და სამუშაოზე აყვანას. ამ პროცესებში სამეთვალყურეო საბჭო აქტიურადაა ჩართული.

(მ) მონაწილეობს კომპანიის ადამიანური რესურსების პოლიტიკის მონიტორინგს და დეტალურად აფასებს ხელმძღვანელი პირების მუშაობის ეფექტურობას.

ამჟამად სამეთვალყურეო საბჭოში მოქმედებს მხოლოდ აუდიტის კომიტეტი და სხვა ფუნქციისთვის კომიტეტი არ არსებობს, მაგრამ სამეთვალყურეო საბჭო სრულად უზრუნველყოფს რისკის მართვის, ხელფასების ანაზღაურების, დანიშვნისა და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.

კომპანიის სტრუქტურული ერთეულები სამეთვალყურეო საბჭოს აწვდიან ანგარიშებს კომპანიის მიმდინარე რისკის პროფილის, რისკთან დაკავშირებული აქტივობების, დაწესებული ლიმიტების, ამ ლიმიტების დარღვევისა და რისკების შემცირების გეგმების შესახებ.

სამეთვალყურეო საბჭოსა და აუდიტის კომიტეტს შორის ეფექტური კომუნიკაცია და კოორდინაციაა, მათ შორის ინფორმაციის მიმოცვლის, ყველა სახის რისკის გათვალისწინების, აგრეთვე ახლად იდენტიფიცირებული რისკების მოცვისა და კომპანიის რისკის მართვის პრინციპების გადახედვის თვალსაზრისით.

სამეთვალყურეო საბჭოს სრული წვდომა აქვს დირექტორთა საბჭოზე, რისკისა და ფინანსური კონტროლის ფუნქციებზე, აგრეთვე ნებისმიერ სხვა შიდა და გარე სუბიექტზე.

სამეთვალყურეო საბჭო ხელს უწყობს კომპანიაში შრომის ანაზღაურების სისტემის ფუნქციონირებას და უზრუნველყოფს მის შესაბამისობას კომპანიის კულტურასთან, ბიზნესთან, რისკის მართვის პრინციპებთან, კომპანიის საქმიანობასა და კონტროლის გარემოსთან, აგრეთვე არსებულ სამართლებრივ თუ სამეთვალყურეო მოთხოვნებთან.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრს უნდა ჰქონდეს მრავალფეროვანი უნარები და გამოცდილება, რასაც საბჭო ითვალისწინებს ყოველი ახალი წევრის შერჩევისას. სამეთვალყურეო საბჭო ყოველწლიურად გადახედავს საბჭოს სტრუქტურას, ზომასა და შემადგენლობას, აგრეთვე აუდიტის კომიტეტის სტრუქტურასა და კომიტეტთან კოორდინაციას, თითოეული წევრის შესაბამისობას კანონმდებლობისა და კომპანიის რეგულაციების მოთხოვნებთან, აგრეთვე შიდა მმართველობითი პრაქტიკისა და საბჭოს პროცედურების ეფექტურობას.

სამეთვალყურეო საბჭოს აქვს თვითშეფასების პროცედურები.

მმართველობის ანგარიშის ფორმულირებისა და დამტკიცების თარიღისათვის სამეთვალყურეო საბჭოს განხორციელებული აქვს შიდა ზომები, რომლებიც უზრუნველყოფს შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ კორპორაციული მართვის სისტემის შესაბამისობას კორპორაციული მართვის კოდექსთან, ზრდის კომპანიის გამჭვირვალებას და ამაღლებს კომპანიისა და მისი მმართველობითი ორგანოების მიმართ ინვესტორთა ნდობას. სამეთვალყურეო საბჭოს დამტკიცებული აქვს რამდენიმე შიდა კორპორაციული დოკუმენტი, რომლებიც მიზნად ისახავს ძირეული მმართველობითი პრინციპების განსაზღვრას, კომპანიის თანამშრომელთა კორპორაციული კულტურის გაუმჯობესებას და მათ მიერ კორპორაციული მართვის პოლიტიკების სხვადასხვა ფორმის ეფექტურ განხორციელებას. კომპანიას ძალისხმევა აქვს გაწეული მდგრადი განვითარების მიზნების მისაღწევად და განსაკუთრებულ ყურადღებას უთმობს რესურსების შედეგიან გამოყენებას და გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილებას. ამ თვალსაზრისით, კომპანია აკმაყოფილებს საერთაშორისო და ადგილობრივ გარემოსდაცვით კანონმდებლობას, ოპერაციებს წარმართავს ეკოლოგიური და სოციალური პასუხისმგებლობით, ანგარიშს უწევს გარემოსდაცვით ფაქტორებს და მკაცრად იცავს მართებულ და მდგრად განვითარების პრინციპებს.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

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

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერი

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე მინდია საბანაძე არის ჯგუფის 100%-იანი წილის მფლობელი. სამეთვალყურეო საბჭომ დაარსა ქვეკომიტეტი, აუდიტის კომიტეტი. ქვეკომიტეტის შემადგენლობაში შედიან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები; დამოუკიდებელი წევრი არის აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე. აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომას წარუდგენს ანგარიშს კომიტეტის საქმიანობის შესახებ, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ რეკომენდირებული საკითხების ჩათვლით.

აუდიტის კომიტეტის წევრები:

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

აუდიტის კომიტეტი

სამეთვალყურეო საბჭოში ქვეკომიტეტის სახით ფუნქციონირებს აუდიტის კომიტეტი, რომელიც შედგება ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის უნარისა და ფინანსებში განათლებისა და გამოცდილების მქონე ორი წევრისგან. მმართველი ორგანოს აზრით, კომპანიის სამართლებრივი სტრუქტურისა და ბიზნეს-პროფილისათვის აუდიტის კომიტეტში ორი წევრის ყოფნა საკმარისია. თუმცა, კომპანია მზადყოფნას გამოხატავს, საჭიროების შემთხვევაში გაზარდოს აუდიტის კომიტეტში შემავალ წევრთა რიცხვი. კომიტეტის თავმჯდომარე არის სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი, რომელიც იმავდროულად არ არის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე. საწარმოს მიმდინარე აუდიტის განმახორციელებელი ფირმის/აუდიტორის ყოფილი პარტნიორი ან დირექტორი არ არის საწარმოს აუდიტის კომიტეტის წევრი. წევრების შემადგენლობაში (თავმჯდომარის ჩათვლით) ცვლილება არ შესულა, მაგრამ თუ აუცილებელი ან მართებული გახდა კომიტეტის საქმიანობის ახალი ხედვისა და მიმართულების ხელშეწყობა, კომპანია შესაძლებლობისამებრ შეცვლის კომიტეტის თავმჯდომარესა და წევრებს.

აუდიტის კომიტეტი წელიწადში ოთხჯერ იკრიბება და წლიური და ექვსთვიანი ანგარიშების დამტკიცების მომენტისათვის თავის ანგარიშებს წარუდგენს სამეთვალყურეო საბჭოს. აუცილებლობის შემთხვევაში, აუდიტის კომიტეტმა შეიძლება მოითხოვოს დასწრება გენერალური დირექტორის, შიდა და გარე აუდიტორებისა და სხვა დაქირავებულ პირთა შეხვედრაზე. კომიტეტის სხდომები წინ უსწრებს სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებს.

კომიტეტის მიერ დამტკიცებული რეკომენდაციები და მის მიერ ჩატარებული შემოწმების შედეგები სათანადოდ აღირიცხება. კომიტეტი რეგულარულად აწვდის სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილებებსა და რეკომენდაციებს.

აუდიტის კომიტეტი ფუნქციონირებს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებული აუდიტის კომიტეტის რეგულაციების შესაბამისად, რომლებიც არეგულირებს კომიტეტის მანდატს, კომპეტენციასა და პროცედურებს, მათ შორის ისეთ საკითხებს, როგორებიცაა ანგარიშვალდებულება სამეთვალყურეო საბჭოს წინაშე, კომიტეტის წევრობასთან დაკავშირებული შეზღუდვები და კომიტეტის წევრების უფლება-მოვალეობები. აუდიტის კომიტეტის რეგულაციები დროდადრო ახლდება და საჯაროა.

სხვა ფუნქციების გარდა, სამეთვალყურეო საბჭოსთან არსებული აუდიტის კომიტეტი პასუხისმგებელია შემდეგზე:

- (ა) შიდა კონტროლისა და ფინანსური ანგარიშგების პოლიტიკის შემუშავება
- (ბ) ფინანსური და არაფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესის ზედამხედველობა
- (გ) კომპანიის შიდა და გარე აუდიტორებზე ზედამხედველობა და მათთან თანამშრომლობა
- (დ) გარე აუდიტორის ეფექტურობის შეფასება, გარე აუდიტორის კანდიდატურაზე მოსაზრების

გამოთქმა, სამეთვალყურეო საბჭოსათვის ან აქციონერებისა თუ პარტნიორებისათვის კანდიდატურების შესახებ შესაბამისი რეკომენდაციების წარდგენა გარე აუდიტორის დამტკიცების, დანიშვნის, ანაზღაურებისა და დათხოვნის კუთხით

(ე) შიდა აუდიტორის მუშაობისა და დამოუკიდებლობის შეფასება

(ვ) შიდა და გარე აუდიტის ფუნქციებს შორის საკმარისი და ეფექტური თანამშრომლობის და ერთმანეთისგან დამოუკიდებლობის უზრუნველყოფა

(ზ) გარე აუდიტორის მიერ მომზადებული სარეკომენდაციო წერილის განხილვა და გამოვლენილი ხარვეზების აღმოსაფხვრელი ზომების განხორციელების ზედამხედველობა

(თ) სამეთვალყურეო საბჭოსათვის გარე აუდიტის ჩატარების მასშტაბისა და სიხშირის რეკომენდაციის წარდგენა

(ი) შიდა აუდიტის ანგარიშების მიღება და იმის უზრუნველყოფა, რომ კომპანიის გენერალურმა დირექტორმა დაუყოვნებლივ განახორციელოს ზომები შიდა კონტროლის სისუსტეების, სამართლებრივი შეუსაბამოების თუ აუდიტის პროცესში ან სხვა კონტროლის ფუნქციების მიერ დადგენილი სხვა ხარვეზების აღმოსაფხვრელად

(კ) კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკებისა და პრაქტიკის შემუშავების ზედამხედველობა

(ლ) რისკის მართვის პრინციპებისა და შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტურობისა და სტრუქტურის შემოწმება, მათ შორის ამ საკითხებზე მესამე პირების მოსაზრების გათვალისწინებით

აუდიტის კომიტეტის წევრებს წვდომა აქვთ დირექტორთა საბჭოზე, შიდა აუდიტსა და რისკის მართვის ფუნქციებზე. აუდიტის კომიტეტმა შეამოწმა გარე აუდიტორთა დამოუკიდებლობა.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში გარე აუდიტორთათვის გადახდილი საფასური შეადგენს 31,000 აშშ დოლარს დღგ-ის გარეშე.

გარე აუდიტორებს კომპანიისათვის აუდიტორული მომსახურების გარდა სხვა მომსახურება არ გაუწევიათ.

გენერალური დირექტორი

გარდა სხვა ფუნქციებისა, კომპანიის გენერალური დირექტორი ახორციელებს კომპანიის ბიზნეს-სტრატეგიებს, სამეთვალყურეო საბჭოსთან ერთად ქმნის ფინანსური და არაფინანსური რისკის მართვის სისტემებს, მათ შორის, მდგრადი განვითარების, გარემოსდაცვითი და სოციალური მართვის სისტემებს, რისკის მონიტორინგის სტრუქტურას და სამეთვალყურეო საბჭოს აწვდის მუშაობისთვის აუცილებელ ინფორმაციას სულ მცირე საბჭოს მიერ დადგენილი ფორმატითა და სიხშირით. ამგვარი ინფორმაცია, სხვა საკითხებს შორის, მოიცავს ნებისმიერ ინფორმაციას, რომელიც სამეთვალყურეო საბჭოს ესაჭიროება იმისათვის, რათა საბჭომ ეფექტურად შეაფასოს და უზედამხედველოს დირექტორატის საქმიანობას. შესაბამისად, სამეთვალყურეო საბჭოს რეგულარულად წარედგინება ინფორმაცია ნებისმიერ საყურადღებო საკითხსა და პრობლემაზე.

კომპანიის გენერალური დირექტორი აგრეთვე პასუხისმგებელია კომპანიის თანამშრომლების უფლება-მოვალეობათა განაწილებაზე და კომპანიის შიგნით ანგარიშვალდებულებისა და გამჭვირვალების უზრუნველყოფი მმართველობითი სტრუქტურის შემუშავებაზე.

გენერალური დირექტორის ფუნქციები და მოვალეობები განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით.

კომპანიის გენერალური დირექტორი აღჭურვილია აუცილებელი გამოცდილებით, კომპეტენციითა და რესურსებით, კვალიფიკაციითა და უნარებით.

კომპანიის გენერალური დირექტორი პასუხისმგებელია კომპანიის შიდა ოპერაციებზე, შესაბამისობასა და საქმიანობაზე. კომპანიის გენერალური დირექტორის დანიშვნის გადაწყვეტილებას ღებულობს სამეთვალყურეო საბჭო.

კომპანიის გენერალურ დირექტორს აქვს ის დრო, რესურსები, უნარები, პროფესიული გამოცდილება

და კომპეტენცია, რაც საჭიროა დაკისრებული ფუნქციების ეფექტურად შესასრულებლად და აგრეთვე კეთილგონიერი დამოკიდებულება კომპანიის მდგრადი განვითარების მიმართ.

კორპორაციული მდივნის ფუნქციები

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას არ ჰყავს კორპორაციული მდივანი, კომპანიაში დასაქმებული, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ განსაზღვრული იურისტი სრულად ითავსებს კორპორაციული მდივნის ფუნქციებს, კერძოდ:

- (ა) საერთო კრების, სამეთვალყურეო საბჭოს (კომიტეტის ჩათვლით) და დირექტორთა საბჭოს დახმარება მათ საქმიანობაში
- (ბ) სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს კონსულტირება კორპორაციულ დოკუმენტაციასთან და პროცედურებთან დაკავშირებულ საკითხებზე
- (გ) მჭიდროდ თანამშრომლობა სამეთვალყურეო საბჭოსთან და დირექტორთა საბჭოსთან სხდომების დღის წესრიგების შედგენა-დაგზავნის, სხდომების ორგანიზება-წარმართვისა და შეტყობინებების დაგზავნის თვალსაზრისით
- (დ) სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს სათანადო ან ახლად დანიშნული ან არჩეული წევრებისათვის აუცილებელი ტრენინგებისა და ინდივიდუალური შეხვედრების დაგეგმვა
- (ე) ყველა კორპორაციული დოკუმენტის, ოქმისა და სხვა აუცილებელი ინსტრუმენტისა და ინფორმაციის შედგენა და შენახვა სულ მცირე 6 წლის განმავლობაში
- (ვ) მეკავშირეობა აქციონერებს, სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს შორის
- (ზ) პარტნიორთა საერთო კრებების, საგანგებო კრებების ორგანიზება და მათ ჩასატარებლად ყველა საჭირო პირობისა და პროცედურის დაცვის უზრუნველყოფა. იმის უზრუნველყოფა, რომ კრების ოფიციალურად მომწვევი პირი სრულად იყოს ინფორმირებული იმ საკითხებზე, რომელთა დღის წესრიგში ჩართვა მოთხოვნილია, კანონმდებლობისა და წესდების შესაბამისად, პარტნიორების ან აქციონერების და სამეთვალყურეო და დირექტორთა საბჭოების წევრების მიერ.
- (თ) მარეგულირებელი ან საზედამხებდებლო ორგანოების მიერ დამტკიცებული სამართლებრივ-კორპორაციული მართვის პრინციპებთან და კომპანიის მიერ დამტკიცებულ კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა
- (ი) მდივნის ფუნქციის შესრულება და სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებისა და პარტნიორთა საერთო კრებების ოქმების შედგენა

კორპორაციული მდივნის ფუნქციის შემსრულებელი პირი საინფორმაციო და საორგანიზაციო მხარდაჭერას უწევს მმართველ ორგანოს, კომპანიის პარტნიორებსა და სხვა მონაწილე პირებს. კორპორაციული მდივნის ფუნქციების შესრულებისას ამგვარი პირი ექვემდებარება სამეთვალყურეო საბჭოს.

სამეთვალყურეო საბჭო დეტალურად განსაზღვრავს კორპორაციული მდივნის უფლება-მოვალეობებს, ფუნქციებს და მისი ფუნქციის შემსრულებელი პირის განათლებისა და კვალიფიკაციის მოთხოვნებს. ამგვარი პირი არ არის მმართველი ორგანოს წევრი და არ აქვს უფლება, მიიღოს გადაწყვეტილებები. ის აგრეთვე არ არის დაკავშირებული კომპანიასთან, რაც მას ხელს შეუშლიდა ფუნქციების მიუკერძოებლად და დამოუკიდებლად შესრულებაში.

შვილობილი კომპანია

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ჰოლდინგური კომპანიაა მისი შვილობილი კომპანიის, შპს „სითი დეველოპმენტის“ მართვის სისტემის შექმნა-ოპერირება შედის შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“

სამეთვალყურეო საბჭოს მოვალეობებში. შვილობილის მართვის სისტემა ჯგუფის სტრუქტურის, ბიზნესისა და რისკების შესაბამისია.

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ სამეთვალყურეო საბჭოს გააჩნია სრული ინფორმაცია იმ სერიოზული რისკებისა და პრობლემური საკითხების შესახებ, რამაც შეიძლება გარკვეული გავლენა იქონიოს კომპანიასა და მის შვილობილ კომპანიაზე. შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ სამეთვალყურეო საბჭო მონიტორინგს უწევს შვილობილ კომპანიას, თუმცა, დამფუძნებლის მმართველობითი ორგანოს სამართლებრივი და მმართველობითი პასუხისმგებლობა პროცესში უპირატესია.

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ გენერალური დირექტორი პასუხისმგებელია შპს „სითი დეველოპმენტის“ შიგნით რისკის მართვის ეფექტური პროცესების უზრუნველყოფაზე. დამფუძნებელი და მისი შვილობილი კომპანია ხელს უწყობენ ჯგუფის დონეზე რისკის მართვის ეფექტურობას.

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ მმართველი ორგანო აფასებს ჯგუფის თითოეული პოლიტიკის შესაბამისობას ადგილობრივ საკანონმდებლო და საზედამხებდელო მოთხოვნასთან და აუცილებლობის შემთხვევაში, შესწორებები შეაქვს მასში, თუ ჯგუფის პოლიტიკა სამართლებრივ ან საზედამხებდელო მოთხოვნებს ვერ აკმაყოფილებს ანდა ეს პოლიტიკა აზიანებს შვილობილის ჯანსაღ და წინდახედულ მმართველობას.

ეფექტურობის ასამაღლებლად, კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო დროდადრო გადახედავს შვილობილი კომპანიის სტრუქტურას, კონტროლსა და საქმიანობას, აგრეთვე მის მიერ დამტკიცებულ სტრატეგიასთან შესაბამისობაზე არსებულ ინფორმაციას.

რისკის მართვა და შიდა კონტროლი

რისკის მართვის სისტემის შექმნასა და მონიტორინგზე საბოლოო პასუხისმგებლობა ეკისრება სამეთვალყურეო საბჭოს. რისკების იდენტიფიკაცია, შემცირება და მონიტორინგის სისტემები თანხვედრაშია კომპანიის ზომასთან, კომპლექსურობასთან და რისკის პროფილთან.

სამეთვალყურეო საბჭო სრულად ფლობს ინფორმაციას კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის, რისკების, მათ შორის გარემოსდაცვითი და სოციალური რისკების, აგრეთვე იმ რისკების შესახებ, რომლებიც ჯგუფისა და ბიზნესის დონეზე გულისხმობს მიმდინარე რისკის ანალიზს და მომავალი რისკების იდენტიფიკაციას.

კომპანიაში მოქმედებს დოკუმენტირებული კომპანიის რისკის მართვის პრინციპები, რომლებიც მჭიდრო თანხვედრაშია კომპანიის სტრატეგიასთან, კაპიტალთან, ფინანსურ გეგმებთან და შრომის ანაზღაურების პრაქტიკასთან.

რისკის მართვის პრინციპები თანმიმდევრული დოკუმენტია, რომელიც კომპანიის გრძელვადიან, საშუალოვადიან და მოკლევადიან პერსპექტივებს ეხება. სამეთვალყურეო საბჭო განიხილავს რისკის მართვის პრინციპებს. კომპანიაში არსებობს რისკის მართვის სისტემა და ახალი პროდუქტებისა და მომსახურებების, გარემოსდაცვითი და სოციალური საკითხების, ბიზნესის ზახის, მსხვილი და რთული ტრანზაქციების, გამოყენებული ტექნოლოგიებისა და მათი უსაფრთხოების მართვის პროცესები და პროცედურები, თუ ამგვარი მნიშვნელოვან დანახარჯებს მოითხოვს და ძნელად გასათვალისწინებელ რისკებთანაა დაკავშირებული.

რისკების იდენტიფიკაციისა და შეფასების მიდგომები აგრეთვე მოქმედებს შვილობილ კომპანიაში, შპს „სითი დეველოპმენტი“.

სამეთვალყურეო საბჭომ განიხილა კომპანიის ძირითადი პოლიტიკები და კონტროლის მექანიზმები.

რისკის მართვის ეფექტურობის მისაღწევად, კომპანიაში მოქმედებს შიდა კონტროლის მძლავრი სისტემები. სამეთვალყურეო საბჭო უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის სისტემების მართვასა და ეფექტურად ფუნქციონირებას. ამ მიზნით ხორციელდება შემდეგი ზომები:

- (ა) სამეთვალყურეო საბჭოს სრულად მიუწვდება ხელი კომპანიაში დაცულ ინფორმაციაზე, ჩანაწერებზე, ოქმებსა და სხვა მონაცემებზე
- (ბ) სამეთვალყურეო საბჭო აფასებს რისკის მართვის სისტემებისა და პროცესების ეფექტურობას
- (გ) სამეთვალყურეო საბჭო აფასებს რისკის მართვის სისტემების შესაბამისობას შიდა და საერთაშორისო პროფესიულ სტანდარტებთან
- (დ) სამეთვალყურეო საბჭო განიხილავს დირექტორთა საბჭოს მხრივ არსებულ რისკებთან დაკავშირებულ რეკომენდაციებს

გენერალურ დირექტორს დაუყოვნებლივ ეცნობება იდენტიფიცირებული პრობლემებისა და შეფასების შედეგების შესახებ.

აუდიტის კომიტეტმა შეაფასა კომპანიის შიდა კონტროლისა და რისკის მართვის სისტემების ეფექტურობა და შესაბამისი ანგარიში წარუდგინა პარტნიორთა საერთო კრებას.

კომპანიაში მოქმედებს რისკის მართვის პრინციპები, რომლებიც მხედველობაში იღებს კონკურენტულ გარემოს, შესაძლო სამომავლო რეგულაციებს, გარემოსდაცვით, სოციალურ და მმართველობით საკითხებს, კომპანიის გრძელვადიან ინტერესებს, ეფექტურ რისკის კონტროლს, მონიტორინგსა და შიდა კონტროლის ფუნქციებს.

შრომის ანაზღაურების პოლიტიკა

კომპანიაში მოქმედებს შრომის ანაზღაურების დოკუმენტირებული პოლიტიკა, რომელიც, სხვა საკითხებს შორის, ბიზნესის მიმდინარეობის შესაბამისად განსაზღვრავს შრომის ანაზღაურების ფორმებს, მათ კომპინაციებს, მათ შორის ანაზღაურების ფიქსირებულ და ცვლად ფორმებს, პრემიების სისტემის ელემენტებს, გადახდების გრაფიკებსა და პერიოდულობას. სამეთვალყურეო საბჭომ დაამტკიცა შრომის ანაზღაურების პოლიტიკა, გადასახდელი თანხები და პროცესს გაუწია ზოგადი მონიტორინგი. შრომის ანაზღაურების პოლიტიკაში შედის კორპორაციული მართვის კოდექსით გათვალისწინებული ელემენტები.

მმართველი ორგანოს შრომის ანაზღაურების ოდენობასა და სტრუქტურაზე პასუხისმგებელია საერთო კრება.

კომპანიის შრომის ანაზღაურების პოლიტიკა შეესაბამება კომპანიის ზოგად სტრატეგიას, კორპორაციულ კულტურას, ბიზნესს და საბაზრო პრაქტიკას. ის აგრეთვე კონკურენტულია საქართველოს შრომით ბაზარზე წარმოდგენილ სხვა შესაბამის პოზიციებთან შედარებით.

შრომის ანაზღაურების სისტემა მოიცავს ანაზღაურების ფიქსირებულ და ცვლად ფორმებს. ყველა თანამშრომელს აქვს უფლება, მონაწილეობა მიიღოს სახელმწიფო პენსიის გეგმაში. კომპანია თანამშრომლებს სთავაზობს ჯანმრთელობის კორპორაციული დაზღვევის პაკეტს.

დირექტორთა საბჭოს მიერ ანაზღაურების სისტემის ეფექტური ოპერირების მონიტორინგის პასუხისმგებლობა აკისრია სამეთვალყურეო საბჭოს, რომელმაც შეაფასა შრომის ანაზღაურების გეგმები, პროცესები და შედეგები.

კომპანიის გენერალური დირექტორის შრომის ანაზღაურება საკმარისად და არა ზედმეტად მაღალია და განისაზღვრება გენერალური დირექტორის უფლება-მოვალეობების სათანადოდ გათვალისწინებით, აგრეთვე კომპანიის ფინანსური და საოპერაციო მაჩვენებლების, ბაზარზე მისი კონკურენტული პოზიციონირების მხედველობასი მიღებით.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ანაზღაურება შეესაბამება მათ მიერ გასაწევ სამუშაოს, პასუხისმგებლობას, ძალისხმევასა და დასახარჯ დროს. ანაზღაურება საფრთხეს არ უქმნის მათ დამოუკიდებლობას. 2024 წლის 1 იანვრამდე სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების შრომის ანაზღაურება ფიქსირებული არ იყო. თუმცა, კომპანია გეგმავს, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების შრომის

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერი

ჩვენ ვადასტურებთ, რომ ჩვენი ცოდნის მიხედვით:

- ჯგუფის (კომპანია მის შვილობილ კომპანიასთან ერთად) ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფასს სტანდარტების შესაბამისად და იძლევა უტყუარ და სამართლიან თვალსაზრისს ჯგუფის აქტივების, ვალდებულებების, ფინანსური მდგომარეობისა და მოგება ან ზარალის შესახებ და, მთლიანობაში, კონსოლიდაციაში შემავალ ვალდებულებებს;
- მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს ჯგუფის პოზიციის, ბიზნესის განვითარების, საქმიანობის შედეგის სამართლიან მიმოხილვას, არსებული ძირითადი რისკებისა და გაურკვევლობების აღწერასთან ერთად;
- მმართველობითი ანგარიშგება და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, მთლიანობაში, არის სამართლიანი, დაბალანსებული, გასაგები და მოიცავს საჭირო ინფორმაციას ჯგუფის პოზიციის, საქმიანობის შედეგის, ბიზნესისა და სტრატეგიის შესაფასებლად,

პასუხისმგებლობის ეს განცხადება დამტკიცებულია სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს მიერ:

2024 წლის 10 მაისი

მინდია საბანაძე
სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

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

2023 წლის 31 დეკემბერი

შინაარსი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მდგომარეობით ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე.....	1
--	---

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა.....	2-7
--------------------------------------	-----

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	8
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება	9
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	10
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება	11
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება	12
მოგების ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ინდივიდუალური ანგარიშგება	13
საკუთარი კაპიტალის ცვლილებების ინდივიდუალური ანგარიშგება	14
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება	15

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა.....	16
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო	16
3 ბუღალტრული აღრიცხვის არსებითი პოლიტიკები.....	17
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას	31
5 ახალი და შესწორებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მიღება	32
6 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან	33
7 საინვესტიციო ქონება.....	35
8 ძირითადი საშუალებები	36
9 ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	37
10 მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება.....	38
11 გაცემული სესხები	38
12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	43
13 ფული და ფულის ეკვივალენტები და შეზღუდული ფული	45
14 საწესდებო და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი.....	45
15 ნასესხები სახსრები.....	46
16 მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსები.....	48
17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები.....	48
18 ამონაგები.....	49
19 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები.....	50
20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	50
21 ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, ნეტო.....	51
22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები.....	51
23 ფინანსური რისკის მართვა	53
24 კაპიტალის მართვა	60
25 რეალური ღირებულების შეფასება.....	60
26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით	62
27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები.....	63
28 ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება	63

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება.....	64
--	----

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბრის დასრულებული წლის მდგომარეობით ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და დამტკიცებაზე

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებაზე, რომელიც სამართლიანად ასახავს შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ („კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი ოპერაციების შედეგებს, კაპიტალის ცვლილებების ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას ამავე თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) შესაბამისად. ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია მმართველობის ანგარიშის მომზადებაზე ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია:

- სათანადო ბუღალტრული პრინციპების არჩევასა და მათ თანმიმდევრულ შესრულებაზე;
- ინფორმაციის წარდგენაზე, ბუღალტრული პოლიტიკის ჩათვლით, რომელიც უზრუნველყოფს მართებულ, საიმედო, შესადარის და გასაგებ ინფორმაციას;
- დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის უზრუნველყოფაზე, იმ შემთხვევაში, თუ ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების სპეციფიკური მოთხოვნები არ არის საკმარისი იმისათვის, რომ მომხმარებელმა გააანალიზოს კონკრეტული გარიგების, სხვა მოვლენებისა და პირობების გავლენა კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობასა და შედეგებზე;
- კომპანიის მიერ ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების პრინციპის საფუძველზე მუშაობის უნარის შეფასებაზე;
- მმართველობის ანგარიშში ბუღალტრული აღრიცხვის, ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაციის განმარტებაზე;
- მმართველობის ანგარიშის მომზადებაზე ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისად.

ხელმძღვანელობა აგრეთვე პასუხისმგებელია:

- კომპანიაში ეფექტური და მყარი შიდა კონტროლის სისტემის შემუშავებაზე, დანერგვასა და შენარჩუნებაზე;
- ისეთი ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე, რომელიც წარმოადგენს და ხსნის კომპანიის გარიგებებს და ნებისმიერ დროს უზრუნველყოფს კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის საკმარისი სიზუსტით წარდგენას და ფასს-ის მოთხოვნებთან ფინანსური ანგარიშგების შესაბამისობას;
- სავალდებულო ბუღალტრული ჩანაწერების წარმოებაზე საქართველოს კანონმდებლობისა და ბუღალტრული სტანდარტების შესაბამისად;
- კომპანიის აქტივების უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად საჭირო ქმედებების განხორციელებასა; და
- თაღლითობისა და სხვა დარღვევების აღმოჩენასა და თავიდან აცილებაზე.

2023 წლის 31 დეკემბრით დასრულებული წლისათვის წარმოდგენილი კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და მმართველობის ანგარიში კომპანიის მენეჯმენტის მიერ დამტკიცებულია გამოსაშვებად 2024 წლის 10 მაისს.

დირექტორთა საბჭოს სახელით:

გენერალური დირექტორი
ლევან მესხელი
თბილისი, საქართველო

ფინანსური დირექტორი
ლაშა კახიშვილი
თბილისი, საქართველო

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ აქციონერებსა და სამეთვალყურეო საბჭოს

პირობითი მოსაზრება

ჩვენ ჩავატარეთ შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ („კომპანია“) და მისი შვილობილი კომპანიის (ერთობლივად „ჯგუფი“) კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების აუდიტი, რომელიც მოიცავს 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის ფინანსური მდგომარეობის, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მოგება-ზარალისა და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებებს, კაპიტალის ცვლილების ანგარიშგებასა და ფულადი ნაკადების ანგარიშგებას და ფინანსური ანგარიშგების ახსნა-განმარტებით შენიშვნებს, ბუღალტრული აღრიცხვის მნიშვნელოვანი პოლიტიკების მოკლე მონახაზის ჩათვლით.

ჩვენი აზრით, წარმოდგენილი ფინანსური ანგარიშგება, ჩვენი დასკვნის ქვეთავში „პირობითი მოსაზრების საფუძველი“ აღწერილი საკითხის გარდა, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს კომპანიისა და ჯგუფის ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მისი საქმიანობის შედეგებსა და ფულად ნაკადებს მოცემული თარიღით დასრულებული წლისათვის ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) შესაბამისად.

პირობითი მოსაზრების საფუძველი

როგორც ეს აღწერილია კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მესამე შენიშვნაში, ჯგუფისა და კომპანიის საინვესტიციო ქონება მოცემულია თვითღირებულებით, შემცირებული დაგროვილი ცვეთისა და გაუფასურების ანარიცხებით, საჭიროებისამებრ. სტანდარტის ბასს 40 „საინვესტიციო ქონება“ და სტანდარტის ფასს 13 „სამართლიანი ღირებულების შეფასება“ მოთხოვნების მიუხედავად, კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის მოცემული საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების განმარტებითი შენიშვნა. იმ პირობებში, როდესაც მენეჯმენტისეული შეფასება მოცემული არ იყო, ჩვენ შეუძლებლად ჩავთვალეთ ჩვენი ანგარიშის ამ თავში გამოტოვებული განმარტებების შეტანა.

აუდიტი ჩატარდა აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით განსაზღვრული ჩვენი პასუხისმგებლობა განმარტებულია ჩვენი ანგარიშის ქვეთავში „აუდიტორის პასუხისმგებლობა ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე“. ჩვენ ვმოქმედებდით ჯგუფისგან დამოუკიდებლად, როგორც ამას მოითხოვს ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს დოკუმენტი „პროფესიონალ ბუღალტერთა ეთიკის კოდექსი“ (პბეკ კოდექსი). შესაბამისად, ჩვენ მიერ შესრულებული ეთიკური ვალდებულებები შეესაბამებოდა როგორც პბეკ კოდექსის, აგრეთვე საქართველოში ფინანსური ანგარიშგების აუდიტისათვის დადგენილი მოთხოვნებით განსაზღვრულ სტანდარტებს. ჩვენი ღრმა რწმენით, ჩვენ მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისია პროფესიული დასკვნის გასაკეთებლად.

სხვა საკითხები

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება და მმართველობის ანგარიში 2022 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის შეამოწმეს სხვა აუდიტორებმა, რომელთაც აღნიშნულ კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებასა და მმართველობის ანგარიშზე გასცეს პირობითი მოსაზრება 2023 წლის 12 მაისს.

აუდიტთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები

რატომ განისაზღვრა საკითხი აუდიტის ძირითად საკითხად

როგორ მიფუძველეთ საკითხს აუდიტის პროცესში

დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება

როგორც ეს ნაჩვენებია ფინანსური ანგარიშგების მე-11 შენიშვნაში, ჯგუფის მიერ გაცემული სესხების მთლიანი ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით შეადგენს 49,050,090 ლარს (კომპანიის მიერ გაცემული სესხები: 46,334,884 ლარი), ხოლო შესაბამისი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხები - 15,432,815 ლარს (კომპანიისათვის: 14,885,432 ლარი).

სესხების მნიშვნელობის გათვალისწინებით, მენეჯმენტი მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალს განსაზღვრავს კოლექტიურად ან ინდივიდუალურად.

მენეჯმენტის შეფასებების მნიშვნელობიდან, კომპლექსურობიდან და სესხების მოცულობიდან გამომდინარე, დავასკვნით, რომ მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება აუდიტის საკვანძო საკითხია. კერძოდ, ყურადღება გავამახვილეთ შეფასებული სესხების მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალში გამოყენებულ იმ საბაზისო ინფორმაციაზე, რომელიც შეიძლება მცდარ მონაცემებს შეიცავდეს. მოსალოდნელ საკრედიტო ზარალში გამოყენებული საბაზისო ინფორმაციის მცდარობამ შეიძლება ზეგავლენა იქონიოს ისეთ რისკ-ფაქტორებზე, როგორებიცაა დეფოლტის ალბათობა (PD), დეფოლტით გამოწვეული დანაკარგი (LGD), დეფოლტის რისკის პოზიცია (EAD), მიგრაციის მატრიცა დეფოლტების სტატისტიკის მიხედვით და ზარალის განაკვეთი.

ინდივიდუალურად შეფასებული სესხების გაუფასურების ეტაპის სათანადოდ დადგენა რაოდენობრივი და ხარისხობრივი

ჩვენ შევისწავლეთ მსზ-ის დარეზერვების პროცესი და კონტროლის პროცედურები, კერძოდ, შემდეგი შემთხვევებისა: საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდისა (SICR ან „მე-2 ეტაპი“) და კრედიტაუარესებული სესხების („მე-3 ეტაპი“) დადგენა, მსზ-ის მოდელირება; დავადგინეთ, სათანადოდ აისახება თუ არა ეს ეტაპები მსზ-ის გაანგარიშების მოდელში.

გაუფასურებაზე ჯგუფურად შემოწმებული სესხებისთვის ჩვენ შევამოწმეთ მსზ მოდელის სისწორე და მათემატიკური სიზუსტე.

ჩვენ ექვეყვემ დავაყენეთ ზარალის ჯგუფური რეზერვების სათანადოობა და მისი შესაბამისობა ფასს 9 სტანდარტის „ფინანსური ინსტრუმენტები“ მოთხოვნებთან.

ჩვენ შევამოწმეთ მოდელში შემავალი მონაცემების სიზუსტე და სისრულე, კერძოდ, შემდეგი მაჩვენებლებისა: სესხის ძირის ნაშთი, სესხების გადანაწილება ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით; შევამოწმეთ სხვა მოდელის პარამეტრები, კერძოდ, რესტრუქტურისაციის ხდომილებები და მაქსიმალური ვადაგადაცილება ერთ კლიენტზე.

ინდივიდუალურად შეფასებულ სესხებზე გავაანალიზეთ ყველა სესხის ეტაპებზე განაწილების გონივრულობა და შევამოწმეთ, კმაყოფილდებოდა თუ არა სხვა პირობები, მათ შორის, ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობა, რესტრუქტურისაცია და მსესხებლის მიმდინარე ფინანსური მაჩვენებლები, სესხების ეტაპებზე გადანაწილებისას.

ჩვენ ხელახლა გამოვითვალეთ მე-2 და მე-3 ეტაპების ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი სესხების მსზ-ის ანარიცხები. მათ შორის, შევამოწმეთ ჯგუფის მიერ

რატომ განისაზღვრა საკითხი აუდიტის ძირითად საკითხად	როგორ მივუდევით საკითხს აუდიტის პროცესში
ინფორმაციის საკმაოდ მნიშვნელოვან განსჯას მოითხოვს.	დოკუმენტირებული მსესხებლის საკრედიტო შეფასება; ეჭვქვეშ დავაყენეთ მსზ-ის გამოთვლაში გამოყენებული დასკვნები, მათ შორის, მომავალი ფულადი ნაკადების პროგნოზირება.
ინდივიდუალურად მნიშვნელოვანი სესხების მსზ-ის ინდივიდუალური შეფასება გულისხმობს მსესხებლის ფინანსური მაჩვენებლების, პროცენტის ან სესხის ძირის გადახდის ვადაგადაცილებას, აგრეთვე რესტრუქტურირების ხდომილებების ანალიზს, კერძოდ, იმის დადგენას, ხომ არ მომხდარა სესხების თავდაპირველი აღიარების შემდეგ საკრედიტო რისკის საგრძნობი ზრდა ან კრედიტისთვის უარყოფითი ხდომილებები.	ჩვენ შევაფასეთ, თუ რამდენად საკმარისი და სრულია კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული ის განმარტებები, რომლებიც ეხება გაცემულ სესხებს ფასს მოთხოვნების თვალსაზრისით.
გარდა ამისა, მე-2 და მე-3 ეტაპის მნიშვნელოვანი სესხებისათვის ანალიზში შედის სხვადასხვა სცენარში ალბათობაზე შეწონილი მომავალი ფულადი ნაკადების შეფასება.	
მსზ-ის ანარიცხები აუდიტისთვის საკვანძო საკითხად განისაზღვრა სესხების ნაშთის სიდიდისა და განსჯის ხარისხისა და შეფასების განუსაზღვრელობის ხარისხებიდან გამომდინარე, რაც განხილულია ფინანსური ანგარიშგების მე-3, მე-4 და მე-11 შენიშვნებში.	

სხვა ინფორმაცია

სხვა ინფორმაციაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება ხელმძღვანელობას. სხვა ინფორმაცია მოიცავს ინფორმაციას მმართველობის ანგარიშში, რომელიც მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

ჩვენი დასკვნა ფინანსურ ანგარიშგებაზე არ მოიცავს სხვა ინფორმაციას და ჩვენ არ გამოვხატავთ რაიმე ტიპის დასკვნას მის თაობაზე.

ფინანსური ანგარიშგების ჩვენ მიერ ჩატარებული აუდიტის ღონისძიებებთან დაკავშირებით ჩვენი პასუხისმგებლობა მოიცავს სხვა ინფორმაციის გაცნობას და ამ პროცესში იმის დადგენას, არის თუ არა სხვა ინფორმაცია ფინანსური ანგარიშგებისა და აუდიტის პროცესში მოპოვებული ინფორმაციის არსებითად შეუსაბამო ან სხვაგვარად არსებითად მცდარი. თუ, ამ აუდიტის დასკვნის თარიღამდე მოპოვებულ სხვა ინფორმაციაზე ჩვენ მიერ ჩატარებული სამუშაოს საფუძველზე, დავასკვნით, რომ ამ სხვა ინფორმაციასთან არსებითი სახის შეუსაბამობა არსებობს, ჩვენ ვალდებული ვართ, განვაცხადოთ ამ ფაქტის შესახებ. ამ თვალსაზრისით არაფერი გვაქვს მოსახსენებელი.

ხელმძღვანელობისა და ფინანსურ ანგარიშგებაზე პასუხისმგებელ პირთა მოვალეობები

ხელმძღვანელობა ვალდებულია, მოამზადოს და ობიექტურად წარმოადგინოს ფინანსური ანგარიშგება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით აუცილებელია ისეთი ფინანსური ანგარიშგების მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა ვალდებულია, შეაფასოს კომპანიის მხრიდან საქმიანობის გაგრძელების (უწყვეტი საწარმოს პრინციპის) უნარი, აგრეთვე, აუცილებლობის შემთხვევაში, განმარტოს უწყვეტი საწარმოს პრინციპთან დაკავშირებული საკითხები და აღნიშნული პრინციპი გამოიყენოს ბუღალტრული აღრიცხვის საფუძველად გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელმძღვანელობა მიზნად ისახავს კომპანიის ლიკვიდაციას ან საქმიანობის შეწყვეტას, ან არ გააჩნია ამისგან განსხვავებული ქმედების რეალური ალტერნატივა.

ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელი პირები ვალდებული არიან, თვალყური ადევნონ კომპანიის ფინანსური ანგარიშგების პროცესს.

აუდიტორის მოვალეობები ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის პროცესში

ჩვენი ამოცანაა, მოვიპოვოთ იმის საფუძვლიანი რწმენა, რომ ფინანსური ანგარიშგება მთლიანობაში არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს და გამოვუშვათ აუდიტებული რეპორტი რომელიც მოიცავს ჩვენს დასკვნას. საფუძვლიანი რწმენა მაღალი ხარისხის რწმენას წარმოადგენს, მაგრამ, ამავდროულად, არ არის იმის გარანტია, რომ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტებით ჩატარებული აუდიტი ყოველთვის გამოავლენს არსებითი ხასიათის უზუსტობას ასეთის არსებობის შემთხვევაში. უზუსტობები შეიძლება წარმოიშვას როგორც თაღლითობის, აგრეთვე შეცდომის შედეგად და არსებითად ითვლება მაშინ, როდესაც, დამოუკიდებლად თუ ერთობლივად, შეიძლება პოტენციურად ზეგავლენას ახდენდეს ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე მის მომხმარებელთა მიერ მიღებულ ეკონომიკურ გადაწყვეტილებებზე.

აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების საფუძველზე, აუდიტის მთელი პროცესის განმავლობაში გამოვთქვამთ პროფესიულ თვალსაზრისს და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს. გარდა ამისა:

- ჩვენ ამოვიცნობთ და ვაფასებთ ფინანსურ ანგარიშგებაში თაღლითობითა თუ შეცდომით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის რისკებს; ვგეგმავთ და ვატარებთ აუდიტის პროცედურებს ამ რისკებზე რეაგირების თვალსაზრისით და მოვიპოვებთ ისეთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რაც საკმარისი და ადეკვატური საფუძველი იქნება ჩვენი დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად. თაღლითობით გამოწვეული არსებითი უზუსტობის ვერშემჩნევის რისკი შეცდომის შედეგად გაპარული არსებითი უზუსტობის ვერშემჩნევის რისკს აღემატება, რადგან თაღლითობა შეიძლება ხდებოდეს საიდუმლო გარიგების, გაყალბების, ინფორმაციის წინასწარგანზრახული გამოტოვების, ინფორმაციის არასწორად წარმოდგენის ან შიდა კონტროლის მექანიზმის დარღვევის გზით;
- მოცემული ვითარებისათვის შესაფერისი აუდიტის პროცედურების დაგეგმვის მიზნით, ვიქმნით წარმოდგენას არსებული შიდა კონტროლის მექანიზმების თაობაზე, რაც არ გულისხმობს კომპანიის შიდა კონტროლის ეფექტურობის თაობაზე აზრის გამოთქმის განზრახვას;
- ვაფასებთ ბუღალტრული აღრიცხვის გამოყენებული პოლიტიკების შესაბამისობას და ხელმძღვანელობის მიერ გაკეთებული ბუღალტრული პროგნოზებისა და განმარტებების მართებულობას;
- ვაკეთებთ დასკვნას ხელმძღვანელობის მხრიდან აღრიცხვის უწყვეტი საწარმოს პრინციპზე საფუძველზე წარმოების თაობაზე და, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებების

საფუძველზე, გამოვთქვამთ თვალსაზრისს, არსებობს თუ არა არსებითი ხასიათის არასარწმუნოება ისეთ პირობებთან თუ მოვლენებთან მიმართებაში, რამაც შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენოს კომპანიის უნარი, გააგრძელოს საქმიანობა. თუ ჩვენი დასკვნის მიხედვით, არსებითი არასარწმუნოება არსებობს, ჩვენ ვალდებული ვართ, ჩვენ მიერ შემუშავებულ აუდიტორის ანგარიშში ყურადღება გავამახვილოთ ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ განმარტებებზე, ხოლო თუ ამგვარი განმარტებები არასაკმარისია, შეეცვალოთ კიდეც დასკვნა. ჩვენი დასკვნები ეფუძნება აუდიტორის ანგარიშის მომზადების თარიღისათვის მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, მას შემდეგ, მომავალში დამდგარმა მოვლენებმა თუ გარემოებებმა შეიძლება კომპანია აიძულოს, შეწყვიტოს მოქმედი საწარმოს პრინციპით მოქმედება.

- ვაფასებთ ფინანსური ანგარიშგების მთლიან სტრუქტურას, შინაარსსა და წარმოდგენის ფორმას, მათ შორის განმარტებებს და ასევე იმას, თუ როგორ შეესაბამება ფინანსური ანგარიშგების მიერ შესაბამისი ტრანზაქციებისა და მოვლენების ასახვა ინფორმაციის სამართლიანად წარმოდგენის პრინციპს.
- მოვიპოვებთ საკმარის აუდიტორულ მტკიცებულებებს ჯგუფში შემავალი პირების ან ბიზნეს-საქმიანობის ფინანსური ინფორმაციის თაობაზე, რათა მის საფუძველზე გავაკეთოთ დასკვნა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესახებ. ჩვენ ვართ პასუხისმგებლები ჯგუფის აუდიტის წარმართვაზე, მეთვალყურეობასა და მიმდინარეობაზე. აუდიტორულ დასკვნაზე პასუხისმგებლობა გვეკისრება მხოლოდ ჩვენ.

სხვა საკითხებს შორის, ჩვენ ზედამხედველობაზე პასუხისმგებელ პირებს ვატყობინებთ აუდიტის დაგეგმილ შინაარსსა და განრიგს, ასევე აუდიტის შედეგად მოპოვებულ მიგნებებს, მათ შორის, შიდა კონტროლში აუდიტის დროს აღმოჩენილ მნიშვნელოვან ხარვეზებს.

გარდა ამისა, კომპანიის მართვაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის გადაცემულ საკითხებს შორის გამოვეყოფთ იმ საკითხებს, რომლებიც ყველაზე მნიშვნელოვნად ჩაითვალა მიმდინარე პერიოდის ფინანსური ანგარიშგების აუდიტის დროს და, შესაბამისად, წარმოადგენს აუდიტისთვის საყურადღებო საკითხებს. ამ საკითხებს აღწერთ ჩვენს აუდიტორულ დასკვნაში, თუ ამ საკითხის საჯაროდ გაცხადებას არ კრძალავს მოქმედი კანონი ან წესი ან თუ, უკიდურესად იშვიათ გარემოებებში, არ დავადგინეთ, რომ საკითხს ჩვენს დასკვნაში არ უნდა შევხვით, რადგან მართებულად მოსალოდნელია, ამგვარი განხილვის უარყოფითი შედეგები აჭარბებდეს საჯარო ინტერესით მისაღებ სარგებელს, რაც განხილვას თან ახლავს.

აუდიტის გარიგების პარტნიორი, რომლის შედეგად წინამდებარე დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნა შეიქმნა, არის შოთა ნანიტაშვილი.

ანგარიში სხვა სამართლებრივი და მარეგულირებელი მოთხოვნების შესახებ

ხელმძღვანელობა მოვალეა, მოამზადოს მმართველობის ანგარიში ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად და უზრუნველყოს იმგვარი შიდა კონტროლის სისტემის არსებობა, რომელიც, მისი აზრით, აუცილებელია ისეთი მმართველობის ანგარიშის მოსამზადებლად, რომელიც არ შეიცავს შეცდომით და თაღლითობით გამოწვეულ არსებით უზუსტობებს.

ჩვენ ჩავატარეთ პროცედურები იმის გასარკვევად, თუ რამდენად არის მმართველობის ანგარიში მომზადებული ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად და შეიცავს თუ არა ამ კანონით განსაზღვრულ ინფორმაციას.

ჩვენ პროცედურები შევარჩიეთ და შევასრულეთ ჩვენი შეფასების საფუძველზე, მათ შორის, გამოკითხვის, ანალიზისა და დოკუმენტაციის გაცნობის, კომპანიის პოლიტიკების, პროცედურების, მეთოდოლოგიებისა და ანგარიშგებული ინფორმაციის ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შედარების გზით, აგრეთვე რაოდენობრივი მონაცემებისა და სხვა ინფორმაციის გადაანგარიშებისა და შედარების საფუძველზე. ჩვენი აზრით:

- 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიში მომზადებულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;
- 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშში მოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ინფორმაცია;
- 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის მმართველობის ანგარიშში მოცემული ინფორმაცია ყველა არსებით ასპექტში 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაციის შესაბამისია.

შოთა ნანიტაშვილი

შპს “დელოიტი და ტუმის” სახელით

10 მაისი, 2024

თბილისი, საქართველო

აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	7	184,228,193	181,954,373
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	18	14,132,312	15,354,877
ძირითადი საშუალებები	8	4,830,490	4,916,014
არამატერიალური აქტივები		174,760	66,676
გაცემული სესხები	11	27,525,895	20,241,162
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	582,320	1,050,331
სულ გრძელვადიანი აქტივები		231,473,970	223,583,433
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	10	100,024,496	74,655,903
გაცემული სესხები	11	6,091,381	12,259,710
მარაგები		320,607	422,308
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	16,262,065	9,174,665
შეზღუდული ფულადი სახსრები	13	6,222,420	854,494
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	33,399,980	9,440,109
სულ მოკლევადიანი აქტივები		162,320,949	106,807,189
სულ აქტივები		393,794,919	330,390,622
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	14	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		138,250,385	91,959,118
სულ კაპიტალი		147,064,284	100,773,017
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	142,953,708	176,285,445
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები		1,190,584	1,284,013
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები		3,568,140	1,880,057
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		147,712,432	179,449,515
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	21,848,101	34,297,299
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	16	67,995,732	6,907,037
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		3,138,667	970,772
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	6,035,702	5,357,351
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები		-	2,635,631
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		99,018,202	50,168,090
სულ ვალდებულებები		246,730,635	229,617,605
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		393,794,919	330,390,622

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

16-63 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავალი	18	87,991,078	80,186,356
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	19	(17,204,907)	(14,814,921)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(13,384,855)	(9,356,383)
საკუთროს სხვაობით გამოწვეული მოგება / (ზარალი), წმინდა		823,590	(1,431,669)
საოპერაციო მოგება		58,224,906	54,583,383
გაცემულ სესხებზე მსზ-ის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	11	(3,728,386)	(10,028,945)
ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავლები, წმინდა	21	(7,071,841)	12,927,556
სხვა შემოსავალი, წმინდა		2,272,162	449,096
მოგება დაბეგვრამდე		49,696,841	57,931,090
მოგების გადასახადის ხარჯი		(510,836)	(1,370,743)
წლის მოგება		49,186,005	56,560,347
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		49,186,005	56,560,347

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
საკუთარ კაპიტალში ცვლილების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწესდებო კაპიტალი	გადახდილი კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	200	8,813,699	41,148,771	49,962,670
წლის მოგება	-	-	56,560,347	56,560,347
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	200	8,813,699	91,959,118	100,773,017
წლის მოგება	-	-	49,186,005	49,186,005
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(2,894,737)	(2,894,737)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	200	8,813,699	138,250,386	147,064,285

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფულადი ნაკადების კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადამდე		49,696,841	57,931,090
კორექტირებები:			
ცვეთა და ამორტიზაცია	19, 20	5,390,038	5,037,413
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	11, 20	4,127,122	10,114,468
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	18	1,222,565	1,219,215
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხის (გაუქმება) / შექმნა	19	(2,635,631)	229,615
ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, წმინდა	21	7,071,841	(12,927,556)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული ზარალი, წმინდა		(823,589)	1,431,669
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:		64,049,186	63,035,914
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	(7,018,126)	(3,181,782)
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	10	(25,368,593)	(654,768)
მარაგები		101,701	(33,243)
საგადასახადო ბალანსები		2,167,895	1,402,151
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსები	16	61,088,695	6,907,037
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები		1,688,083	2,387,918
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		1,011,508	1,953,887
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში		33,671,164	8,781,200
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		89,806	122,315
გადახდილი პროცენტი		(14,808,080)	(12,538,654)
გადახდილი მოგების გადასახადი		(510,836)	(1,370,743)
საოპერაციო საქმიანობიდან წარმოქმნილი წმინდა ფულადი სახსრები		82,491,240	58,030,032
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
პირითადი საშუალებების შეძენა		(1,062,642)	(1,111,640)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(6,604,641)	(3,647,221)
გასავითარებელი მიწის შეძენა	7,17	-	(66,179,612)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(112,564)	(85,773)
სესხების გაცემა		(1,928,987)	(14,085,337)
გაცემული სესხის დაბრუნება		719,969	46,362
შეზღუდული ფულის განთავსება		(5,274,891)	(854,494)
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		(14,263,757)	(85,917,715)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	15	63,481,962	255,997,353
ნასესხები სახსრების დაფარვა	15	(105,252,234)	(210,815,056)
აქციონერისთვის გადახდილი დივიდენდები	14	(2,894,737)	(5,750,000)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		(44,665,009)	39,432,297
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე			
		397,397	(2,812,920)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		9,440,109	708,415
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს		33,399,980	9,440,109

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფინანსური მდგომარეობის ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
საინვესტიციო ქონება	7	184,228,193	181,954,373
მოიჯარისთვის ავანსად გადახდილი თანხა	18	14,132,312	15,354,877
ძირითადი საშუალებები	8	4,525,760	4,647,493
არამატერიალური აქტივები		77,097	65,743
ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში	9	69,717,552	69,717,552
გაცემული სესხები	11	27,553,533	20,252,636
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	582,320	1,050,331
სულ გრძელვადიანი აქტივები		300,816,767	293,043,005
მოკლევადიანი აქტივები			
მარაგები		320,607	422,308
გაცემული სესხები	11	3,895,919	10,136,474
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	12	8,313,415	7,980,540
ფული და ფულის ეკვივალენტები	13	14,997,964	4,428,045
სულ მოკლევადიანი აქტივები		27,527,905	22,967,367
სულ აქტივები		328,344,672	316,010,372
კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	14	200	200
მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	14	8,813,699	8,813,699
გაუნაწილებელი მოგება		141,938,774	93,726,165
სულ კაპიტალი		150,752,673	102,540,064
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	142,953,708	176,260,545
აქტივებთან დაკავშირებული გრანტები		1,190,584	1,284,013
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები		3,568,140	1,880,057
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		147,712,432	179,424,615
მოკლევადიანი ვალდებულებები			
ნასესხები სახსრები	15	21,848,305	26,173,725
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები		4,512,758	95,433
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	3,518,504	5,140,904
სხვა ვალდებულებებისა და გადასახდელების ანარიცხები		-	2,635,631
სულ მოკლევადიანი ვალდებულებები		29,879,567	34,045,693
სულ ვალდებულებები		177,591,999	213,470,308
სულ ვალდებულებები და კაპიტალი		328,344,672	316,010,372

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

16-63 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
შემოსავალი	18	88,201,759	80,186,356
პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	19	(16,188,080)	(14,814,921)
საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	20	(10,278,280)	(7,818,880)
საკურსო სხვაობით გამოწვეული (ზარალი) / მოგება, წმინდა		(277,861)	(1,262,616)
საოპერაციო მოგება		61,457,538	56,289,939
გაცემულ სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის ანარიცხის წმინდა ცვლილება	11	(3,714,490)	(9,469,183)
ფინანსური (ხარჯი) / შემოსავალი, წმინდა	21	(6,914,533)	12,430,799
სხვა შემოსავალი, წმინდა		789,667	419,738
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგრამდე		51,618,182	59,671,293
მოგების გადასახადის ხარჯი		(510,836)	(1,370,743)
წლის მოგება		51,107,346	58,300,550
წლის სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული შემოსავალი		51,107,346	58,300,550

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
საკუთარ კაპიტალში ცვლილების ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	საწყესდებო კაპიტალი	სრულად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი	გაუნაწილებე ლი მოგება/ (დაგროვილი დეფიციტი)	სულ კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	200	8,813,699	41,175,615	49,989,514
წლის მოგება	-	-	58,300,550	58,300,550
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(5,750,000)	(5,750,000)
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	200	8,813,699	93,726,165	102,540,064
წლის მოგება	-	-	51,107,346	51,107,346
გამოცხადებული დივიდენდები	-	-	(2,894,737)	(2,894,737)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	200	8,813,699	141,938,774	150,752,673

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
ფულადი ნაკადების ინდივიდუალური ანგარიშგება

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადამდე		51,618,182	59,671,293
კორექტირებები::			
ცვეთა და ამორტიზაცია	19,20	5,269,921	5,037,413
ფინანსურ აქტივებზე გაუფასურების ზარალი	11,20	4,113,227	9,554,706
მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაცია	18	1,222,565	1,219,215
დაუზუსტებელი საგადასახადო პოზიციის ანარიცხის (გაუქმება) / შექმნა	19	(2,635,631)	229,615
ფინანსური (ხარჯი) / შემოსავალი, წმინდა	21	6,914,533	(12,430,799)
საკურსო სხვაობით განპირობებული ზარალი, წმინდა		277,861	1,262,616
საოპერაციო ფულადი ნაკადები სამუშაო კაპიტალის ცვლილებამდე:		66,780,658	64,544,059
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები		(263,601)	(2,014,167)
მარაგები		101,701	(33,242)
საგადასახადო ბალანსები		4,417,326	523,263
მოიჯარეებისგან მიღებულ ავანსები		1,688,083	2,387,918
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები		(1,623,735)	1,747,280
ცვლილებები სამუშაო კაპიტალში		4,319,774	2,611,052
მიღებული საპროცენტო შემოსავალი		89,806	122,315
გადახდილი პროცენტი		(14,456,118)	(12,538,654)
გადახდილი მოგების გადასახადი		(510,836)	(1,370,743)
საოპერაციო საქმიანობიდან მიღებული წმინდა ფულადი ნაკადები		56,223,284	53,368,029
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(906,316)	(843,119)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(6,604,641)	(3,647,221)
გასავითარებელი მიწის შეძენა	7,17	-	(61,922,000)
არამატერიალური აქტივების შეძენა		(15,836)	(84,840)
სესხების გაცემა		(1,867,407)	(20,550,317)
გაცემული სესხის დაბრუნება		819,969	8,899,574
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი ნაკადები		(8,574,232)	(78,147,923)
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
შემოსულობები ნასესხები სახსრებიდან	15	63,481,962	247,712,626
ნასესხები სახსრების დაფარვა	15	(97,389,834)	(210,815,056)
აქციონერისთვის გადახდილი დივიდენდები	14	(2,894,737)	(5,750,000)
საფინანსო საქმიანობაში მიღებული / (გამოყენებული) წმინდა ფულადი სახსრები		(36,802,609)	31,147,570
ვალუტის გაცვლის კურსის ცვლილებების გავლენა ფულსა და ფულის ეკვივალენტებზე		(276,524)	(2,643,869)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში	13	4,428,045	704,238
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს	13	14,997,964	4,428,045

გამოსაცემად დამტკიცებულია და ხელი მოეწერა 2024 წლის 10 მაისს.

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

ლაშა კახიშვილი
ფინანსური დირექტორი

16-63 გვერდებზე მოცემული განმარტებითი შენიშვნები წარმოადგენს წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელ ნაწილს

1 აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებისა ('ფასს') და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული საანგარიშგებო წლისთვის შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯიასათვის (შემდგომში „კომპანია“) და მისი შვილობილი საწარმოებისთვის (ერთობლივად „ჯგუფი“).

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

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის 100% წილის მფლობელი იყო შპს აი ჯი ინტერნეშენალ, რომელიც რეგისტრირებულია ამერიკის შეერთებულ შტატებში და ჯგუფის საბოლოო მაკონტროლებელი იყო მინდია საბანაძე.

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

2021 წელს ჯგუფმა დააარსა 100%-ით საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი შვილობილი კომპანია, შპს „სითი დეველოპმენტი“, რომელიც დაკავებულია CITYZEN კომპლექსის განვითარებით, რაც გააერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით მიმდინარეობდა სამშენებლო სამუშაოები. მშენებლობის დასრულება 2026 წლის ბოლოსთვის არის დაგეგმილი.

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

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

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა ექვემდებარება განსხვავებულ ინტერპრეტაციებს და ხშირ ცვლილებებს. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული მთავრობის მიერ მიღებული ეკონომიკური, ფინანსური და მონეტარული გადაწყვეტილებების ეფექტურობაზე, ისევე როგორც საგადასახადო, საკანონმდებლო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ განვითარებაზე.

2023 წელს საქართველოს ეკონომიკამ დადებითი ეკონომიკური დინამიკა აჩვენა. ამ ტენდენციას ასევე მხარი დაუჭირა უცხო ქვეყნების მოქალაქეების მიგრაციამ, რამაც განაპირობა პროდუქციასა და მომსახურებაზე უფრო მაღალი მოთხოვნა. თუმცა, საქართველოში ინფლაციის ზრდას ხელს უწყობს უფრო მაღალი მოთხოვნის წარმოქმნა და შესაბამისად ფასების ზრდაც.

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

3 ბუღალტრული აღრიცხვის არსებითი პოლიტიკები

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტებთან (ფასს) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, პირვანდელი ღირებულების კონვენციის მეთოდით, როგორც ეს მოდიფიცირებულია რეალურ ღირებულებაზე დაფუძნებული ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარებით. კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის ძირითადი პრინციპები წარმოდგენილია ქვემოთ. აღნიშნული პოლიტიკა თანმიმდევრულად გამოიყენება ყველა წარმოდგენილ პერიოდში, თუ სხვაგვარად არ არის მითითებული.

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

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

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

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

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

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

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

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

საოპერაციო სეგმენტები. მმართველობის მიზნებისათვის ჯგუფმა / პირმა გამოავლინა ერთი სეგმენტი, რომლის ანგარიშგებაც უნდა მოხდეს. ესაა უძრავი ქონების მართვა-განვითარება.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის სამუშაო ვალუტაა იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ჯგუფი ეწევა საქმიანობას. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("ლ").

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

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

2023 წლის 31 დეკემბერს ძირითადი სავალუტო კურსები, რომლებიც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ იყო განსაზღვრული, გახლდათ შემდეგი: აშშ დოლარი 1 = ლ 2.6894 და ევრო 1 = ლ 2.9753 (2022: აშშ დოლარი 1 = ლ 2.7020, ევრო 1 = ლ 2.8844). ამავდროულად, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად გაცვლადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ.

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

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

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

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

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

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

სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში

საინვესტიციო ქონება:

შენობა-ნაგებობები	50
პარკინგი და მასთან დაკავშირებული სისტემები	20
ესკალატორები, HVAC და ელექტრო სისტემები	10

ძირითადი საშუალებები:

შენობა-ნაგებობები	50
ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	5 - 15
მანქანა-დანადგარები	5 - 10
ავტომობილები	3 - 10
ავეჯი და მოწყობილობები	3 - 5

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

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

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

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

მოიჯარეებისთვის გადახდილი ავანსები წარმოდგენილია, როგორც გრძელვადიანი აქტივები ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში და აღიარებულია, როგორც შესაბამისი საიჯარო ამონაგების შემცირება, წრფივი მეთოდის საფუძველზე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში (15 წლიდან 25 წლამდე).

არამატერიალური აქტივები. ჯგუფის ყველა არამატერიალურ აქტივს განსაზღვრული სასარგებლო მომსახურების ვადა გააჩნია და ძირითადად მოიცავს კაპიტალიზებულ ბუღალტრულ პროგრამულ უზრუნველყოფას და ლიცენზიებს. შეძენილი ბუღალტრული პროგრამული უზრუნველყოფის ლიცენზიები კაპიტალიზდება მათი შეძენისა და გამოსაყენებლად მომზადებისთვის გაწეული დანახარჯების საფუძველზე. არამატერიალური აქტივები წრფივი მეთოდით ამორტიზდება მათი

სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში. ჯგუფის პროგრამული უზრუნველყოფისა და ლიცენზიების სასარგებლო მომსახურების ვადები 1-დან 10 წლამდეა.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ფინანსური აქტივები – კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება – ბიზნეს მოდელი. ბიზნეს მოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების წარმოსაქმნელად - ჯგუფის მიზანია (i) ფინანსური აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით („სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად ფლობილი“), თუ (ii) როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღება, ისე აქტივების გაყიდვიდან წარმოქმნილი ფულადი ნაკადების მიღება

(‘სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მისაღებად და გასაყიდად ფლობილი’) ან, თუ არც (i) და არც (ii) შესაფერისი არ არის, ფინანსური აქტივები კლასიფიცირდება „სხვა“ ბიზნეს მოდელში და შეფასდება რეალური ღირებულებით, მოგება-ზარალში ასახვით (‘FVTPL’).

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

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

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

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

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი შეფასდება, როგორც სასარგებლო მომსახურების ვადაში

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. აქტივების გაუფასურებისა და დეფოლტის განმარტებები ახსნილია 23-ე შენიშვნაში.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

გადასახადი მავალდებულებელი მოვლენის მოხდენამდე გადაიხდება, იგი აღიარდება გადახდილი ავანსების სახით.

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

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

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

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

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

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

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

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

დაფინანსების კომპონენტები. ხელშეკრულება შეიცავს მნიშვნელოვან დაფინანსების კომპონენტს, როდესაც დაპირებული საქონლისა და მომსახურების მომხმარებლისათვის გადაცემასა და მომხმარებლის მიერ გადახდას შორის პერიოდი ერთ წელს აღემატება. ამიტომ, ჯგუფი ფულის დროითი ღირებულების გასათვალისწინებლად აკორექტირებს ოპერაციის ფასებს. იხ. მე-16 შენიშვნა.

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

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

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

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

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

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

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

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

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და განსჯა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას

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

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

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

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

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

5 ახალი და შესწორებული ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების მიღება

მიმდინარე წლის განმავლობაში შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიამ“ გამოიყენა ფასს სტანდარტებისა და სტანდარტების საბჭოს მიერ გამოშვებული ინტერპრეტაციების შემდეგი შესწორებები, რომლებიც ვრცელდება 2023 წლის 1 იანვარს ან მას შემდეგ დაწყებულ პერიოდებზე. ამ შესწორებების მიღებას არ ჰქონია მნიშვნელოვანი ეფექტი წინამდებარე ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულ თანხებზე ან აქ გაკეთებულ განმარტებებზე.

შესწორებები სტანდარტში ბასს 1 „ფინანსური ანგარიშგების პრეზენტაცია“ და ფასს პრაქტიკის განცხადებაში 2 „არსებითობის შეფასება - სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტება“

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიამ“ ბასს 1 სტანდარტის შესწორებები პირველად მიმდინარე წელს დანერგა. შესწორებებში შეცვლილია ის მოთხოვნები, რომლებიც სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებას ეხება. შესწორებებით ტერმინი „მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები“ მთლიანად ჩანაცვლდა ტერმინით „არსებითი ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკების შესახებ“. ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ არსებითად ითვლება, თუ, სუბიექტის ფინანსურ ანგარიშგებაში შესულ სხვა ინფორმაციასთან ერთად მისი განხილვისას, გონივრულად მოსალოდნელია, რომ მას ზეგავლენა ექნება იმ გადაწყვეტილებებზე, რომელთაც ზოგადი დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების მთავარი მომხმარებლები ამ ფინანსური ანგარიშგების საფუძველზე აკეთებენ.

შეიცვალა, აგრეთვე, ბასს 1 სტანდარტის დამხმარე პარაგრაფები. ცვლილებით ახლა განიმარტება, რომ ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ, რომელიც ეხება უმნიშვნელო ტრანზაქციებს, სხვა მოვლენებს ან გარემოებებს, არსებითი არაა და მათი განმარტება აუცილებელი არ არის. ინფორმაცია სააღრიცხვო პოლიტიკის შესახებ შეიძლება არსებითი სახის იყოს შესაბამისი ტრანზაქციების, სხვა მოვლენების ან გარემოებების ბუნებიდან გამომდინარე, თუნდაც, თანხები უმნიშვნელო იყოს. თუმცა, აუცილებელი არ არის, არსებითი ხასიათის ტრანზაქციების, სხვა მოვლენებისა თუ გარემოებების შესახებ სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია თავადაც არსებითი იყოს.

შესწორებები სტანდარტში ბასს 8 „სააღრიცხვო პოლიტიკები, ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები - სააღრიცხვო შეფასების განსაზღვრება“

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიამ“ შესწორებები სტანდარტში ბასს 8 პირველად მიმდინარე წელს მიიღო. შესწორებებით სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების განსაზღვრება ჩაანაცვლა სააღრიცხვო შეფასების განსაზღვრებით. ამ ახალი განმარტებით, სააღრიცხვო შეფასება არის „ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემული ფულადი თანხები, რომლებზეც ვრცელდება შეფასების განუსაზღვრელობა“. სააღრიცხვო შეფასების ცვლილების განსაზღვრება ამოღებული იქნა.

ახალი და რედაქტირებული, გამოქვეყნებული, მაგრამ ძალაში ჯერ არშესული ფასს სტანდარტები

წინამდებარე ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცების თარიღისათვის შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ არ იყენებს შემდეგ ახალ და რედაქტირებულ, გამოქვეყნებულ მაგრამ ძალაში ჯერ არშესულ ფასს-ებს:

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

შესწორება სტანდარტში ფასს 16	იჯარის ვალდებულება გაყიდვასა და უკუიჯარაში
შესწორებები სტანდარტებში ბასს 7 და ფასს 7	მიმწოდებლის ფინანსური სქემები
შესწორება სტანდარტში ბასს 1	გრძელვადიანი ვალდებულებები დათქმებით ვალდებულებათა კლასიფიკაცია მიმდინარე ან გრძელვადიან ვალდებულებებად
შესწორება სტანდარტში ბასს 1	აქტივების გაყიდვა ან შეწირვა ინვესტორსა და მის პარტნიორს ან ერთობლივ საწარმოს შორის
შესწორებები სტანდარტებში ფასს 10 და ბასს 28	

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ ხელმძღვანელობა არ ელის, რომ ზემოთ ჩამოთვლილი სტანდარტების ამოქმედება მნიშვნელოვან ზეგავლენას მოახდენს კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაზე მომავალ პერიოდებში.

6 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

დაკავშირებულ მხარეებთან ჯგუფის დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემული სესხების მთლიანი თანხა*	11	49,050,090	44,205,302
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე	11	(15,432,815)	(11,704,430)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	12	1,128,863	2,727,789
სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	12	174,188	502,921
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	12	(315,088)	(420,752)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	(232,216)	(222,763)

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

დაკავშირებულ მხარეებთან კომპანიის დაუფარავი ნაშთები იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემული სესხების მთლიანი თანხა*	11	46,334,884	41,560,052
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებზე გაცემულ სესხებზე	11	(14,885,432)	(11,170,942)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	12	1,129,181	2,727,789
სხვა დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მთლიანი თანხა	12	174,188	502,921
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	12	(315,088)	(420,752)
ერთიანი კონტროლის ქვეშ მყოფ სუბიექტებთან სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	17	(231,341)	(222,763)

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	18	4,470,657	824,115
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	18	676,736	177,794
საპროცენტო შემოსავალი	21	3,058,103	2,885,278
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	11	3,728,386	10,028,945
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	12	398,737	85,523

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	18	4,470,657	824,115
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	18	676,736	177,794
საპროცენტო შემოსავალი	21	2,851,835	3,123,059
გაცემულ სესხებზე გაუფასურების ზარალი	11	3,714,490	9,469,183
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	12	398,737	85,523

ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება. ჯგუფის ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის 4 (2022: 4) ხელმძღვანელ პირს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

ქართულ ლარში	2023 ხარჯი	2022 ხარჯი
მოკლევადიანი ბენეფიტები:		
- ხელფასები	4,998,910	2,203,097
- მოკლევადიანი პრემიები	455,943	794,247
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	5,454,853	2,997,344

კომპანიის ხელმძღვანელი პირები მოიცავს მაღალი რანგის 4 (2022: 4) ხელმძღვანელ პირს. მთავარი ხელმძღვანელი პირების ანაზღაურება წარმოდგენილია ქვემოთ:

ქართულ ლარში	2023 ხარჯი	2022 ხარჯი
მოკლევადიანი ბენეფიტები:		
- ხელფასები	4,998,910	2,081,483
- მოკლევადიანი პრემიები	455,943	480,571
სულ ხელმძღვანელობის ანაზღაურება	5,454,853	2,562,054

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

7 საინვესტიციო ქონება

მოძრაობა ჯგუფის და კომპანიის საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებებში შემდეგია:

<i>ქართული ლარი</i>	<i>მიწა</i>	<i>შენობა- ნაგებობები და მათთან დაკავშირებული აღჭურვილობა</i>	<i>აგანსები და დაუმთავრებელი მშენებლობა</i>	<i>პარკინგი და ასთან დაკავშირებული სისტემები</i>	<i>სულ</i>
ღირებულება 2021 წლის 1 იანვარს	33,901,599	157,122,852	2,915,023	1,485,278	195,424,752
დაგროვილი ცვეთა	-	(12,788,108)	-	(82,857)	(12,870,965)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	33,901,599	144,334,744	2,915,023	1,402,421	182,553,787
დამატებები	-	294,475	2,510,759	748,558	3,553,792
გადაცემა	-	2,299,860	(2,299,860)	-	-
ცვეთის საფასური	-	(4,062,787)	-	(90,419)	(4,153,206)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	33,901,599	142,866,292	3,125,922	2,060,560	181,954,373
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	159,447,187	3,125,922	2,233,836	198,708,544
დაგროვილი ცვეთა	-	(16,580,895)	-	(173,276)	(16,754,171)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	33,901,599	142,866,292	3,125,922	2,060,560	181,954,373
დამატებები	-	230,314	6,374,327	-	6,604,641
გადაცემები	-	3,123,773	(3,123,773)	-	-
ცვეთის საფასური	-	(4,215,051)	-	(115,770)	(4,330,821)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	33,901,599	142,005,328	6,376,476	1,944,790	184,228,193
ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	33,901,599	163,071,274	6,376,476	2,233,836	205,583,185
დაგროვილი ცვეთა	-	(21,065,946)	-	(289,046)	(21,354,992)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	33,901,599	142,005,328	6,376,476	1,944,790	184,228,193

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

ქართული ლარი	2023	2022
არაუგვიანეს 1 წლისა	10,142,950	40,712,441
1 წლის შემდეგ და არაუგვიანეს 5 წლისა	92,515,495	94,631,821
5 წლის შემდეგ	58,814,481	34,065,688
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდის მოთხოვნა 31 დეკემბრის მდგომარეობით	161,472,927	169,409,951

8 ძირითადი საშუალებები

ჯგუფის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებებში მოძრაობა შემდეგია:

ქართული ლარი	შენიშნა- ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობე ბი	ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	სულ
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის დაგროვილი ცვეთა	1,532,401 (54,148)	3,324,376 (993,769)	565,564 (211,820)	1,007,724 (510,642)	6,430,065 (1,770,379)
საბალანსო ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,478,253	2,330,607	353,744	497,082	4,659,686
დამატებები	101,668	288,331	-	754,425	1,144,424
გასვლები	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,527,295	2,040,480	329,724	1,018,515	4,916,014
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის დაგროვილი ცვეთა	1,634,069 (106,774)	3,610,470 (1,569,990)	565,564 (235,840)	1,760,497 (741,982)	7,570,600 (2,654,586)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,527,295	2,040,480	329,724	1,018,515	4,916,014
დამატებები	-	401,656	-	660,986	1,062,642
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(795,169)	(51,888)	(248,483)	(1,148,166)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,474,669	1,646,967	277,836	1,431,018	4,830,490
ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის დაგროვილი ცვეთა	1,634,069 (159,400)	4,012,126 (2,365,159)	565,564 (287,728)	2,421,483 (990,465)	8,633,242 (3,802,752)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,474,669	1,646,967	277,836	1,431,018	4,830,490

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი
კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

მოდრაობა კომპანიის ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებებში შემდეგია:

ქართული ლარი	შენიშნა- ნაგებობები	ავეჯი და მოწყობილობე ბი	ბილბორდები და სარეკლამო აღჭურვილობა	სხვა აქტივები	სულ
ღირებულება 2021 წლის 31 დეკემბერს დაგროვილი ცვეთა	1,532,401 (54,148)	3,324,376 (993,769)	565,564 (211,820)	1,007,724 (510,642)	6,430,065 (1,770,379)
საბალანსო ღირებულება 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,478,253	2,330,607	353,744	497,082	4,659,686
დამატებები	-	250,089	-	625,814	875,903
გასვლები	-	(2,237)	-	(1,652)	(3,889)
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(576,221)	(24,020)	(231,340)	(884,207)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,425,627	2,002,238	329,724	889,904	4,647,493
ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს დაგროვილი ცვეთა	1,532,401 (106,774)	3,572,228 (1,569,990)	565,564 (235,840)	1,631,886 (741,982)	7,302,079 (2,654,586)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,425,627	2,002,238	329,724	889,904	4,647,493
დამატებები	-	291,194	-	615,122	906,316
ცვეთის ხარჯი	(52,626)	(679,705)	(51,888)	(243,830)	(1,028,049)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,373,001	1,613,727	277,836	1,261,196	4,525,760
ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს დაგროვილი ცვეთა	1,532,401 (159,400)	3,863,422 (2,249,695)	565,564 (287,728)	2,247,008 (985,812)	8,208,395 (3,682,635)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,373,001	1,613,727	277,836	1,261,196	4,525,760

ნასესხების სახსრებისთვის უზრუნველყოფის სახით მესამე პირებთან დაგირავებული ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 22.

9 ინვესტიცია შვილობილ საწარმოში

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას გააჩნდა შვილობილი საწარმო შპს „სითი დეველოფმენტი“. შვილობილი საწარმოს ძირითადი საქმიანობაა CITYZEN კომპლექსის განვითარება, რომელიც გააერთიანებს საცხოვრებელ, კომერციულ და რეკრეაციულ სივრცეებს 2021 წელს კომპანიის მიერ კაპიტალში შემოწირულ მიწის ნაკვეთებზე. იხილეთ შენიშვნა 10.

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

10 მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება

2021 წელს ჯგუფმა შეიძინა ვაკე-საბურთალოს რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთები, იმ განზრახვით, რომ ის გამოიყენოს CITYZEN მრავალფუნქციური კომპლექსის გასავითარებლად 2026 წლისთვის. ეს მიწის ნაკვეთები ჯგუფის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის იყო, როგორც გასავითარებელის მიწა, რადგან არქიტექტურული, დიზაინის და საპროექტო დაგეგმვის სამუშაოები ჯერ არ იყო დასრულებული.

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

2022 წლის ნოემბრიდან ჯგუფმა გამოაცხადა საცხოვრებელი კომპლექსის D ბლოკის მომხმარებლებისთვის წინასწარი ავანსების მიღება წინარე შესყიდვის ხელშეკრულებებით. 2023 წლის მარტიდან ჯგუფმა დაიწყო კლიენტებისგან ავანსების მიღება C ბლოკზე, ხოლო წლის დასრულებამდე კომპანიამ აგრეთვე დაიწყო ავანსების მიღება B ბლოკის კლიენტებისგან. მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრების გაყიდვებიდან მიღებულ შემოსავლებთან დაკავშირებული აღრიცხვის პოლიტიკისთვის. მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრებისთვის მიღებული ავანსებისთვის იხილეთ მე-16 შენიშვნა.

2023 წლის განმავლობაში მარაგებისთვის განკუთვნილ საკუთრებაზე დამატებები მოიცავს CITYZEN კომპლექსის სამშენებლო სამუშაოებს, რომელთა ღირებულება შეადგენს 25,368,593 ლარს.

ნასესხების სახსრებისთვის უზრუნველყოფის სახით მესამე პირებთან დაგირავებული მარაგების საბალანსო ღირებულების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 22.

11 გაცემული სესხები

31 დეკემბრის მდგომარეობით ჯგუფის მიერ გაცემული სესხები იყო შემდეგი:

<i>ქართული ლარი</i>	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	49,050,090	43,966,838
სხვა გაცემული სესხები	-	238,464
გამოკლებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხი	(15,432,815)	(11,704,430)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	33,617,275	32,500,872

31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიის მიერ გაცემული სესხები იყო შემდეგი:

<i>ქართული ლარი</i>	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები	46,334,884	41,560,052
გამოკლებული: სესხის გაუფასურების ანარიცხი	(14,885,432)	(11,170,942)
სულ სესხების საბალანსო ღირებულება ამორტიზირებული ღირებულებით	31,449,452	30,389,110

შპს აი ჯი დეველოპმენტ გორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

<i>ქართული ლარი</i>	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(134,134)	(3,138,750)	-	(3,272,884)	11,884,442	20,780,269	-	32,664,711
<i>მოძრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე:</i>								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(109,724)	(577,647)	-	(687,371)	11,081,095	3,004,242	-	14,085,337
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	2,109	(24,381)	-	(22,272)	(210,925)	(123,520)	-	(334,445)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(14,086)	(193,852)	-	(207,938)	1,421,698	1,463,580	-	2,885,278
სხვა მოძრაობები	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
გადატანა:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაში (1-დან მე-2 ეტაპზე)	141,601	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995	-	-
- გაუფასურებულ კრედიტში (1-ელი და მე-2 ეტაპებიდან მე-2 ეტაპზე)	86,433	-	(86,433)	-	(12,465,093)	-	12,465,093	-
ცვლილება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის დაშვებებში	-	(3,426,083)	(5,685,281)	(9,111,364)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	106,333	(4,363,564)	(5,771,714)	(10,028,945)	(10,769,767)	14,798,297	12,465,093	16,493,623
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	997	1,037,002	559,400	1,597,399	(99,711)	(3,453,738)	(1,638,047)	(5,191,496)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(26,804)	(6,465,312)	(5,212,314)	(11,704,430)	1,014,964	32,124,828	10,827,046	43,966,838
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(56,166)	(209,352)	-	(265,518)	1,959,926	711,300	-	2,671,226
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	3,058	50,744	-	53,802	(305,808)	(440,049)	-	(745,857)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(1,026)	(391,250)	(388,949)	(781,225)	102,559	2,365,061	539,671	3,007,291
გადატანა:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაში (1-დან მე-2 ეტაპზე)	21,763	(21,763)	-	-	(1,095,960)	1,095,960	-	-
- გაუფასურებულ კრედიტში (1-ელი და მე-2 ეტაპებიდან მე-2 ეტაპზე)	-	-	-	-	-	(3,021,717)	3,021,717	-
ცვლილება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის დაშვებებში	(145,697)	(139,957)	(2,460,048)	(2,745,702)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	(178,067)	(711,578)	(2,848,997)	(3,738,643)	660,717	710,555	3,561,388	4,932,660
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	(137)	(7,750)	18,145	10,258	10,071	159,854	(19,333)	150,592
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(205,009)	(7,184,640)	(8,043,166)	(15,432,815)	1,685,752	32,995,237	14,369,101	49,050,090

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში ასახულია ამორტიზებული ღირებულებით ასახული კომპანიის მიერ დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხის და მთლიანი საბალანსო ღირებულების ცვლილებები საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან დასასრულამდე:

ქართული ლარი	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები								
2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(134,134)	(3,138,750)	-	(3,272,884)	11,961,652	20,780,269	-	32,741,921
<i>მომრაობები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ანარიცხის ხარჯზე:</i>								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(203,183)	(23,202)	-	(226,385)	20,318,298	232,019	-	20,550,317
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	88,974	12,352	-	101,326	(8,776,054)	(123,520)	-	(8,899,574)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(18,043)	(193,852)	-	(211,895)	1,805,082	1,317,977	-	3,123,059
სხვა მომრაობები	-	-	-	-	(142,547)	-	-	(142,547)
გადატანა:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაში (1-დან მე-2 ეტაპზე)	141,601	(141,601)	-	-	(10,453,995)	10,453,995	-	-
- გაუფასურებულ კრედიტში (1-ელი და მე-2 ეტაპებიდან მე-2 ეტაპზე)	86,433	-	(86,433)	-	(12,439,182)	-	12,439,182	-
ცვლილება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის დაშვებებში	-	(3,426,083)	(5,706,146)	(9,132,229)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	95,782	(3,772,386)	(5,792,579)	(9,469,183)	(9,688,398)	11,880,471	12,439,182	14,631,255
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	8,523	1,010,814	551,788	1,571,125	(852,281)	(3,322,796)	(1,638,047)	(5,813,124)
2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(29,829)	(5,900,322)	(5,240,791)	(11,170,942)	1,420,973	29,337,944	10,801,135	41,560,052
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	(56,166)	(209,352)	-	(265,517)	1,959,926	711,300	-	2,671,226
პერიოდის განმავლობაში აღიარება შეწყვეტილი	4,058	50,744	-	54,802	(405,808)	(440,049)	-	(845,857)
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	(862)	(353,262)	(388,949)	(743,073)	136,133	2,175,117	539,671	2,850,921
გადატანა:								
- მომსახურების ვადის განმავლობაში (1-დან მე-2 ეტაპზე)	21,763	(21,763)	-	-	(1,095,960)	1,095,960	-	-
- გაუფასურებულ კრედიტში (1-ელი და მე-2 ეტაპებიდან მე-2 ეტაპზე)	-	-	-	-	-	(3,021,717)	3,021,717	-
ცვლილება მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის მოდელის დაშვებებში	(145,896)	(183,710)	(2,460,048)	(2,789,654)	-	-	-	-
სულ ცვლილებები, რომლებიც გავლენას ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე	(177,103)	(717,342)	(2,848,997)	(3,743,442)	594,291	520,611	3,561,388	4,676,290
<i>ცვლილებები, რომლებიც გავლენას არ ახდენენ პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხის დანახარჯზე:</i>								
უცხოური ვალუტის გაცვლის და სხვა ცვლილებები	(119)	10,926	18,145	28,952	11,922	105,953	(19,333)	98,542
2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	(207,051)	(6,606,738)	(8,071,643)	(14,885,432)	2,027,186	29,964,508	14,343,190	46,334,884

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

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

ჯგუფის მიერ დაკავშირებული მხარეებისთვის გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
მეკავშირე მხარეებზე გაცემული სესხები				
- კარგი	876,029	-	-	876,029
- დამაკმაყოფილებელი	-	39,298,837	-	39,298,837
- სპეციალური მონიტორინგი ან დეფოლტი	-	-	8,875,224	8,875,224
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	876,029	39,298,837	8,875,224	49,050,090
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(11,956)	(6,545,635)	(8,875,224)	(15,432,815)
საბალანსო ღირებულება	864,073	32,753,202	-	33,617,275

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

კომპანიის მიერ მეკავშირე მხარეებზე გაცემული, ამორტიზებული ღირებულებით ასახული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	ეტაპი 1 (12-თვიანი ECL)	ეტაპი 2 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, SICR-თვის)	ეტაპი 3 (მომსახურების ვადის განმავლობაში ECL, გაუფასურებული კრედიტი)	სულ
მეკავშირე მხარეებისთვის გაცემული სესხები				
- კარგი	918,887	-	-	918,887
- დამაკმაყოფილებელი	-	36,540,772	-	36,540,772
- სპეციალური მონიტორინგი ან დეფოლტი	-	-	8,875,225	8,875,225
ბრუტო საბალანსო ღირებულება	918,887	36,540,772	8,875,225	46,334,884
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(16,186)	(5,994,021)	(8,875,225)	(14,885,432)
საბალანსო ღირებულება	902,701	30,546,751	-	31,449,452

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

ჯგუფის და კომპანიის მიერ გაცემული სესხებიდან არცერთია გირაოთი უზრუნველყოფილი.

12 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	8,994,880	9,254,877
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(2,068,425)	(1,710,338)
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	713,784	239,105
გრძელვადიანი მოთხოვნები	897,409	1,471,082
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(315,088)	(420,752)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	8,222,559	8,833,974
გადახდილი ავანსები	8,683,782	1,412,329
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(61,956)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	16,844,385	10,224,996

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

კომპანიის სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

<i>ქართული ლარი</i>	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
სავაჭრო მოთხოვნები	8,530,253	9,254,797
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(2,068,425)	(1,710,338)
სხვა ფინანსური მოთხოვნები	713,784	237,600
გრძელვადიანი მოთხოვნები	897,409	1,471,082
შემცირებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხით	(315,088)	(420,752)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	7,757,931	8,832,389
გადახდილი ავანსები	1,199,760	219,789
შემცირებული გაუფასურების ანარიცხებით	(61,956)	(21,307)
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნა 31 დეკემბერს	8,895,735	9,030,871

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

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთი ეფუძნება კლიენტების გადახდების პროფილს 2023 წლის 31 დეკემბრამდე ან 2022 წლის 31 დეკემბრამდე 18 თვის განმავლობაში და შესაბამის ისტორიულ საკრედიტო ზარალს, რომელიც ამ პერიოდის განმავლობაშია განცდილი. ისტორიული ზარალის განაკვეთები კორექტირდება იმ მაკროეკონომიკური ფაქტორების მიმდინარე და საპროგნოზო ინფორმაციის ასახვად, რომელსაც გავლენა აქვს კლიენტის მიერ მოთხოვნების ანგარიშსწორების უნარზე. ჯგუფმა გამოავლინა, რომ იმ ქვეყნების მშპ და უცხოური ვალუტის გაცვლის კურსი, რომელშიც ის ჰყიდის მის პროდუქციას და მომსახურებას, ყველაზე შესაფერისი ფაქტორებია და შესაბამისად აკორექტირებს ისტორიული ზარალის განაკვეთებს ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე.

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

<i>ქართული ლარი</i>	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	სულ
სავაჭრო მოთხოვნები		
ბალანსი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,045,567	2,045,567
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	85,523	85,523
ბალანსი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,131,090	2,131,090
ახლად წარმოქმნილი ან შეძენილი	293,073	293,073
ბალანსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,424,163	2,424,163

სავაჭრო მოთხოვნები უზრუნველყოფილია მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსებით.

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

13 ფული და ფულის ეკვივალენტები და შეზღუდული ფული

ჯგუფის ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართული ლარი	2023	2022
ფული ხელზე	9,653	17,451
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	18,471,613	5,246,663
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	14,918,714	4,175,995
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	33,399,980	9,440,109

კომპანიის ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბრის მდგომარეობით:

ქართული ლარი	2023	2022
ფული ხელზე	9,653	17,451
მოთხოვნამდე ანგარიშები ბანკში	69,597	234,599
დეპოზიტები ბანკებში სამ თვეზე ნაკლები საწყისი დაფარვის ვადით	14,918,714	4,175,995
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები 31 დეკემბერს	14,997,964	4,428,045

საბანკო ნაშთები და ვადიანი დეპოზიტები წარმოადგენს ადგილობრივ ბანკებში (BB- რეიტინგით) პროცენტთან მიმდინარე ანგარიშებს, რომლებიც არც ვადაგასულია და არც გაუფასურებული. ჯგუფის და კომპანიის მიმდინარე ანგარიშებზე დარიცხული პროცენტი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო 854,966 ლარი (2022: 541,865 ლარი).

შეზღუდული ფული - ჯგუფი შეზღუდულ ფულად თვლის იმ ფულს, რომლის გამოყენება სხვაგვარად იზღუდება მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების პირობებით. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფის შეზღუდული ფული შეადგენს 6,222,420 ლარს (2022: 854,494 ლარი).

14 საწესდებო და მთლიანად ანაზღაურებული სააქციო კაპიტალი

საწესდებო კაპიტალი წარმოადგენს კაპიტალის ნომინალურ ოდენობას კომპანიის დამფუძნებელ დოკუმენტაციაში.

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

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

წლის განმავლობაში კომპანიამ გამოაცხადა და გადაიხადა დივიდენდები 2,894,737 ლარის ოდენობით (2022: 5,750,000 ლარი). ყველა დივიდენდი გამოცხადებული და გადახდილია ლარში.

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

15 ნასესხები სახსრები

ჯგუფის ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

<i>ქართული ლარი</i>	2023	2022
ვადიანი სესხები ბანკებიდან	52,248,274	127,515,721
ობლიგაციები	112,553,738	83,067,023
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	164,802,013	210,582,744

ჯგუფის ნასესხები სახსრები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

<i>ქართული ლარი</i>	2023	2022
ნასესხები სახსრები რომლებიც დენომინირებულია		
- აშშ დოლარში	149,029,274	189,463,397
- ევროში	15,772,739	21,119,347
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	164,802,013	210,582,744

კომპანიის ნასესხები სახსრები 31 დეკემბრის მდგომარეობით შემდეგია:

<i>ქართული ლარი</i>	2023	2022
ვადიანი სესხები ბანკებიდან	52,248,274	119,367,247
ობლიგაციები	112,553,738	83,067,023
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	164,802,013	202,434,270

კომპანიის ნასესხები სახსრები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

<i>ქართული ლარი</i>	2023	2022
ნასესხები სახსრები რომლებიც დენომინირებულია		
- აშშ დოლარში	149,029,274	181,314,923
- ევროში	15,772,739	21,119,347
სულ ნასესხები სახსრები 31 დეკემბერს	164,802,013	202,434,270

ჯგუფისა და კომპანიის მიერ ბანკისგან ნასესხები სახსრების დაფარვის ვადაა 2028 წლამდე და საშუალო საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 9.5% -ს (2022: წლიური 9%).

2022 წლის 28 იანვარსა და 7 ივლისს კომპანიამ გამოუშვა 15,000,000 აშშ დოლარი და 15,000,000 აშშ დოლარი არსებული ნასესხები სახსრების და გაფართოების რეფინანსირებისთვის. ობლიგაციების ნომინალური პროცენტული განაკვეთია 6.75% და 8.5%, შესაბამისად. ობლიგაციები დაფარვას ექვემდებარება გამოშვების დღიდან ორი წლის განმავლობაში. 2023 წლის 28 დეკემბერს კომპანიამ გამოუშვა 20,000,000 აშშ დოლარის ოდენობის ობლიგაციები, რომელთა ნაწილი წინა ემისიის გაგრძელება იყო. ობლიგაციებს ერიცხება ნომინალური პროცენტული განაკვეთი 8.5%. ობლიგაციები დაფარვას ექვემდებარება გამოშვების დღიდან 2 წლის განმავლობაში.

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ბანკებთან სასესხო ხელშეკრულებების მიხედვით, ჯგუფი და კომპანია შესაბამისობაში უნდა იყოს გარკვეულ შეთანხმებულ პირობებთან. იხილეთ შენიშვნა 22.

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

წმინდა ვალის შეჯერება

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

ქართული ლარი	ნასესხები სახსრები
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	191,767,642
ფულადი ნაკადები	32,643,643
სავალუტო კორექტირებები	(35,285,979)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	14,425,425
რეალური ღირებულების ცვლილებები	7,032,013
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	210,582,744
ფულადი ნაკადები	(56,578,148)
სავალუტო კორექტირებები	(735,380)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	13,392,576
რეალური ღირებულების ცვლილებები	(1,859,779)
საფინანსო საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	164,802,013

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

ქართული ლარი	ნასესხები სახსრები
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2020 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	191,767,642
ფულადი ნაკადები	24,358,915
სავალუტო კორექტირებები	(35,285,979)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	14,561,679
რეალური ღირებულების ცვლილებები	7,032,013
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	202,434,270
ფულადი ნაკადები	(48,363,990)
სავალუტო კორექტირებები	(453,527)
მოგება-ზარალში აღიარებული საპროცენტო დანახარჯი	13,045,039
რეალური ღირებულების ცვლილებები	(1,859,779)
ფინანსური საქმიანობიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	164,802,013

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

16 მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსები

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

ჯგუფის მიერ მარაგებისთვის განკუთვნილი ქონებისთვის მიღებული ავანსების ჯამური თანხა, წარმოადგენს გარიგების ფასს და განკუთვნილია გრძელვადიანი კონტრაქტებისთვის, რომლებიც სრულად არ არის დაკმაყოფილებული 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის. ყველა გრძელვადიანი კონტრაქტი არის ერთ წელზე მეტი პერიოდისთვის.

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

ქართული ლარი	2023	2022
გარიგების მთლიანი თანხა, რომელიც გამოიყოფა კონტრაქტებზე, რომლებიც სრულად დაუკმაყოფილებელია 2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის	111,564,688	18,293,516

მენეჯმენტი მოელის, რომ 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის დაუკმაყოფილებელ კონტრაქტებზე გამოყოფილი გარიგების ფასის მთლიანი ოდენობა აღიარდება შემოსავლად 2026 წლის ბოლოსთვის CITYZEN კომპლექსის დასრულებისას.

17 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

ჯგუფის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში	2023	2022
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	1,386,441	1,593,880
სავაჭრო ვალდებულება	3,118,343	925,448
დარიცხული ვალდებულებები	529,359	756,404
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	5,034,143	3,275,732
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები	1,001,560	2,081,619
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბრის	6,035,703	5,357,351

კომპანიის სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო შემდეგი:

ქართულ ლარში	2023	2022
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შეძენისათვის	1,386,441	1,593,880
დარიცხული ვალდებულებები	529,359	756,404
სავაჭრო ვალდებულება	601,144	709,001
სულ ფინანსური ვალდებულება სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში ამორტიზებული ღირებულებით	2,516,944	3,059,285
მოიჯარეებისგან მიღებული ავანსები	1,001,560	2,081,619
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 31 დეკემბრის	3,518,504	5,140,904

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

18 ამონაგები

ჯგუფის ამონაგები არის შემდეგი:

ქართული ლარი	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	73,561,736	66,809,886
შემცირებული: მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაციით	(1,222,565)	(1,219,215)
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	72,339,172	65,590,671
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	14,076,438	13,608,264
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	1,575,468	987,421
სულ ამონაგები	87,991,078	80,186,356

კომპანიის ამონაგები არის შემდეგი:

ქართული ლარი	2023	2022
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	73,772,417	66,809,886
შემცირებული: მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ამორტიზაციით	(1,222,565)	(1,219,215)
საიჯარო შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	72,549,853	65,590,671
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	14,076,438	13,608,264
სხვა საოპერაციო შემოსავალი	1,575,468	987,421
სულ ამონაგები	88,201,759	80,186,356

ჯგუფისა და კომპანიის მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების არა-ამორტიზირებული წილი, სულ, შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების მთლიანი ოდენობა, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	19,304,190	19,304,190
დაგროვილი თანხა, რომელიც აღიარებულია მოგება-ზარალში	(5,171,878)	(3,949,313)
მოიჯარეთათვის გადახდილი ავანსების ოდენობა წმინდად, რომელიც არ არის სრულად ამორტიზირებული	14,132,312	15,354,877

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

ქართული ლარი	2023	2022
სითი მოლ ვაჟა	10,298,486	9,774,286
სითი მოლ გლდან	1,840,191	2,025,332
სითი მოლ ქავთარაძე	1,219,605	1,257,069
სითი თაუერი (ბიზნეს ცენტრი)	718,156	551,577
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	14,076,438	13,608,264

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ამონაგების აღიარების დრო შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
დროთა განმავლობაში	11,112,619	11,182,171
დროის გარკვეულ მომენტში	2,963,819	2,426,093
სულ ამონაგები	14,076,438	13,608,264

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

19 პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები

ჯგუფის პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
კომუნალურები	4,541,905	4,588,953
ცვეთის ხარჯი	4,299,891	4,153,206
ქონების გადასახადები	5,681,800	2,492,073
დასაქმებულთა ხარჯები	1,880,209	1,659,817
რემონტი და მოვლა-შენახვა	889,263	1,135,280
ანარიცხების (გაუქმება) / შექმნა გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციებისთვის სხვა	(2,406,015)	229,615
	2,317,854	555,977
სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	17,204,907	14,814,921

კომპანიის პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
კომუნალურები	4,562,490	4,588,953
ცვეთის ხარჯი	4,299,891	4,153,206
ქონების გადასახადები	5,681,800	2,492,073
დასაქმებულთა ხარჯები	1,880,209	1,659,817
რემონტი და მოვლა-შენახვა	889,263	1,135,280
ანარიცხების (გაუქმება) / შექმნა გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციებისთვის სხვა	(2,406,015)	229,615
	1,280,441	555,977
სულ პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები	16,188,080	14,814,921

20 საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები

ჯგუფის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
დასაქმებულთა ხარჯები	8,420,263	5,081,956
რეკლამა და მარკეტინგი	2,135,259	1,174,002
ცვეთის ხარჯი	987,218	884,207
არაფინანსური აქტივების ჩამოწერა	-	350,553
საკონსულტაციო ხარჯები	255,472	224,565
დაზღვევის ხარჯები	188,786	186,833
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	398,737	85,523
სხვა	999,120	1,368,744
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	13,384,855	9,356,383

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

კომპანიის საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
დასაქმებულთა ხარჯები	6,727,298	4,346,139
ცვეთის ხარჯი	1,045,324	828,857
რეკლამა და მარკეტინგი	970,031	884,207
გაუფასურების ზარალი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებზე	398,737	85,523
არაფინანსური აქტივების ჩამოწერა	-	350,553
დაზღვევის ხარჯები	188,786	186,833
საკონსულტაციო ხარჯები	180,472	150,003
სხვა	767,633	986,765
სულ საერთო და ადმინისტრაციული ხარჯები	10,278,280	7,818,880

საკონსულტაციო ხარჯები მოიცავს აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის მიერ გაწეული აუდიტისა და სხვა პროფესიული მომსახურებისთვის გაწეულ აუდიტის საფასურს, როგორც ეს განსაზღვრულია საქართველოს კანონით „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგების და აუდიტის შესახებ“ 83,371 ლარის ოდენობით (2022: 56,742 ლარი).

21 ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, ნეტო

ჯგუფის ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, ნეტო, შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
საპროცენტო შემოსავალი	3,321,318	2,885,278
საპროცენტო ხარჯი	(13,095,551)	(14,425,425)
სავალუტო შემოსულობები ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	842,613	31,642,263
ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში	1,859,779	(7,032,013)
ცვლილებები გაცემული სესხების რეალურ ღირებულებაში	-	(142,547)
სულ მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, წმინდა	(7,071,841)	12,927,556

კომპანიის ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი, ნეტო, შემდეგია:

ქართული ლარი	2023	2022
საპროცენტო შემოსავალი	3,115,050	3,123,059
საპროცენტო ხარჯი	(12,748,014)	(14,561,679)
სავალუტო შემოსულობები ნასესხებ სახსრებსა და გაცემულ სესხებზე, ნეტო	858,652	31,043,979
ცვლილებები ნასესხები სახსრების რეალურ ღირებულებაში	1,859,779	(7,032,013)
ცვლილებები გაცემული სესხების რეალურ ღირებულებაში	-	(142,547)
სულ მოგება-ზარალში აღიარებული ფინანსური (ხარჯები) / შემოსავალი წმინდა	(6,914,533)	12,430,799

22 გაუთვალისწინებელი მოვლენები და ვალდებულებები

საგადასახადო კანონმდებლობა. საქართველოს საგადასახადო სისტემა მუდმივი განვითარების რეჟიმშია და ამიტომ ახასიათებს ცვალებადი ინტერპრეტაციები და ხშირი ცვლილებები, ზოგჯერ - რეტროაქტიურად. გარდა ამისა, ჯგუფისა და კომპანიის ტრანზაქციებისა და საქმიანობის საგადასახადო ორგანოებისეული ინტერპრეტაცია საგადასახადო კანონმდებლობის თვალსაზრისით შეიძლება არ დაემთხვეს ხელმძღვანელობისეულს. საგადასახადო წელი შესამოწმებლად ღიაა სამი წლის განმავლობაში. შესაბამისად, საგადასახადო ორგანოებმა შეიძლება ეჭვქვეშ დააყენონ გარკვეული ტრანზაქციები, რის შედეგადაც კომპანიას შეიძლება დაეკისროს დამატებითი გადასახადები, ჯარიმები და საურავები.

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

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

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

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	7	184,229,193	181,954,373
მარაგებისთვის განკუთვნილი საკუთრება	10	100,024,496	74,655,903
ძირითადი საშუალებები	8	4,830,490	4,916,014
არამატერიალური აქტივები		174,760	66,676
სულ		289,258,939	261,592,966

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

ქართული ლარი	შენიშვნა	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
საინვესტიციო ქონება	7	184,228,193	181,954,373
ძირითადი საშუალებები	8	4,525,760	4,647,493
არამატერიალური აქტივები		77,098	65,743
სულ		188,831,051	186,667,609

კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს არ გააჩნია სახელშეკრულებო კაპიტალური დანახარჯების ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონებასთან (2022: ნული ლარი).

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

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს აქ ჰქონდა დარღვეული სს „საქართველოს ბანკთან“ გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რაიმე პირობა. თუმცა, ხელმძღვანელობამ კრედიტორებისგან წლის დასრულებამდე მოიპოვა წერილები, სადაც ისინი უარს ამბობენ ვადაგადაცილებული სესხის თანხების დაჩქარებულად დაფარვის მოთხოვნაზე.

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

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

23 ფინანსური რისკის მართვა

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 30 დღით ვადაგადაცილება; და
- კრედიტისადმი დაქვემდებარების რესტრუქტურიზაციის მოვლენა

წინამდებარე კონსოლიდირებულ და ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში აღიარებული ECL-ის დონე დამოკიდებულია იმაზე, მსესხებლის საკრედიტო რისკი გაიზარდა თუ არა თავდაპირველი აღიარების შემდეგ. ეს ECL-ის შეფასების სამ-ეტაპიანი მოდელია. ფინანსურ ინსტრუმენტს, რომლის კრედიტი გაუფასურებული არ არის თავდაპირველი აღიარებისას და მისი საკრედიტო რისკი მნიშვნელოვნად არ იზრდება თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, აქვს 12-თვიან ECL-ზე დაფუძნებული საკრედიტო რისკის ანარიცხი (1-ლი ეტაპი). თუ თავდაპირველი აღიარების შემდეგ გამოვლინდა SICR-ის ზრდა, ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-2 ეტაპზე, მაგრამ ის გაუფასურებული კრედიტის მქონედ არ მიიჩნევა და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს.

ფინანსური ინსტრუმენტის კრედიტის გაუფასურების შემთხვევაში ეს ფინანსური ინსტრუმენტი გადააქვთ მე-3 ეტაპზე და ზარალის ანარიცხი ეფუძნება მომსახურების ვადაში ECL-ს. აქტივის მე-3 ეტაპზე არსებობის შედეგია ის, რომ საწარმო წყვეტს მთლიანი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე საპროცენტო შემოსავლის აღიარებას და საპროცენტო შემოსავლის გამოთვლისას იყენებს აქტივის ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს საბალანსო ღირებულებაზე, ECL-ის გარეშე.

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

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

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

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

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

საკრედიტო რისკის კონცენტრაცია. ჯგუფი არ ექვემდებარება საკრედიტო რისკის კონცენტრაციის რისკს 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით.

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

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

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

	2023 წლის 31 დეკემბერი			2022 წლის 31 დეკემბერი		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებ ები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებ ები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი						
ქართული ლარი	47,126,420	(3,597,640)	43,528,780	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990
აშშ დოლარი	43,589,119	(150,415,715)	(106,826,595)	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)
ევრო	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
სულ	90,871,257	(169,786,094)	(78,914,837)	63,331,869	(213,858,391)	(150,526,522)

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი			2022 წლის 31 დეკემბერი		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
ქართული ლარი	28,259,777	(1,125,604)	27,134,173	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185
აშშ დოლარი	40,873,911	(150,415,715)	(109,541,803)	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)
ევრო	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
სულ	69,289,405	(167,314,058)	(98,024,653)	54,818,475	(205,493,470)	(150,674,995)

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

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

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2022: გამყარება 20%-ით)	(21,365,319)	(30,327,753)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (2022: გაუფასურება 20%-ით)	21,365,319	30,327,753
ევროს გამყარება 20%-ით (2022: გამყარება 20%-ით)	(3,123,404)	(4,132,549)
ევროს გაუფასურება 20%-ით (2022: გაუფასურება 20%-ით)	3,123,404	4,132,549

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

ქართული ლარი	2023 წლის 31 დეკემბერი	2022 წლის 31 დეკემბერი
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (2022: გამყარება 20%-ით)	(21,908,361)	(7,074,698)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (2022: გაუფასურება 20%-ით)	21,908,361	7,074,698
ევროს გამყარება 20%-ით (2022: გამყარება 20%-ით)	(3,123,404)	(4,132,549)
ევროს გაუფასურება 20%-ით (2022: გაუფასურება 20%-ით)	3,123,404	4,132,549

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

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

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2023 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	53,962,504	27,336,702	9,373,424	90,672,629
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,922,221)	(121,193,829)	(21,719,902)	(169,835,951)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2023 წლის 31 დეკემბერს	27,040,282	(93,857,127)	(12,346,478)	(79,163,322)
2022 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(34,351,768)	(147,528,787)	(31,977,921)	(213,858,476)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	1,836,850	(127,806,201)	(25,409,740)	(151,379,091)

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

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ
2023 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	35,374,885	24,342,471	9,373,424	69,090,779
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(24,405,226)	(121,193,829)	(21,719,902)	(167,318,957)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2023 წლის 31 დეკემბერს	10,969,658	(96,851,358)	(12,346,478)	(98,228,177)
2022 წ. 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
წმინდა საპროცენტო მგრძნობელობის სხვაობა 2022 წლის 31 დეკემბერს	2,500,397	(127,808,212)	(25,365,254)	(150,673,069)

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

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

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

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	87,912,182	91,427,645	-	179,339,827	164,801,809
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	5,034,142	-	-	5,034,142	5,034,142
სულ სამომავლო გადახდები, ძირითანის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	92,946,324	91,427,645	-	184,373,969	169,835,951

ჯგუფის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	43,079,480	164,043,056	12,185,600	219,308,135	210,582,744
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	3,275,732	-	-	3,275,732	3,275,732
სულ სამომავლო გადახდები, ძირითანის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	46,355,212	164,043,056	12,185,600	222,583,868	213,858,476

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	87,912,182	91,427,645	-	179,339,827	164,801,809
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	2,516,944	-	-	2,516,944	2,516,944
სულ სამომავლო გადახდები, ძირითანის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	90,429,126	91,427,645	-	181,856,771	167,318,753

კომპანიის ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბერს:

ქართული ლარი	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წლის შემდეგ	სულ	საბალანსო ღირებულება
ვალდებულებები					
ნასესხები სახსრები (შენიშვნა 15)	34,589,500	164,043,056	12,185,600	210,818,155	202,434,270
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები (შენიშვნა 17)	3,059,285	-	-	3,059,285	3,059,285
სულ სამომავლო გადახდები, ძირითანის და პროცენტის გადახდების ჩათვლით	37,648,785	164,043,056	12,185,600	213,877,441	205,493,555

24 კაპიტალის მართვა

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

25 რეალური ღირებულების შეფასება

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

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

	2023 წ. 31 დეკემბერი			
	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
<i>ქართული ლარი</i>				
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	7,508,775	7,508,775
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	713,784	713,784
- გაცემული სესხები	-	-	33,617,275	33,617,275
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	33,399,980	-	-	33,399,980
სულ აქტივები	33,399,980	-	41,839,834	75,239,814
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სასრები	-	164,802,013	-	164,802,013
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	3,118,343	3,118,343
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	1,915,800	1,915,800
სულ ვალდებულებები	-	164,802,013	5,034,143	169,836,156

შპს აი ჯი დეველოფმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

	2022 წ. 31 დეკემბერი			
	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
<i>ქართული ლარი</i>				
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	8,594,869	8,694,869
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	239,105	239,105
- გაცემული სესხები	-	-	32,500,872	32,500,872
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	9,440,109	-	-	9,440,109
სულ აქტივები	9,440,109	-	41,334,846	50,874,955
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	210,582,744	-	210,582,744
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	925,448	925,448
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	2,350,284	2,350,284
სულ ვალდებულებები	-	210,582,744	3,275,732	213,858,476

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

	2023 წ. 31 დეკემბერი			
	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
<i>ქართული ლარი</i>				
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	7,044,148	7,044,148
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	713,784	713,784
- გაცემული სესხები	-	-	31,449,452	31,449,452
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	14,997,964	-	-	14,997,964
სულ აქტივები	14,997,964	-	39,207,384	54,205,348
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	164,802,012	-	164,802,012
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	601,144	601,144
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	1,915,800	1,915,800
სულ ვალდებულებები	-	164,802,012	2,516,944	167,318,956

შპს აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია ჯგუფი

კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური ფინანსური ანგარიშგებების შენიშვნები – 2023 წლის 31 დეკემბერი (გაგრძელება)

ქართული ლარი	2022 წ. 31 დეკემბერი			
	1-ლი დონის რეალური ღირებულება	მე-2 დონის რეალური ღირებულება	მე-3 დონის რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები				
ფინანსური აქტივები ამორტიზირებული ღირებულებით				
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	-	8,594,789	8,594,789
- სხვა ფინანსური მოთხოვნები	-	-	237,600	237,600
- გაცემული სესხები	-	-	30,389,110	30,389,110
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	4,428,045	-	-	4,428,045
სულ აქტივები	4,428,045	-	39,221,499	43,649,544
ვალდებულებები				
ფინანსური ვალდებულებები				
- ნასესხები სახსრები	-	202,434,270	-	202,434,270
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	-	709,001	709,001
- სხვა ფინანსური ვალდებულებები	-	-	2,350,284	2,350,284
სულ ვალდებულებები	-	202,434,270	3,059,285	205,493,555

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

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

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

26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიების მიხედვით

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

2023 წლის 31 დეკემბრისა და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფისა და კომპანიის ყველა ფინანსური ვალდებულება გატარებული იყო ამორტიზირებული ღირებულებით.

27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდგომი მოვლენები

კომპანიამ წარმატებით დაასრულა მულტი-სავალუტო პროგრამის ფარგლებში ობლიგაციების მეორე ტრანში. 2024 წლის დასაწყისში განთავსებული ობლიგაციების მთლიანი ღირებულებაა 5 მილიონი ევრო.

28 ფინანსური ანგარიშგების დამტკიცება

ჯგუფისა და კომპანიის ფინანსური ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისათვის მენეჯმენტის მიერ დამტკიცებულია 2024 წლის 10 მაისს.

მოკლე ინფორმაცია ჯგუფის შესახებ

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია

იურიდიული ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის კომპანია

საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404851503

ძირითადი საქმიანობა: სავაჭრო ცენტრებისა და ბიზნეს ცენტრის მართვა

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

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

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

ჯგუფის სამომავლო განვითარების გეგმები

ჯგუფი და კომპანია კონცენტრირებულნი არიან გახდნენ სავაჭრო ცენტრის წამყვანი ქსელი საქართველოში და იფუნქციონირონ სრული დატვირთვით. „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიამ“ დაიწყო „გლდანი მოლის“ გაფართოება და ორი ახალი პროექტის განხორციელება: მულტი-საოჯახო და კომერციული უძრავი ქონების მშენებლობა თბილისში და სასტუმროს მშენებლობა რაჭაში.

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

ჯგუფის მიერ წარმოებული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების მიმოხილვა

სიტი თაურსა და სავაჭრო ცენტრებში მოიჯარეების რაოდენობის ზრდა ჯგუფისათვის წარმოქმნის ახალი, საერთაშორისოდ აღიარებული Business Intelligence პროგრამული უზრუნველყოფის Qlik Sense-ის დანერგვის აუცილებლობას, რაც აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიასათვის გააადვილებს ასობით მოიჯარის კონტროლს და ყოველდღიურად გარკვეული ოდენობის ანალიტიკური ანგარიშების მომზადებას. ჯგუფმა ჩათვალა საჭიროდ ვიზიტორებისთვის ახალი ლოიალობის პროგრამის გაცნობა, რომელიც სულ უფრო პოპულარული ხდება ვიზიტორებში. ჯგუფმა ასევე შექმნა აპლიკაცია „Cityzen app“, რომელიც აადვილებს კლიენტების ინფორმირებას გადახდების შესახებ.

ინფორმაცია ჯგუფის ფილიალების შესახებ

ჯგუფის საკუთრებაში არსებული სამი სავაჭრო ცენტრის ადგილმდებარეობებია - საბურთალო (ქავთარაძის ქ. №1), სადაც წარმოდგენილია სიტი მოლ ქავთარაძე და სიტი მოლ ვაჟა, ასევე გლდანი (ვეკუას ქ. №1), ხოლო ადმინისტრაციული ოფისი გადავიდა ჯგუფისმიერვე აშენებულ სიტი თაურში. მთავარი ფინანსური და არაფინანსური ინდიკატორები

ჯგუფის სტრუქტურიდან და საქმიანობიდან გამომდინარე, საინტერესოა რამდენიმე ფინანსური მაჩვენებელი.

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერი

ფინანსური ინდიკატორები 2023 წლისათვის:

ინდიკატორი	თანხა ლარებში
1. ამონაგები	87,991,078
2. საოპერაციო მოგების მარჟა ¹	65%
3. წმინდა მოგების მარჟა ²	56%
4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE) ³	40%
5. ვალი აქტივების მიმართ ⁴	42%

კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლებია:

ინდიკატორი	თანხა ლარებში
1. ამონაგები	88,201,759
2. საოპერაციო მოგების მარჟა	70%
3. წმინდა მოგების მარჟა	58%
4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE)	40%
5. ვალი აქტივების მიმართ	50%

შემდეგი ინდიკატორები დაკავშირებულია ჯგუფისა და კომპანიის შემოსავლისა და მომგებიანობის ანალიზთან:

1. კომპანიის შემოსავალი წინა წელთან შედარებით გაიზარდა 10%-ზე მეტით. ამის მთავარი მიზეზი ის იყო, რომ მოიჯარეების ბრუნვა მთელი წლის განმავლობაში გაიზარდა და ახალმა ბრენდებმაც დაიწყეს ქირავნობა.
2. 2023 წლის საოპერაციო მოგების მარჟა იყო 70%, რაც გვიჩვენებს ჯგუფის შემოსავლების ნაწილს საოპერაციო ხარჯების დაფარვის შემდეგ. საოპერაციო ხარჯები მოიცავს ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია სავაჭრო ცენტრისა და ბიზნეს ცენტრის პირდაპირ საოპერაციო ხარჯებთან და ასევე ზოგად ადმინისტრაციულ ხარჯებთან.
3. წმინდა მოგების მარჟა აჩვენებს, რომ ჯგუფი წარმატებით მუშაობს.
4. ბრუნვა კაპიტალზე (ROE) - ეს სპეციფიკური მაჩვენებელი განსხვავებულია სხვადასხვა ინდუსტრიებისთვის. ხელმძღვანელობას მიაჩნია, რომ ROE მისაღებია 2023 წლისთვის.
5. ვალის კოეფიციენტი გვამცნავს საერთო წარმოდგენას ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ლევერიჯის თანხის ოდენობაზე. მნიშვნელოვანია ჯგუფის კრედიტუნარიანობის კუთხით გათვალისწინება, რომელთაგან ერთერთიც აქტივების თვალსაზრისით ვალის (სესხის) წილია.

გარემოსდაცვითი საკითხები.

საქართველოში გარემოსდაცვითი რეგულირება ჩამოყალიბების ეტაპზეა, შესაბამისად მთავრობის უფლებამოსილება აღსრულებაზე მუდმივ გადასინჯვას ექვემდებარება. ჯგუფი პერიოდულად ახორციელებს თავისი მოვალეობების შეფასებას გარემოსდაცვითი რეგულირების ფარგლებში. მოვალეობების განსაზღვრისთანავე ხდება მათი აღიარება. პოტენციური ვალდებულებების, რომლებიც შეიძლება წარმოიქმნას არსებული რეგულირების, სამოქალაქო საქმეზე სასამართლო პროცესის ან კანონმდებლობის ცვლილების შედეგად, შეფასება შეუძლებელია, მაგრამ შეიძლება არსებითი იყოს.

¹ საოპერაციო მოგების მარჟა = საოპერაციო მოგება / შემოსავალი

² წმინდა მოგების მარჟა = მთლიანი მოგება / შემოსავალი

³ ბრუნვა კაპიტალზე = წმინდა მოგება / საშუალო კაპიტალი

⁴ ვალი აქტივების მიმართ = სესხი / აქტივები

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერი

არსებულ ადსრულების პირობებში და არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობას სჯერა, რომ გარემოზე ზიანის მიყენებისათვის არ არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი ვალდებულებები.

არაფინანსური ინდიკატორები

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

დასაქმებულ პირთა სტატისტიკა

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას მიერ 2023 წელს დასაქმებული პირთა რაოდენობა იყო 157. ყველა მათგანი დასაქმებულია თბილისში, საქართველოს დედაქალაქში.

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

დეტალური ინფორმაცია საკუთარი აქციების შეძენის შესახებ

2023 წელს ჯგუფს არ შეუძენია საკუთარი აქციები.

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

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

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

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

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

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

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში
2023 წლის 31 დეკემბერი

ქართულ ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი			2022 წლის 31 დეკემბერი		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	47,126,420	(3,597,640)	43,528,780	23,456,757	(1,681,767)	21,774,990
აშშ დოლარი	43,589,119	(150,415,715)	(106,826,595)	39,418,510	(191,057,277)	(151,638,767)
ევრო	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
სულ	90,871,257	(169,786,094)	(78,914,837)	63,331,869	(213,858,391)	(150,526,522)

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

ქართულ ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერი			2022 წლის 31 დეკემბერი		
	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია	მონეტარული ფინანსური აქტივები	მონეტარული ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა პოზიცია
ქართული ლარი	28,259,777	(1,125,604)	27,134,173	17,394,505	(1,465,320)	15,929,185
აშშ დოლარი	40,873,911	(150,415,715)	39,487,470	36,967,368	(182,908,803)	(145,941,435)
ევრო	155,717	(15,772,739)	(15,617,022)	456,602	(21,119,347)	(20,662,745)
სულ	69,289,405	(167,314,058)	(98,024,653)	54,818,475	(205,493,470)	(150,674,995)

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

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

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

ქართულ ლარში	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2023 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	53,962,504	27,336,702	9,373,424	90,672,629
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,922,221)	(121,193,829)	(21,719,902)	(169,835,951)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	27,040,282	(93,857,127)	(12,346,478)	(79,163,322)
2022 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	36,188,618	19,722,586	6,568,181	62,479,385
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(34,351,768)	(147,528,787)	(31,977,921)	(213,858,476)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	1,836,850	(127,806,201)	(25,409,740)	(151,379,091)

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერი

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

ქართულ ლარში	12 თვემდე	1-დან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
2023 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	35,374,885	24,342,471	9,373,424	69,090,779
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(24,405,226)	(121,193,829)	(21,719,902)	(167,318,857)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	10,969,658	(96,851,358)	(12,346,478)	(98,228,177)
2022 წლის 31 დეკემბერი				
სულ ფინანსური აქტივები	28,529,718	19,720,575	6,570,193	54,820,486
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(26,029,321)	(147,528,787)	(31,935,447)	(205,493,555)
საპროცენტო მგრძნობელობის დაშორება წმინდად 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	2,500,397	(127,808,212)	(25,365,254)	(150,673,069)

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

კორპორაციული მართვა

წინამდებარე ანგარიში აღწერს შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ კორპორაციული მართვის სისტემის შესაბამისობას საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება 172/04-ით დამტკიცებული „კორპორაციული მართვის კოდექსის“ მოთხოვნებთან. მასში ასევე წარმოდგენილია ამ მოთხოვნების დაკმაყოფილების ალტერნატივები. კომპანიის მიერ შემუშავებული პოლიტიკები და პროცედურები მიმართულია კორპორაციული მართვის კოდექსის მოთხოვნების დაკმაყოფილებისკენ და აგრეთვე იძლევა მათი დაკმაყოფილების ალტერნატიულ გზებს.

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ მიერ კორპორაციული მართვის კოდექსის დაკმაყოფილებაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება სამეთვალყურეო საბჭოს. მის მიერ დამტკიცებული კორპორაციული მართვის პოლიტიკების განხორციელებას უზრუნველყოფს კომპანიის გენერალური დირექტორი. სამეთვალყურეო საბჭოს წინაშე კორპორაციულ მართვასთან დაკავშირებული საკითხების წამოჭრა შეუძლია მმართველი ორგანოს ნებისმიერ წევრს.

სამართლებრივი და მართვის სტრუქტურა

კომპანიას გააჩნია მკაფიოდ განსაზღვრული ორგანიზაციული და მმართველობის სტრუქტურა, სადაც არავინ სარგებლობს შეუზღუდავი უფლებამოსილებებით და რომელიც უზრუნველყოფს პასუხისმგებლობების განსაზღვრის, რისკების ეფექტიანი იდენტიფიცირების, მართვის, მონიტორინგისა და ანგარიშგების პროცესებს, შესაბამის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, მათ შორის ჯანსაღი ადმინისტრირებისა და სააღრიცხვო პროცედურებს, რისკების მართვის ეფექტურ საინფორმაციო სისტემებსა და კონტროლებს, ანაზღაურების პოლიტიკასა და პროცედურებს. კომპანიის წესდება

კომპანიის წესდება განსაზღვრავს სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორის ფუნქციებსა და პასუხისმგებლობებს იმგვარად, რომ უზრუნველყოფილია მათ მიერ საკუთარი უფლებამოსილებების შესრულება და ეფექტიანი გადაწყვეტილების მიღების პროცესი.

საწარმოს წესდება პერიოდულად განახლდება და იქნება საჯაროდ ხელმისაწვდომი.

ეთიკის კოდექსი

კომპანიაში მოქმედებს ეთიკის კოდექსი, რისი მიზანიც დაქირავებულ პირთა და მმართველობითი ორგანოს წევრების მხრიდან ქცევის მაღალი ეთიკური სტანდარტების არსებობის უზრუნველყოფაა. ეთიკის კოდექსი სრულად შეესაბამება კორპორაციული მართვის კოდექსის მოთხოვნებს. იგი პერიოდულად გადაიხედება და ხელმისაწვდომია საჯაროდ. ეთიკის კოდექსის განხორციელებაზე ზედამხედველობასა და აღსრულებას უზრუნველყოფს სამეთვალყურეო საბჭო.

სტრატეგიისა და მდგრადი განვითარების მიზნები

კომპანიას აქვს სტრატეგია და მდგრადი განვითარების მიზნების მისაღწევად საჭირო რესურსები. მდგრადი განვითარების მიზნებში შედის გარემოსდაცვითი და სოციალური მმართველობის მიზნები, როგორებიცაა:

- (ა) ადამიანური რესურსების პოლიტიკა, რომელიც ეფუძნება საქართველოს კანონმდებლობასა და საერთაშორისოდ აღიარებულ შრომით სტანდარტებსა და ადამიანის უფლებებს;
- (ბ) დაქირავებულ პირთათვის უსაფრთხო და ჯანსაღი სამუშაო გარემოს შექმნა;
- (გ) გარემოს დაცვა გარემოსდაცვითი კანონმდებლობისა და საერთაშორისო სტანდარტებისა და პრინციპების შესაბამისად.

სამეთვალყურეო საბჭო

კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო ხუთი წევრისგან შედგება, რომელთაც აქვთ ის დრო, რესურსები, უნარები, პროფესიული გამოცდილება და კეთილსინდისიერება, რაც საჭიროა მათზე დაკისრებული ფუნქციების ეფექტურად შესასრულებლად და რისკის ეფექტური შეფასების საშუალებების შესაქმნელად. სამეთვალყურეო საბჭოში თავს იყრიან ადამიანები, რომლებიც აღჭურვილნი არიან მრავალფეროვანი უნარებით, კვალიფიკაციებითა და გამოცდილებით. ამჟამად სამეთვალყურეო საბჭოში ქალები არ შედიან, მაგრამ კომპანიამ 2025 წლის 1 აპრილისათვის სარეგისტრაციო ჩანაწერები უნდა მოიყვანოს ახალი საქართველოს მეწარმეთა შესახებ კანონთან შესაბამისობაში და მიზნად ისახავს, ამ მომენტისათვის სამეთვალყურეო საბჭოში ქალის არჩევას. საბჭოს ორ წევრს აქვს ფინანსური ანგარიშგების ანალიზისათვის საჭირო უნარები და გამოცდილება ფინანსებში, ეკონომიკასა და აუდიტში.

სამეთვალყურეო საბჭოს ხელმძღვანელობს თავმჯდომარე, რომელიც არ არის იმავდროულად კომპანიის გენერალური დირექტორი. თავმჯდომარე პასუხისმგებელია საბჭოს ეფექტურად ოპერირებაზე. სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე არ არის დამოუკიდებელი წევრი, თუმცა თავმჯდომარისთვის მიკუთვნებულ ყველა იმ გადაწყვეტილებას, რომელმაც შესაძლებელია უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ინვესტორთა ინტერესებზე, თავმჯდომარე იღებს დამოუკიდებელი წევრის თანხმობით. თავმჯდომარის მოადგილის მოვალეობაა გადაწყვეტილების მიღების პროცესში აღმოჩენილი ინტერესთა კონფლიქტების, თუნდაც პოტენციურის, თავიდან აცილება და აღმოფხვრა.

სამეთვალყურეო საბჭოში შედის ერთი დამოუკიდებელი წევრი. მოვალეობის შესრულების პროცესში დამოუკიდებელ წევრს შეუძლია მიიღოს ობიექტური და დამოუკიდებელი გადაწყვეტილებები, რომლებიც თავისუფალია ნებისმიერი გარე ზეგავლენისგან. გარდა ამისა, დამოუკიდებელი წევრი უზრუნველყოფს ნებისმიერი სერიოზული ინტერესთა კონფლიქტის შემოწმებასა და აღმოფხვრას. ხელმძღვანელობის აზრით, სამეთვალყურეო საბჭოში მხოლოდ ერთი დამოუკიდებელი წევრის ყოფნა ამჟამად საკმარისია. თუმცა, 2025 წლის 1 აპრილისათვის, მეწარმეთა შესახებ ახალი კანონის შესაბამისობის ფარგლებში, იგეგმება კიდევ ერთი დამოუკიდებელი წევრის არჩევა.

სამეთვალყურეო საბჭო ვალდებულია, უზრუნველყოს მონიტორინგის განმახორციელებელი ერთეულისთვის კომპანიაში მოქმედი პოლიტიკებისა და სტრატეგიების შესახებ სათანადო ანგარიშგების არსებობა. კომპანიაში მოქმედებს პოლიტიკები და პროცედურები, რომლებიც უზრუნველყოფს სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა შერჩევის კრიტერიუმების დაცვას. თუ რომელიმე წევრი ვერ ასრულებს მოვალეობებს, ან აღარ აკმაყოფილებს სამართლებრივ მოთხოვნებს,

სამეთვალყურეო საბჭო მიიღებს საჭირო ზომებს, მათ შორის მოითხოვს ამ წევრის ჩანაცვლებას. თუმცა, ასეთი ჩანაცვლება არ უნდა შეეხოთ ერთდროულად საბჭოს წევრთა ერთ მესამედზე მეტს.

კომპანიის წესდების მოქმედი რედაქციის მიხედვით, სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომები ტარდება მინიმუმ წელიწადში ორჯერ, თუმცა აღნიშნული არ გამორიცხავს სამეთვალყურეო საბჭოს პასუხისმგებლობას აუცილებლობის შემთხვევაში გაზარდოს სხდომების სიხშირე. ამასთან, კომპანიას 2025 წლის 01 აპრილამდე დაგეგმილი აქვს კომპანიის სარეგისტრაციო მონაცემების, მათ შორის კომპანიის წესდების ახალ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონთან შესაბამისობაში მოყვანა, შესაბამისად, ამ ეტაპისთვის შეიცვლება წესდებაში არსებული ჩანაწერი და სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომების სიხშირე განისაზღვრება სულ მცირე კვარტალში ერთხელ, აუცილებლობის შემთხვევებში სხდომების სიხშირის გაზრდის პირობით.

ფუნქციების განხორციელების პროცესში სამეთვალყურეო საბჭო ითვალისწინებს პარტნიორებისა და სხვა შესაბამისი პირების ინტერესებს, მაგრამ აგრეთვე უზრუნველყოფს მათთან ეფექტურ კომუნიკაციასაც. საბჭოს წევრები ერთობლივად და ინდივიდუალურად პასუხისმგებელნი არიან შემდეგზე:

(ა) კომპანიის ღირებულებების დაწესება და უზრუნველყოფა, რომ კომპანია იმართება სამართლიანობის, კომპეტენტურობის, პროფესიონალიზმისა და ეთიკის პრინციპების სრული დაცვით.

(ბ) სამეთვალყურეო საბჭოსა და გენერალური დირექტორის მიერ ძალაუფლების განხორციელებისა და გადაწყვეტილებების ეფექტურად მიღების უზრუნველყოფა.

(გ) კომპანიის ეთიკური პრინციპების დაცვა, ჯანსაღი კორპორაციული და ეთიკური კულტურის დაწესება და შენარჩუნება, მათ შორის, არსებული კანონმდებლობის, კორპორაციული მართვის კოდექსისა და ეთიკის კოდექსის, აგრეთვე კომპანიის შიდა სტანდარტების დაცვა.

(დ) კომპანიის წლიური ბიუჯეტის დამტკიცება, სტრატეგიული ამოცანების განსაზღვრა და მეთვალყურეობა, თუ როგორ ასრულებს გენერალური დირექტორი ამ სტრატეგიებს.

(ე) გენერალური დირექტორის საქმიანობის მონიტორინგი და გადაწყვეტილებათა შეფასება.

(ვ) გენერალური დირექტორის მხრიდან სამეთვალყურეო საბჭოს საკმარისად ინფორმირების უზრუნველყოფა, მათ შორის, გენერალური დირექტორის საქმიანობისა და არსებული სტრატეგიების და სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებული რისკის მართვის პრინციპების შესაბამისობის კუთხით.

(ზ) ანაზღაურების სისტემის ეფექტური ოპერირების მონიტორინგი, რაც მოიცავს გენერალური დირექტორის ანაზღაურების შემოწმებასა და მონიტორინგს და კომპანიის რისკის მართვის პრინციპების დაცვას.

(თ) გენერალური დირექტორისა და უმაღლესი ხელმძღვანელობის სხვა პირთა მუშაობის და მათი ჩანაცვლების გამართული სისტემის მონიტორინგი.

სამეთვალყურეო საბჭო სხვა ფუნქციებთან ერთად:

(ა) განიხილავს რისკის სტრატეგიებს როგორც აგრეგირებული, ისე ინდივიდუალური რისკის ჭრილში;

(ბ) ამზადებს ანგარიშებს კომპანიაში მოქმედ რისკებზე და სულ მცირე წელიწადში ერთხელ ამოწმებს კომპანიის რისკების პოლიტიკას.

(გ) მონიტორინგს უწევს გენერალური დირექტორის საქმიანობას რისკების პოლიტიკასთან კომპანიის ოპერაციების შესაბამისობის დაცვის მიზნით.

(დ) გადახედავს რისკის სტრატეგიებს და მათ ეფექტურობას, მათ შორის იდენტიფიცირებული რისკებისთვის საჭირო კაპიტალის შენარჩუნებასა და გადანაწილებას.

(ე) რეგულარულად გადახედავს კომპანიაში მოქმედ ანაზღაურების სისტემას, უზრუნველყოფს მის ეფექტურობას, აფასებს მის შესაბამისობას მოქმედ სამართლებრივ მოთხოვნებთან, კერძოდ ფინანსურ მაჩვენებლებთან მიმართებაში.

(ვ) ყოველწლიურად შეიმუშავებს რეკომენდაციებს მმართველი ორგანოს ანაზღაურებისათვის და დასამტკიცებლად წარუდგენს საერთო კრებას.

(ზ) უზრუნველყოფს შიდა მმართველობითი სტრუქტურისა და კორპორაციული მართვის სამართლებრივი მოთხოვნების, აგრეთვე კომპანიის შიდა დებულების / დოკუმენტების შესაბამისობას.

(თ) უზრუნველყოფს კომპანიაში გადაწყვეტილების მიღების ისეთი სისტემის არსებობას, რომელიც აფასებს კომპანიის რეპუტაციულ რისკებს გადაწყვეტილების მიღებისას და ამ გადაწყვეტილებების შესაბამისობას კანონმდებლობასა და შიდა სტანდარტებთან.

(ი) განიხილავს დირექტორთა საბჭოს კანდიდატურებს.

(კ) რეგულარულად გადახედავს გენერალური დირექტორის, ფინანსური დირექტორისა და სხვა ხელმძღვანელი პირების დანიშვნის საფუძვლებს.

(ლ) უზრუნველყოფს ისეთი პოლიტიკებისა და პროცედურების არსებობას, რომლებიც მართავს მმართველი პირების დანიშვნას, გათავისუფლებასა და სამუშაოზე აყვანას. ამ პროცესებში სამეთვალყურეო საბჭო აქტიურადაა ჩართული.

(მ) მონაწილეობს კომპანიის ადამიანური რესურსების პოლიტიკის მონიტორინგს და დეტალურად აფასებს ხელმძღვანელი პირების მუშაობის ეფექტურობას.

ამჟამად სამეთვალყურეო საბჭოში მოქმედებს მხოლოდ აუდიტის კომიტეტი და სხვა ფუნქციისთვის კომიტეტი არ არსებობს, მაგრამ სამეთვალყურეო საბჭო სრულად უზრუნველყოფს რისკის მართვის, ხელფასების ანაზღაურების, დანიშვნისა და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.

კომპანიის სტრუქტურული ერთეულები სამეთვალყურეო საბჭოს აწვდიან ანგარიშებს კომპანიის მიმდინარე რისკის პროფილის, რისკთან დაკავშირებული აქტივობების, დაწესებული ლიმიტების, ამ ლიმიტების დარღვევისა და რისკების შემცირების გეგმების შესახებ.

სამეთვალყურეო საბჭოსა და აუდიტის კომიტეტს შორის ეფექტური კომუნიკაცია და კოორდინაციაა, მათ შორის ინფორმაციის მიმოცვლის, ყველა სახის რისკის გათვალისწინების, აგრეთვე ახლად იდენტიფიცირებული რისკების მოცვისა და კომპანიის რისკის მართვის პრინციპების გადახედვის თვალსაზრისით.

სამეთვალყურეო საბჭოს სრული წვდომა აქვს დირექტორთა საბჭოზე, რისკისა და ფინანსური კონტროლის ფუნქციებზე, აგრეთვე ნებისმიერ სხვა შიდა და გარე სუბიექტზე.

სამეთვალყურეო საბჭო ხელს უწყობს კომპანიაში შრომის ანაზღაურების სისტემის ფუნქციონირებას და უზრუნველყოფს მის შესაბამისობას კომპანიის კულტურასთან, ბიზნესთან, რისკის მართვის პრინციპებთან, კომპანიის საქმიანობასა და კონტროლის გარემოსთან, აგრეთვე არსებულ სამართლებრივ თუ სამეთვალყურეო მოთხოვნებთან.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრს უნდა ჰქონდეს მრავალფეროვანი უნარები და გამოცდილება, რასაც საბჭო ითვალისწინებს ყოველი ახალი წევრის შერჩევისას. სამეთვალყურეო საბჭო ყოველწლიურად გადახედავს საბჭოს სტრუქტურას, ზომასა და შემადგენლობას, აგრეთვე აუდიტის კომიტეტის სტრუქტურასა და კომიტეტთან კოორდინაციას, თითოეული წევრის შესაბამისობას კანონმდებლობისა და კომპანიის რეგულაციების მოთხოვნებთან, აგრეთვე შიდა მმართველობითი პრაქტიკისა და საბჭოს პროცედურების ეფექტურობას.

სამეთვალყურეო საბჭოს აქვს თვითშეფასების პროცედურები.

მმართველობის ანგარიშის ფორმულირებისა და დამტკიცების თარიღისათვის სამეთვალყურეო საბჭოს განხორციელებული აქვს შიდა ზომები, რომლებიც უზრუნველყოფს შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ კორპორაციული მართვის სისტემის შესაბამისობას კორპორაციული მართვის კოდექსთან, ზრდის კომპანიის გამჭვირვალებას და ამაღლებს კომპანიისა და მისი მმართველობითი ორგანოების მიმართ ინვესტორთა ნდობას. სამეთვალყურეო საბჭოს დამტკიცებული აქვს რამდენიმე შიდა კორპორაციული დოკუმენტი, რომლებიც მიზნად ისახავს ძირეული მმართველობითი პრინციპების განსაზღვრას, კომპანიის თანამშრომელთა კორპორაციული კულტურის გაუმჯობესებას და მათ მიერ კორპორაციული მართვის პოლიტიკების სხვადასხვა ფორმის ეფექტურ განხორციელებას. კომპანიას ძალისხმევა აქვს გაწეული მდგრადი განვითარების მიზნების მისაღწევად და განსაკუთრებულ ყურადღებას უთმობს რესურსების შედეგიან გამოყენებას და გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილებას. ამ თვალსაზრისით, კომპანია აკმაყოფილებს საერთაშორისო და ადგილობრივ გარემოსდაცვით კანონმდებლობას, ოპერაციებს წარმართავს ეკოლოგიური და სოციალური პასუხისმგებლობით, ანგარიშს უწევს გარემოსდაცვით ფაქტორებს და მკაცრად იცავს მართებულ და მდგრად განვითარების პრინციპებს.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები:

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

აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია – მმართველობის ანგარიში 2023 წლის 31 დეკემბერი

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე მინდია საბანაძე არის ჯგუფის 100%-იანი წილის მფლობელი. სამეთვალყურეო საბჭომ დაარსა ქვეკომიტეტი, აუდიტის კომიტეტი. ქვეკომიტეტის შემადგენლობაში შედიან სამეთვალყურეო საბჭოს წევრები; დამოუკიდებელი წევრი არის აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე. აუდიტის კომიტეტის თავმჯდომარე სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომას წარუდგენს ანგარიშს კომიტეტის საქმიანობის შესახებ, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ რეკომენდირებული საკითხების ჩათვლით.

აუდიტის კომიტეტის წევრები:

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

აუდიტის კომიტეტი

სამეთვალყურეო საბჭოში ქვეკომიტეტის სახით ფუნქციონირებს აუდიტის კომიტეტი, რომელიც შედგება ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის უნარისა და ფინანსებში განათლებისა და გამოცდილების მქონე ორი წევრისგან. მმართველი ორგანოს აზრით, კომპანიის სამართლებრივი სტრუქტურისა და ბიზნეს-პროფილისათვის აუდიტის კომიტეტში ორი წევრის ყოფნა საკმარისია. თუმცა, კომპანია მზადყოფნას გამოხატავს, საჭიროების შემთხვევაში გაზარდოს აუდიტის კომიტეტში შემავალ წევრთა რიცხვი. კომიტეტის თავმჯდომარე არის სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი, რომელიც იმავდროულად არ არის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე. საწარმოს მიმდინარე აუდიტის განმახორციელებელი ფირმის/აუდიტორის ყოფილი პარტნიორი ან დირექტორი არ არის საწარმოს აუდიტის კომიტეტის წევრი. წევრების შემადგენლობაში (თავმჯდომარის ჩათვლით) ცვლილება არ შესულა, მაგრამ თუ აუცილებელი ან მართებული გახდა კომიტეტის საქმიანობის ახალი ხედვისა და მიმართულების ხელშეწყობა, კომპანია შესაძლებლობისამებრ შეცვლის კომიტეტის თავმჯდომარესა და წევრებს.

აუდიტის კომიტეტი წელიწადში ოთხჯერ იკრიბება და წლიური და ექვსთვიანი ანგარიშების დამტკიცების მომენტისათვის თავის ანგარიშებს წარუდგენს სამეთვალყურეო საბჭოს. აუცილებლობის შემთხვევაში, აუდიტის კომიტეტმა შეიძლება მოითხოვოს დასწრება გენერალური დირექტორის, შიდა და გარე აუდიტორებისა და სხვა დაქირავებულ პირთა შეხვედრაზე. კომიტეტის სხდომები წინ უსწრებს სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებს.

კომიტეტის მიერ დამტკიცებული რეკომენდაციები და მის მიერ ჩატარებული შემოწმების შედეგები სათანადოდ აღირიცხება. კომიტეტი რეგულარულად აწვდის სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილებებსა და რეკომენდაციებს.

აუდიტის კომიტეტი ფუნქციონირებს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებული აუდიტის კომიტეტის რეგულაციების შესაბამისად, რომლებიც არეგულირებს კომიტეტის მანდატს, კომპეტენციასა და პროცედურებს, მათ შორის ისეთ საკითხებს, როგორებიცაა ანგარიშვალდებულება სამეთვალყურეო საბჭოს წინაშე, კომიტეტის წევრობასთან დაკავშირებული შეზღუდვები და კომიტეტის წევრების უფლება-მოვალეობები. აუდიტის კომიტეტის რეგულაციები დროდადრო ახლდება და საჯაროა.

სხვა ფუნქციების გარდა, სამეთვალყურეო საბჭოსთან არსებული აუდიტის კომიტეტი პასუხისმგებელია შემდეგზე:

- (ა) შიდა კონტროლისა და ფინანსური ანგარიშგების პოლიტიკის შემუშავება
- (ბ) ფინანსური და არაფინანსური ანგარიშგების მომზადების პროცესის ზედამხედველობა
- (გ) კომპანიის შიდა და გარე აუდიტორებზე ზედამხედველობა და მათთან თანამშრომლობა
- (დ) გარე აუდიტორის ეფექტურობის შეფასება, გარე აუდიტორის კანდიდატურაზე მოსაზრების

გამოთქმა, სამეთვალყურეო საბჭოსათვის ან აქციონერებისა თუ პარტნიორებისათვის კანდიდატურების შესახებ შესაბამისი რეკომენდაციების წარდგენა გარე აუდიტორის დამტკიცების, დანიშვნის, ანაზღაურებისა და დათხოვნის კუთხით

(ე) შიდა აუდიტორის მუშაობისა და დამოუკიდებლობის შეფასება

(ვ) შიდა და გარე აუდიტის ფუნქციებს შორის საკმარისი და ეფექტური თანამშრომლობის და ერთმანეთისგან დამოუკიდებლობის უზრუნველყოფა

(ზ) გარე აუდიტორის მიერ მომზადებული სარეკომენდაციო წერილის განხილვა და გამოვლენილი ხარვეზების აღმოსაფხვრელი ზომების განხორციელების ზედამხედველობა

(თ) სამეთვალყურეო საბჭოსათვის გარე აუდიტის ჩატარების მასშტაბისა და სიხშირის რეკომენდაციის წარდგენა

(ი) შიდა აუდიტის ანგარიშების მიღება და იმის უზრუნველყოფა, რომ კომპანიის გენერალურმა დირექტორმა დაუყოვნებლივ განახორციელოს ზომები შიდა კონტროლის სისუსტეების, სამართლებრივი შეუსაბამობების თუ აუდიტის პროცესში ან სხვა კონტროლის ფუნქციების მიერ დადგენილი სხვა ხარვეზების აღმოსაფხვრელად

(კ) კომპანიის სააღრიცხვო პოლიტიკებისა და პრაქტიკის შემუშავების ზედამხედველობა

(ლ) რისკის მართვის პრინციპებისა და შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტურობისა და სტრუქტურის შემოწმება, მათ შორის ამ საკითხებზე მესამე პირების მოსაზრების გათვალისწინებით

აუდიტის კომიტეტის წევრებს წვდომა აქვთ დირექტორთა საბჭოზე, შიდა აუდიტსა და რისკის მართვის ფუნქციებზე. აუდიტის კომიტეტმა შეამოწმა გარე აუდიტორთა დამოუკიდებლობა.

საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში გარე აუდიტორთათვის გადახდილი საფასური შეადგენს 31,000 აშშ დოლარს დღგ-ის გარეშე.

გარე აუდიტორებს კომპანიისათვის აუდიტორული მომსახურების გარდა სხვა მომსახურება არ გაუწევიათ.

გენერალური დირექტორი

გარდა სხვა ფუნქციებისა, კომპანიის გენერალური დირექტორი ახორციელებს კომპანიის ბიზნეს-სტრატეგიებს, სამეთვალყურეო საბჭოსთან ერთად ქმნის ფინანსური და არაფინანსური რისკის მართვის სისტემებს, მათ შორის, მდგრადი განვითარების, გარემოსდაცვითი და სოციალური მართვის სისტემებს, რისკის მონიტორინგის სტრუქტურას და სამეთვალყურეო საბჭოს აწვდის მუშაობისთვის აუცილებელ ინფორმაციას სულ მცირე საბჭოს მიერ დადგენილი ფორმატითა და სიხშირით. ამგვარი ინფორმაცია, სხვა საკითხებს შორის, მოიცავს ნებისმიერ ინფორმაციას, რომელიც სამეთვალყურეო საბჭოს ესაჭიროება იმისათვის, რათა საბჭომ ეფექტურად შეაფასოს და უზედამხედველოს დირექტორატის საქმიანობას. შესაბამისად, სამეთვალყურეო საბჭოს რეგულარულად წარედგინება ინფორმაცია ნებისმიერ საყურადღებო საკითხსა და პრობლემაზე.

კომპანიის გენერალური დირექტორი აგრეთვე პასუხისმგებელია კომპანიის თანამშრომლების უფლება-მოვალეობათა განაწილებაზე და კომპანიის შიგნით ანგარიშვალდებულებისა და გამჭვირვალების უზრუნველყოფი მმართველობითი სტრუქტურის შემუშავებაზე.

გენერალური დირექტორის ფუნქციები და მოვალეობები განსაზღვრულია კომპანიის წესდებით.

კომპანიის გენერალური დირექტორი აღჭურვილია აუცილებელი გამოცდილებით, კომპეტენციითა და რესურსებით, კვალიფიკაციითა და უნარებით.

კომპანიის გენერალური დირექტორი პასუხისმგებელია კომპანიის შიდა ოპერაციებზე, შესაბამისობასა და საქმიანობაზე. კომპანიის გენერალური დირექტორის დანიშვნის გადაწყვეტილებას ღებულობს სამეთვალყურეო საბჭო.

კომპანიის გენერალურ დირექტორს აქვს ის დრო, რესურსები, უნარები, პროფესიული გამოცდილება

და კომპეტენცია, რაც საჭიროა დაკისრებული ფუნქციების ეფექტურად შესასრულებლად და აგრეთვე კეთილგონიერი დამოკიდებულება კომპანიის მდგრადი განვითარების მიმართ.

კორპორაციული მდივნის ფუნქციები

მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას არ ჰყავს კორპორაციული მდივანი, კომპანიაში დასაქმებული, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ განსაზღვრული იურიდიული სრულად ითავსებს კორპორაციული მდივნის ფუნქციებს, კერძოდ:

- (ა) საერთო კრების, სამეთვალყურეო საბჭოს (კომიტეტის ჩათვლით) და დირექტორთა საბჭოს დახმარება მათ საქმიანობაში
- (ბ) სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს კონსულტირება კორპორაციულ დოკუმენტაციასთან და პროცედურებთან დაკავშირებულ საკითხებზე
- (გ) მჭიდროდ თანამშრომლობა სამეთვალყურეო საბჭოსთან და დირექტორთა საბჭოსთან სხდომების დღის წესრიგების შედგენა-დაგზავნის, სხდომების ორგანიზება-წარმართვისა და შეტყობინებების დაგზავნის თვალსაზრისით
- (დ) სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს სათანადო ან ახლად დანიშნული ან არჩეული წევრებისათვის აუცილებელი ტრენინგებისა და ინდივიდუალური შეხვედრების დაგეგმვა
- (ე) ყველა კორპორაციული დოკუმენტის, ოქმისა და სხვა აუცილებელი ინსტრუმენტისა და ინფორმაციის შედგენა და შენახვა სულ მცირე 6 წლის განმავლობაში
- (ვ) მეკავშირეობა აქციონერებს, სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს შორის
- (ზ) პარტნიორთა საერთო კრებების, საგანგებო კრებების ორგანიზება და მათ ჩასატარებლად ყველა საჭირო პირობისა და პროცედურის დაცვის უზრუნველყოფა. იმის უზრუნველყოფა, რომ კრების ოფიციალურად მომწვევი პირი სრულად იყოს ინფორმირებული იმ საკითხებზე, რომელთა დღის წესრიგში ჩართვა მოთხოვნილია, კანონმდებლობისა და წესდების შესაბამისად, პარტნიორების ან აქციონერების და სამეთვალყურეო და დირექტორთა საბჭოების წევრების მიერ.
- (თ) მარეგულირებელი ან საზედამხედველო ორგანოების მიერ დამტკიცებული სამართლებრივ-კორპორაციული მართვის პრინციპებთან და კომპანიის მიერ დამტკიცებულ კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა
- (ი) მდივნის ფუნქციის შესრულება და სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებისა და პარტნიორთა საერთო კრებების ოქმების შედგენა

კორპორაციული მდივნის ფუნქციის შემსრულებელი პირი საინფორმაციო და საორგანიზაციო მხარდაჭერას უწევს მმართველ ორგანოს, კომპანიის პარტნიორებსა და სხვა მონაწილე პირებს. კორპორაციული მდივნის ფუნქციების შესრულებისას ამგვარი პირი ექვემდებარება სამეთვალყურეო საბჭოს.

სამეთვალყურეო საბჭო დეტალურად განსაზღვრავს კორპორაციული მდივნის უფლება-მოვალეობებს, ფუნქციებს და მისი ფუნქციის შემსრულებელი პირის განათლებისა და კვალიფიკაციის მოთხოვნებს. ამგვარი პირი არ არის მმართველი ორგანოს წევრი და არ აქვს უფლება, მიიღოს გადაწყვეტილებები. ის აგრეთვე არ არის დაკავშირებული კომპანიასთან, რაც მას ხელს შეუშლიდა ფუნქციების მიუკერძოებლად და დამოუკიდებლად შესრულებაში.

შვილობილი კომპანია

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“ ჰოლდინგური კომპანიაა მისი შვილობილი კომპანიის, შპს „სითი დეველოპმენტის“ მართვის სისტემის შექმნა-ოპერირება შედის შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“

სამეთვალყურეო საბჭოს მოვალეობებში. შვილობილის მართვის სისტემა ჯგუფის სტრუქტურის, ბიზნესისა და რისკების შესაბამისია.

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ სამეთვალყურეო საბჭოს გააჩნია სრული ინფორმაცია იმ სერიოზული რისკებისა და პრობლემური საკითხების შესახებ, რამაც შეიძლება გარკვეული გავლენა იქონიოს კომპანიასა და მის შვილობილ კომპანიაზე. შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ სამეთვალყურეო საბჭო მონიტორინგს უწევს შვილობილ კომპანიას, თუმცა, დამფუძნებლის მმართველობითი ორგანოს სამართლებრივი და მმართველობითი პასუხისმგებლობა პროცესში უპირატესია.

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ გენერალური დირექტორი პასუხისმგებელია შპს „სითი დეველოპმენტის“ შიგნით რისკის მართვის ეფექტური პროცესების უზრუნველყოფაზე. დამფუძნებელი და მისი შვილობილი კომპანია ხელს უწყობენ ჯგუფის დონეზე რისკის მართვის ეფექტურობას.

შპს „აიჯი დეველოპმენტ ჯორჯიას“ მმართველი ორგანო აფასებს ჯგუფის თითოეული პოლიტიკის შესაბამისობას ადგილობრივ საკანონმდებლო და საზედამხებდელო მოთხოვნასთან და აუცილებლობის შემთხვევაში, შესწორებები შეაქვს მასში, თუ ჯგუფის პოლიტიკა სამართლებრივ ან საზედამხებდელო მოთხოვნებს ვერ აკმაყოფილებს ანდა ეს პოლიტიკა აზიანებს შვილობილის ჯანსაღ და წინდახედულ მმართველობას.

ეფექტურობის ასამაღლებლად, კომპანიის სამეთვალყურეო საბჭო დროდადრო გადახედავს შვილობილი კომპანიის სტრუქტურას, კონტროლსა და საქმიანობას, აგრეთვე მის მიერ დამტკიცებულ სტრატეგიასთან შესაბამისობაზე არსებულ ინფორმაციას.

რისკის მართვა და შიდა კონტროლი

რისკის მართვის სისტემის შექმნასა და მონიტორინგზე საბოლოო პასუხისმგებლობა ეკისრება სამეთვალყურეო საბჭოს. რისკების იდენტიფიკაცია, შემცირება და მონიტორინგის სისტემები თანხვედრაშია კომპანიის ზომასთან, კომპლექსურობასთან და რისკის პროფილთან.

სამეთვალყურეო საბჭო სრულად ფლობს ინფორმაციას კომპანიის ფინანსური მდგომარეობის, რისკების, მათ შორის გარემოსდაცვითი და სოციალური რისკების, აგრეთვე იმ რისკების შესახებ, რომლებიც ჯგუფისა და ბიზნესის დონეზე გულისხმობს მიმდინარე რისკის ანალიზს და მომავალი რისკების იდენტიფიკაციას.

კომპანიაში მოქმედებს დოკუმენტირებული კომპანიის რისკის მართვის პრინციპები, რომლებიც მჭიდრო თანხვედრაშია კომპანიის სტრატეგიასთან, კაპიტალთან, ფინანსურ გეგმებთან და შრომის ანაზღაურების პრაქტიკასთან.

რისკის მართვის პრინციპები თანმიმდევრული დოკუმენტია, რომელიც კომპანიის გრძელვადიან, საშუალოვადიან და მოკლევადიან პერსპექტივებს ეხება. სამეთვალყურეო საბჭო განიხილავს რისკის მართვის პრინციპებს. კომპანიაში არსებობს რისკის მართვის სისტემა და ახალი პროდუქტებისა და მომსახურებების, გარემოსდაცვითი და სოციალური საკითხების, ბიზნესის ხაზის, მსხვილი და რთული ტრანზაქციების, გამოყენებული ტექნოლოგიებისა და მათი უსაფრთხოების მართვის პროცესები და პროცედურები, თუ ამგვარი მნიშვნელოვან დანახარჯებს მოითხოვს და მწელად გასათვალისწინებელ რისკებთანაა დაკავშირებული.

რისკების იდენტიფიკაციისა და შეფასების მიდგომები აგრეთვე მოქმედებს შვილობილ კომპანიაში, შპს „სითი დეველოპმენტი“.

სამეთვალყურეო საბჭომ განიხილა კომპანიის ძირითადი პოლიტიკები და კონტროლის მექანიზმები. რისკის მართვის ეფექტურობის მისაღწევად, კომპანიაში მოქმედებს შიდა კონტროლის მძლავრი სისტემები. სამეთვალყურეო საბჭო უზრუნველყოფს შიდა კონტროლის სისტემების მართვასა და ეფექტურად ფუნქციონირებას. ამ მიზნით ხორციელდება შემდეგი ზომები:

- (ა) სამეთვალყურეო საბჭოს სრულად მიუწვდება ხელი კომპანიაში დაცულ ინფორმაციაზე, ჩანაწერებზე, ოქმებსა და სხვა მონაცემებზე
- (ბ) სამეთვალყურეო საბჭო აფასებს რისკის მართვის სისტემებისა და პროცესების ეფექტურობას
- (გ) სამეთვალყურეო საბჭო აფასებს რისკის მართვის სისტემების შესაბამისობას შიდა და საერთაშორისო პროფესიულ სტანდარტებთან
- (დ) სამეთვალყურეო საბჭო განიხილავს დირექტორთა საბჭოს მხრივ არსებულ რისკებთან დაკავშირებულ რეკომენდაციებს

გენერალურ დირექტორს დაუყოვნებლივ ეცნობება იდენტიფიცირებული პრობლემებისა და შეფასების შედეგების შესახებ.

აუდიტის კომიტეტმა შეაფასა კომპანიის შიდა კონტროლისა და რისკის მართვის სისტემების ეფექტურობა და შესაბამისი ანგარიში წარუდგინა პარტნიორთა საერთო კრებას.

კომპანიაში მოქმედებს რისკის მართვის პრინციპები, რომლებიც მხედველობაში იღებს კონკურენტულ გარემოს, შესაძლო სამომავლო რეგულაციებს, გარემოსდაცვით, სოციალურ და მმართველობით საკითხებს, კომპანიის გრძელვადიან ინტერესებს, ეფექტურ რისკის კონტროლს, მონიტორინგსა და შიდა კონტროლის ფუნქციებს.

შრომის ანაზღაურების პოლიტიკა

კომპანიაში მოქმედებს შრომის ანაზღაურების დოკუმენტირებული პოლიტიკა, რომელიც, სხვა საკითხებს შორის, ბიზნესის მიმდინარეობის შესაბამისად განსაზღვრავს შრომის ანაზღაურების ფორმებს, მათ კომბინაციებს, მათ შორის ანაზღაურების ფიქსირებულ და ცვლად ფორმებს, პრემიების სისტემის ელემენტებს, გადახდების გრაფიკებსა და პერიოდულობას. სამეთვალყურეო საბჭომ დაამტკიცა შრომის ანაზღაურების პოლიტიკა, გადასახდელი თანხები და პროცესს გაუწია ზოგადი მონიტორინგი. შრომის ანაზღაურების პოლიტიკაში შედის კორპორაციული მართვის კოდექსით გათვალისწინებული ელემენტები.

მმართველი ორგანოს შრომის ანაზღაურების ოდენობასა და სტრუქტურაზე პასუხისმგებელია საერთო კრება.

კომპანიის შრომის ანაზღაურების პოლიტიკა შეესაბამება კომპანიის ზოგად სტრატეგიას, კორპორაციულ კულტურას, ბიზნესს და საბაზრო პრაქტიკას. ის აგრეთვე კონკურენტულია საქართველოს შრომით ბაზარზე წარმოდგენილ სხვა შესაბამის პოზიციებთან შედარებით.

შრომის ანაზღაურების სისტემა მოიცავს ანაზღაურების ფიქსირებულ და ცვლად ფორმებს. ყველა თანამშრომელს აქვს უფლება, მონაწილეობა მიიღოს სახელმწიფო პენსიის გეგმაში. კომპანია თანამშრომლებს სთავაზობს ჯანმრთელობის კორპორაციული დაზღვევის პაკეტს.

დირექტორთა საბჭოს მიერ ანაზღაურების სისტემის ეფექტური ოპერირების მონიტორინგის პასუხისმგებლობა აკისრია სამეთვალყურეო საბჭოს, რომელმაც შეაფასა შრომის ანაზღაურების გეგმები, პროცესები და შედეგები.

კომპანიის გენერალური დირექტორის შრომის ანაზღაურება საკმარისად და არა ზედმეტად მაღალია და განისაზღვრება გენერალური დირექტორის უფლება-მოვალეობების სათანადოდ გათვალისწინებით, აგრეთვე კომპანიის ფინანსური და საოპერაციო მაჩვენებლების, ბაზარზე მისი კონკურენტული პოზიციონირების მხედველობასი მიღებით.

სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა ანაზღაურება შეესაბამება მათ მიერ გასაწევ სამუშაოს, პასუხისმგებლობას, ძალისხმევასა და დასახარჯ დროს. ანაზღაურება საფრთხეს არ უქმნის მათ დამოუკიდებლობას. 2024 წლის 1 იანვრამდე სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების შრომის ანაზღაურება ფიქსირებული არ იყო. თუმცა, კომპანია გეგმავს, სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების შრომის

ანაზღაურება ფიქსირებული გახადოს და ამისათვის აუცილებელი ცვლილებები მიიღოს.

პარტნიორთა და სხვა მონაწილე პირთა უფლებები

კომპანიის პარტნიორი კარგად აცნობიერებს კორპორაციული მართვის პრინციპებს და აქვს შესაბამისი განმარტებები კოდექსიდან გადახვევის შემთხვევაში, ასევე, აქვს საშუალება გამოთქვას თავისი დასაბუთებული მოსაზრება აღნიშნულთან დაკავშირებით.

სამეთვალყურეო საბჭომ და გენერალურმა დირექტორმა უზრუნველყო: (ა) თანაბარი მოპყრობა ფასიანი ქაღალდების ყველა მფლობელის მიმართ; (ბ) ინფორმაციისა და საშუალებების ხელმისაწვდომობა ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსახორციელებლად, და (გ) ფასიანი ქაღალდის მფლობელთა უფლებების და ფასიანი ქაღალდების პირობების ცვლილების გასაჯაროვება შესაბამისი წესით.

კომპანიის პარტნიორს საშუალება აქვს, დაიცვას საკუთარი უფლებები და, კანონით გათვალისწინებული წესით, მოითხოვოს მიყენებული ზარალის ანაზღაურება.

კომპანიის პარტნიორს უფლება აქვს, სამეთვალყურეო საბჭოსგან და გენერალური დირექტორისგან მოითხოვოს ინფორმაცია და საგანგებო საერთო კრების მოწვევა.

სამეთვალყურეო საბჭო და გენერალური დირექტორი, პარტნიორთა საერთო კრების საშუალებით, უზრუნველყოფენ პარტნიორთა ეფექტურ და სამართლიან მოპყრობას და ხელს უწყობენ მათ აქტიურ მონაწილეობას საერთო კრების მიმდინარეობაში.

შიდა კორპორაციული მართვის კოდექსში კომპანიამ გაითვალისწინა კორპორაციული მართვის კოდექსის 22-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პარაგრაფების მოთხოვნები, რაც აისახება კომპანიის წესდებაში, როდესაც 2025 წლის 1 აპრილამდე მოხდება კომპანიის მოყვანა ახალ მეწარმეთა შესახებ კანონთან შესაბამისობაში.

კომპანიაში დანერგილია პოლიტიკა, რომელიც ითვალისწინებს დაინტერესებულ მხარეთა ინტერესებს და უზრუნველყოფს ინფორმაციის გამჟღავნების ადეკვატურ დონეს.

კომპანიის ვებ-გვერდი გამართულად ფუნქციონირებს. ინვესტორებს და დაინტერესებულ პირებს აქვთ წვდომა კომპანიის ფინანსურ და სხვა სახის ინფორმაციაზე, მათ შორის კორპორაციულ მართვასთან და გარემოსდაცვით, სოციალურ მმართველობასთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე.

სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორს გააზრებული აქვთ დაინტერესებულ მხარეთა უფლებები და ინტერესები, ამასთან უზრუნველყოფილია მათთან ეფექტური ურთიერთობა.

ანონიმური მხილების ეფექტური სისტემა

კომპანიაში მოქმედებს ანონიმური ინფორმირების სისტემა, რომლის გავლით თანამშრომლებსა და დაინტერესებულ პირებს შეუძლიათ კომპანიას აცნობონ უკანონობის, უწყობის, არაეთიკური ქცევის ფაქტების შესახებ კონფიდენციალურად, დისკრიმინაციისა და არასათანადო მოპყრობის საფრთხისგან თავისუფლების პირობებში. ანონიმური ინფორმირების სისტემასთან დაკავშირებული პროცედურების განხორციელებას მონიტორინგს უწევს სამეთვალყურეო საბჭო.

პასუხისმგებლობის განცხადება

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

ჩვენ ვადასტურებთ, რომ ჩვენი ცოდნის მიხედვით:

- ჯგუფის (კომპანია მის შვილობილ კომპანიასთან ერთად) ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფასს სტანდარტების შესაბამისად და იძლევა უტყუარ და სამართლიან თვალსაზრისს ჯგუფის აქტივების, ვალდებულებების, ფინანსური მდგომარეობისა და მოგება ან ზარალის შესახებ და, მთლიანობაში, კონსოლიდაციაში შემავალ ვალდებულებებს;
- მმართველობითი ანგარიშგება მოიცავს ჯგუფის პოზიციის, ბიზნესის განვითარების, საქმიანობის შედეგის სამართლიან მიმოხილვას, არსებული ძირითადი რისკებისა და გაურკვევლობების აღწერასთან ერთად;
- მმართველობითი ანგარიშგება და კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, მთლიანობაში, არის სამართლიანი, დაბალანსებული, გასაგები და მოიცავს საჭირო ინფორმაციას ჯგუფის პოზიციის, საქმიანობის შედეგის, ბიზნესისა და სტრატეგიის შესაფასებლად,

პასუხისმგებლობის ეს განცხადება დამტკიცებულია სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს მიერ:

2024 წლის 10 მაისი

მინდია საბანაძე
სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

ლევან მესხელი
გენერალური დირექტორი

15.05.2024წ., მე, ნოტარიუსს ნუნუ კალანდარიშვილს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას 70"ბ" (I სართული), მომმართა ჩემთვის ცნობილმა თარჯიმანმა ირინე აბულაშვილი-ნიკულსკიმ (დაბ. 03.01.1978წ. თბილისში, რეგისტრირებული მისამართზე: ქალაქი თბილისი, აკაკი წერეთლის გამზირი, N10, ბინა 65, პ/№01005000858) რომელმაც წარმოადგინა – წინამდებარე დოკუმენტი და მისი თარგმანი ინგლისურიდან ქართულ ენაზე. თარჯიმანმა მოითხოვა თარგმანზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. (აღნიშნული დოკუმენტის თარგმანი შესრულებულია 01 ეგზემპლარად, შესრულებულია 80 გვერდზე 80 ხელმოწერა). მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. თარჯიმანმა წარმოადგინა ენის ცოდნის დამადასტურებელი დოკუმენტი: ბაკალავრის დიპლომი BH #00801, გაც. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ 1999წ. სარეგ. N01/174. შემდეგ დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, განეუმარტე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები, მე თარჯიმანი გავაფრთხილე იმ პასუხისმგებლობის შესახებ რომელიც მოჰყვება არაზუსტ თარგმანს. თარჯიმანმა ჩემს წინაშე დაადასტურა, რომ თარგმანი ზუსტია და თარგმანზე ხელი მოაწერა ჩემი თანდასწრებით, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სანოტარო საზღაური 160.00 ლარი თანახმად 2011 წლის 29 დეკემბრის საქართველოს მთავრობის დადგენილება №507 სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ დადგენილების 31- მუხლისა და 5.00 ლარი რეგისტრაციის საფასური, თანახმად 39-მუხლისა, აგრეთვე დღგ 28.00 ლარი და 0.80 თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა. სულ 193.00 ლარი და 0.80 თეთრი.

15.05.2024, to me, notary Nunu Kalandarishvili, at my notary office, located at the address: 70"b" Vazha-Pshavela Ave., 1st floor, Tbilisi was applied by translator known for me Irine Abulashvili-Nikuljski (born on 03.01.1978 in Tbilisi, registered at the address: Apt 65, 10, Tsereteli Avenue, 0112 Tbilisi, p/#01005000858) who presented – above document and its translation from English into Georgian. The translator asked to certify authenticity of her signature (this document is made 01 copy in 80 signature on 80 page). I verified her capability and was convinced that I had no reason for doubting her competence. She produced Diploma BH #00801 issued in 1999 by Ivane Javakhishvili State University of Tbilisi Reg. No 01/174. I notified the translator that she assumes responsibility for incorrect translation; the translator confirmed that the translation is correct and signed on it in my presence that I am certifying.

Notary fee paid – 160.00 GEL pursuant to December 29th, 2011 decision No. 507 of the Government of Georgia on the tariff for notary acts and the law on the amounts of fee of the chamber of notaries of Georgia, rule of payment and approval of the terms of service, Article 31, and 5.00 GEL registration fee according to the article 39, also vat. 28.00 GEL., and 0.80 tetri according to the tax code of Georgia, article 166 totally was paid: 193.00 Gel, and 0.80 tetri.

Notary

ნოტარიუსი



/Nunu kalandarishvili

/ნუნუ კალანდარიშვილი

სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის ნომერი

N240581139



სანოტარო მოქმედების
რეგისტრაციის თარიღი

15.05.2024 წ

სანოტარო მოქმედების
დასახელება

დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის
ხელმოწერის დამოწმება

ნოტარიუსი

ნუნუ კალანდარიშვილი

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი N70-ბ (I სართული)

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

სანოტარო მოქმედების

60615565313624

ინდივიდუალური ნომერი



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (შისი შექმნის, შეცვლის და/ან
გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-
გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიში, რომელიც მოცემულია
შემდგომ გვერდებზე 1-24, არ წარმოადგენს ფინანსური და მმართველობითი
ანგარიშგებების ნაწილს და არ არის შემოწმებული კომპანიის აუდიტორის მიერ

დანართი 1. განაცხადი კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიშის წარდგენის შესახებ



საქართველოს ეროვნული ბანკი
National Bank of Georgia

განაცხადი
კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიშის წარდგენის
შესახებ

Application
on submitting Corporate Governance Compliance Report

15 / 05 / 2024

1. ინფორმაცია ემიტენტის შესახებ / INFORMATION ABOUT ISSUER

ემიტენტის სახელწოდება/Issuer's Name	შპს „აი ჯი დეველოპმენტ ჯორჯია“
ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმა/Legal Form	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
ოფიციალური მისამართი/Legal Address	საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, N 70
ფაქტობრივი მისამართი/Factual Address	საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, N 70
ტელეფონის ნომერი/Contact Number	032 220 00 99
ელ.ფოსტა/E-mail	info@igdevelopment.ge
ვებ-გვერდი/Web Site	www.thecitymall.ge

2. დანართების ჩამონათვალი/LIST OF APPENDIXES

განაცხადის ფორმასთან ერთვის შემდეგი დანართები (ასლებისა და ფურცლების რაოდენობის მითითებით) /
Following annexes enclosed to the application (indicate number of copies and number of pages):

დანართი 1. კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიში 22 ფურცლად;

დანართი 2. დამატებით წარსადგენი დოკუმენტების ჩამონათვალი 1 ფურცლად;

დანართი 3. სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომის ოქმი 3 ფურცლად;

3. ინფორმაცია დეკლარანტის შესახებ/INFORMATION ABOUT APPLICANT PERSON

სახელი და გვარი /Name and Surname	ლევან მესხელი
დაკავებული პოზიცია/Position Held	დირექტორი
ტელეფონის ნომერი/Contact Number	+995 599 993 311
ელ.ფოსტა/E-mail	l.meskheli@igdevelopment.ge

სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე

/მინდია საბანაძე/

ხელმოწერა /Signature

ლევან მესხელი

თარიღი/DATE (DD/MM/YYYY)

15 / 05 / 2024

დანართი 2. კორპორაციული მართვის კოდექსთან შესაბამისობის ანგარიში

1	2	3	4	5	6
საკანონმდებლო მოთხოვნა	საკანონმდებლო მოთხოვნის აღწერა	მოთხოვნის შესრულება კი, არა, ალტერნატივა	მოთხოვნა წლიური ანგარიში გადამდგენულ შესაბამის ინფორმაციაზე (ქვეთავი/გვ.)	შესაბამისი დოკუმენტაცია, რომელშიც დამატებით განსაზღვრულია კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები	შენიშვნა
კორპორაციული მართვის კოდექსი, თავი II - მმართველი ორგანო					
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 1)	საწარმოს კორპორაციული მართვის ამ კოდექსის მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე მასუბინებელთა სამეთვალყურეო საბჭო, დირექტორთა საბჭო ვალდებულია უზრუნველყოს სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ დამტკიცებული კორპორაციული მართვის სხვადასხვა პოლიტიკის ეფექტიანე შესრულება.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 68.	სხდომების ოქმები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "ა" ქვეპუნქტი);	ასაწარმოს უნდა გააჩნდეს საწარმოს წესდება, რომელიც განსაზღვრავს სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს ფუნქციებსა და მასუბინებელთა სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ უზრუნველყოფილი იქნის მათ მიერ საკუთარი უფლებამოსილების შესრულება და ეფექტიანი გადაწყვეტილების მიღების პროცესი;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 68-69	საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "ბ" ქვეპუნქტი)	ესაწარმოს უნდა გააჩნდეს ეთიკის კოდექსი, რომელიც დანერგავს თანამშრომლების და მმართველი ორგანოს წევრების ეთიკური ქცევის მაღალ სტანდარტებს.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	ეთიკის კოდექსი	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "გ" ქვეპუნქტი)	ესაწარმოს უნდა გააჩნდეს სტრატეგია და სათანადო რესურსები, რათა მიღწეულ იქნეს დასახული მიზნები, მათ შორის მდგრადი განვითარების მიზნებიც;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	სხვა (ცხოვრება მხოლოდით შენიშვნის სახით)	კომპანიის კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "დ" ქვეპუნქტი)	ესაწარმოს უნდა გააჩნდეს მდგრადი განვითარების მიზნები, მათ შორის გარემოსდაცვითი და სოციალური მმართველობის საკითხები, რომლებიც მიზნულ უნდა მოიცავდეს ისეთ საკითხებს, როგორიცაა:	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	საწარმოს რისკების მართვის მართვის	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "დ.ა" ქვეპუნქტი)	დ.ა) ადამიანური რესურსების პოლიტიკის შემუშავება, რომელიც ეფუძნება როგორც ქართულ კანონმდებლობას, ასევე საერთაშორისოდ აღიარებულ შრომით სტანდარტებს და ადამიანის უფლებების დაცვას;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	სხვა (ცხოვრება მხოლოდით შენიშვნის სახით)	კომპანიის კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "დ.ბ" ქვეპუნქტი)	დ.ბ) თანამშრომლებისთვის უსაფრთხო და ჯანსაღი სამუშაო გარემოს უზრუნველყოფა;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	ეთიკის კოდექსი	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "დ.გ" ქვეპუნქტი)	დ.გ) გარემოს დაცვა გარემოსდაცვითი რეგულაციებისა და საერთაშორისო სტანდარტებისა და სახელმძღვანელოების შესაბამისად;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	საწარმოს რისკების მართვის მართვის	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "ე" ქვეპუნქტი)	ესაწარმოს უნდა გააჩნდეს სამეთვალყურეო საბჭოსთან შექმნილი კომიტეტთა დებულებები, რომელშიც გაწეილი იქნება კომიტეტის მანდატი, საქმიანობის მიმართულებები და პრიორიტეტები. მათ შორის კომიტეტის სამეთვალყურეო საბჭოსთან ანგარიშგების, კომიტეტის წევრებისა და ანგარიშგების შეზღუდვების, კომიტეტის წევრთა როლებისა და ფუნქციების შესახებ საკითხები;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72	კომიტეტის დებულებები	

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 2, "ვ" ქვეპუნქტი)	ესაწარმოს უნდა გააჩნდეს მკაფიოდ განსაზღვრული ორგანიზაციული და მმართველობის სტრუქტურა, სადაც არაფერ სარგებლობას შეუზღუდავად უფლებამოსილებებით და რაიმეღირს უზრუნველყოფის პასუხისმგებლობის განსაზღვრის, რისკების ეფექტური იდენტიფიკაციის, მართვის, მონიტორინგისა და ანგარიშების პროცესებს, შესაბამის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, მათ შორის ჯანსაღი დამინისტრირებისა და საღირსეო პროცედურებს, რისკების მართვის ეფექტურ სამმართველო სისტემებსა და კონტროლუმს, ანაზღაურების პოლიტიკასა და პრივილეგიებს.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 68	სხვა (ცხოვრება მსოფლიოთი შენიშვნის სახით)	კომპანიის კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 3)	საწარმოს მმართველი ორგანოს წევრის ნებისმიერი წევრი უფლებამოსილია საწარმოს კორპორაციული მართვის სისტემასთან არსებულ პრივილეგიულ საკითხებზე მიმართოს სამეფოვალურად საჭირო.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 68	სხვა (ცხოვრება მსოფლიოთი შენიშვნის სახით)	კომპანიის კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 4)	საწარმოს წესდება, ეთიკის კოდექსი და კომიტეტთა დებულებები პერიოდულად უნდა განახლდეს და იყოს საჯაროდ ხელმისაწვდომი.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69, 72	სხვა (ცხოვრება მსოფლიოთი შენიშვნის სახით)	კომპანიის კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 3, პუნქტი 1)	საწარმომ უნდა უზრუნველყოს საკუთარი კორპორაციული მართვის სისტემის ამ კოდექსის მოთხოვნებთან შესაბამისობა. მის მიერ შემუშავებულ სხვადასხვა პოლიტიკასა და პრივილეგიებში სრულად უნდა იყოს გათვალისწინებული ამ კოდექსის მოთხოვნები.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 68	სხვა (ცხოვრება მსოფლიოთი შენიშვნის სახით)	კომპანიის კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "ა" ქვეპუნქტი)	თითოეულ საწარმოს უნდა გააჩნდეს ეთიკის კოდექსი, რომელიც აწესრიგებს ინტერესთა კონფლიქტის, მალაქაულების ზიარებას, გამყარების, კორუფციის, ინსაიდერული ვაჭრობის, ფულის გათიერებისა და სხვა ანონიმური ინფორმაციის ქმედებების თავიდან აცილების საკითხებს, კერძოდ, ეთიკის კოდექსი უნდა მოიცავდეს:	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	ეთიკის კოდექსი	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "ა" ქვეპუნქტი)	ა) მოითხოვს იმის თაობაზე, რომ მმართველი ორგანოს წევრები და საწარმოს თანამშრომლები უნდა მიუხედავად პერიოდული ინტერესებისა და პრივილეგიისა;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	ეთიკის კოდექსი	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "ბ" ქვეპუნქტი)	ბ) მოითხოვს იმის თაობაზე, რომ დირექტორები უნდა მიუხედავად საწარმოსა და ავტორიტეტის/არტორიტეტის საკითხებისა გათვალისწინებით;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	ეთიკის კოდექსი	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "გ" ქვეპუნქტი)	გ) არსებული და პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის რეგულირებისა და მისი გამოვლენის პროცედურებს;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	ეთიკის კოდექსი	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "დ" ქვეპუნქტი)	დ) კორუფციული პრაქტიკის აღფრთოვანების პროცედურებს, რომელიც მოიცავს ქრთამის, საჩუქრების თუ სხვა სახის სარგებლის შეთავაზებასა და მიღებას;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	ეთიკის კოდექსი	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "ე" ქვეპუნქტი)	ე) უკანონო ან არაკეთილშობილური ქცევისთან დაკავშირებით ინფორმაციის გამომავლების პროცედურებს;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	ეთიკის კოდექსი	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "ვ" ქვეპუნქტი)	ვ) საწარმოს ინფორმაციის, აქტივების მიზნობრივი გამოყენების დაცვისა და უზრუნველყოფის საკითხებს;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	ეთიკის კოდექსი	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 4, პუნქტი 1, "ზ" ქვეპუნქტი)	ზ) კანონმდებლობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის საკითხებს;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	ეთიკის კოდექსი	

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 5, პუნქტი 1, "თ" ქვეპუნქტი)	თ) უზრუნველყონ დირექტორთა სამჯოსა და სხვა მნიშვნელოვანი თანამშრომლების ჩანაცვლების ეფექტური სისტემა და მინიმალური ბაუქიონ მის განხორციელებას.	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებ მოუთითოთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 5, პუნქტი 2);	სამეთვალყურეო სამჯო სულ მცირე კვარტალში ერთხელ უნდა მართავდეს სხდომებს, ხოლო აუცილებლობის შემთხვევებში, ზრდდეს სხდომების სიხშირე.	ალტერნატივა	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებ მოუთითოთ შენიშვნის სახით)	კომპანიის წესდების მოქმედი რედაქციის მიხედვით, სამეთვალყურეო სამჯოს სხდომები ტარდება მინიმუმ წელიწადში ორჯერ, თუმცა აღნიშნული არ გამოირჩევა სამეთვალყურეო სამჯოს პასუხისმგებლობას აუცილებლობის შემთხვევაში გაზარდოს სხდომების სიხშირე. ამასთან, კომპანიას 2025 წლის 01 აპრილამდე დაგეგმილი აქვს კომპანიის სარეგისტრაციო მოწვევების, მათ შორის კომპანიის წესდების ახალ მეტარება შესახებ საქართველოს კანონთან შესაბამისობაში მოყვანა, შესაბამისად, ამ ეტაპისთვის შეიცვლება წესდებაში არსებული ჩანაწერი და სამეთვალყურეო სამჯოს სხდომების სიხშირე განისაზღვრება სულ მცირე კვარტალში ერთხელ, აუცილებლობის შემთხვევებში სხდომების სიხშირის გაზრდის პირობით.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 5, პუნქტი 3)	საკუთარი ფუნქციების შესრულებისას, სამეთვალყურეო სამჯო, პირველ რიგში, უნდა ითვალისწინებდეს საწარმოს, აქციონერების/მარტნიკორების და სხვა დაინტერესებული მხარეების ინტერესებს. სამეთვალყურეო სამჯომ უნდა უზრუნველყოს აქციონერებთან/მარტნიკორებთან და დაინტერესებულ მხარეებთან ეფექტური კომუნიკაცია და თანამშრომლობა.	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70	სხვა (ცხოვრებ მოუთითოთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 5, პუნქტი 4)	სამეთვალყურეო სამჯო რეგულარულად უნდა ხდებოდეს დირექტორთა სამჯოსა და შიდა კონტროლის განმახორციელებელ სტრუქტურულ ერთეულებს, მათ შორის, შიდა აუდიტის, რისკის მართვისა და შესაბამისობის ფუნქციების განმახორციელებელ პირებს, სხვადასხვა პოლიტიკისა და კონტროლების განსახილველად, მნიშვნელოვანი რისკების, იმ საკითხებისა და სფეროების იდენტიფიცირების მიზნით, რომლებზეც გაუზიარებლობას საჭიროებენ. დირექტორთა სამჯოსთან კომუნიკაციის ფარგლებში, სამეთვალყურეო სამჯო კრიტიკულად უნდა აფასებდეს დირექტორთა სამჯოს მიერ წარმოდგენილ განმარტებებს და შესაბამის ინფორმაციას. ამასთან, საწარმოს სამეთვალყურეო მინჯიმის გათვალისწინებით, კორპორაციული მდგომარეობა უნდა ითვალისწინდეს სამეთვალყურეო სამჯოს სხდომის ოქცების წარმოებას, როგორც სამეთვალყურეო სამჯოს, ასევე სამეთვალყურეო სამჯოსთან შექმნილი კომიტეტების სხდომის ოქცები, მიღებულ გადაწყვეტილებებთან ერთად, უნდა ასახავდეს იმას, თუ როგორ მოხდა შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება, მათ შორის, სამჯოს კომიტეტის წევრების იმ მნიშვნელოვან პოზიციებს, რომლებმაც განაპირობა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღება და ასევე სამჯოს იმ წევრების პოზიციებს, რომლებმაც მხარი არ დაუჭირეს მიღებულ გადაწყვეტილებებს.	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69-72.	სხვა (ცხოვრებ მოუთითოთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 5, პუნქტი 5)	სამეთვალყურეო საბჭოში წლიურ ანგარიშში უნდა აღწერიდეს ფინანსური წლის განმავლობაში მისი საქმიანობა, რომელიც, მათ შორის, მოიცავს ამ კოდექსის შესრულებასთან დაკავშირებულ ინფორმაციას, ასევე, მდგრადი განვითარების, გარემოსდაცვითი, სოციალური და მმართველობის საკითხებს.	კი	კომპილაციული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 64-72.	სხვა (ცხოვრება მოუთხოვთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 1)	სამეთვალყურეო საბჭოს წევრთა კომპეტენცია და უნარები ერთობლივად უნდა უზრუნველყოფდეს საწარმოს საქმიანობის სათანადოდ წარმართვისა და რისკების მართვის ეფექტური ექსპერტიზის შესაძლებლობას. სამეთვალყურეო საბჭოს ერთ-ერთი მთავარი დადგენილება უნდა იყოს წევრთა უნდა ჰქონდეს ფინანსური ანგარიშგების ანგარიშის უნარი და შესაბამისი გამოცდილება. ფინანსურ, ეკონომიკურ, აუდიტორულ ან/და სხვა დაკავშირებულ სფეროებში. ამასთან, თუ სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ვერ ასრულებს დაკისრებულ ფუნქციებს ან აღარ შეესაბამება კარიერულ მოთხოვნილებას, მათ შორის, მოთხოვნის სამეთვალყურეო საბჭოში უნდა მიიღოს შესაბამისი განმარტებული მოთხოვნები, სამეთვალყურეო საბჭოში უნდა მიიღოს შესაბამისი ზომები, მათ შორის, მოთხოვნის სამეთვალყურეო საბჭოს წევრის შეცვლა, მტკიცე, ერთდროულად, არაუმეტეს სამუშაო წევრთა ერთი შესაბამისი და სამეთვალყურეო წევრულ ბანკს მიაწოდოს შესაბამისი ინფორმაცია.	კი	კომპილაციული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69.	სხვა (ცხოვრება მოუთხოვთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 2)	საქმიანობის მასშტაბისა და კომპლექსურობის მიუხედავად, საწარმოს სამეთვალყურეო საბჭო უნდა შედგებოდეს არანაკლებ 3 წევრისგან.	კი	კომპილაციული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69.	საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 3)	საწარმოს სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე იმდროულად არ შეიძლება იყოს ამ საზოგადოების დირექტორი.	კი	კომპილაციული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69.	სხვა (ცხოვრება მოუთხოვთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 4)	სამეთვალყურეო საბჭოს ერთი მესამედი, მაგრამ არანაკლებ ორი წევრის უნდა წარმოადგენდეს კორპორაციული მართვის კოდექსის მე-16 მუხლით განსაზღვრულ დამოუკიდებელ წევრს.	ალტერნატივა	კომპილაციული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69.	სხვა (ცხოვრება მოუთხოვთ შენიშვნის სახით)	მმართველობითი ორგანოს მოსაზრებით, კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურის და საქმიანობის პროფილის გათვალისწინებით, ამ ეტაპზე საწარმოს სამეთვალყურეო საბჭოს შემადგენლობაში მხოლოდ ერთი დამოუკიდებელი წევრის არსებობა, თუმცა, აღნიშნულის მიუხედავად, 2025 წლის 01 აპრილამდე კომპანიის მიერ განსაზღვრული წევრი „მეწარმეთა მესამედი“ საქართველოს კანონით მესამედიობის ეტაპზე კომპანიის დამფუძნებელი სამეთვალყურეო საბჭოს შემადგენლობაში დამატებით ერთი დამოუკიდებელი წევრის არჩევა.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 5)	საწარმოს საერთო კრებამ უნდა უზრუნველყოს სამეთვალყურეო საბჭოს ინვესტირება დაკომპლექტება, რომ დაცული იყოს მოსაზრებათა მრავალფეროვნების ბალანსი. აღნიშნული გულისხმობს საბჭოს განსხვავებული სექტორის, უნარ-ჩვევების, კვალიფიკაციის და გამოცდილების მქონე პირებით დაკომპლექტებას, რომლებსაც გააჩნიათ თავიანთი ფუნქციების შესრულებისთვის აუცილებელი დრო, რესურსი, სათანადო კვალიფიკაცია, პროფესიული გამოცდილება, შესაბამისი კომპეტენცია და საქმიანობის კეთილშინდისიერი დამოკიდებულება.	ალტერნატივა	კომპილაციული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69.	სხვა (ცხოვრება მოუთხოვთ შენიშვნის სახით)	ამ ეტაპზე საბჭოს შემადგენლობაში არ არის ქალი, თუმცა კომპანიამ 2025 წლის 01 აპრილამდე უნდა უზრუნველყოს სარეგისტრაციო მოწყობების ახალ მესამედი მესამედი საერთაშორისო კანონით შესაბამისობაში მოყვანა და სწორედ ამ ეტაპისთვის გეგმავს სამეთვალყურეო საბჭოს შემადგენლობაში ქალის არჩევას.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 6, პუნქტი 6)	საწარმოში უნდა არსებობდეს სამეთვალყურეო სამუშაო შეიქმნას კრიტერიუმებიან შესაბამისობის შესაბამისი პოლიტიკა და პროცედურები.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69.	სხვა (ცხოვრება მუდმივად შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 7, პუნქტი 1)	სამეთვალყურეო სამუშაო საკუთარი შემადგენლობიდან ირრებს თავადდამირს, რომელიც პასუხისმგებელია სამუშაოს ეფექტიან ფუნქციონირებაზე, მათ შორის, სამუშაოს წევრებს შორის ნდობისა და კოლუზიის ურთიერთობის კოორდინაციასა და ეფექტიან თანამშრომლობაზე.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69.	სხვა (ცხოვრება მუდმივად შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 7, პუნქტი 2)	სამეთვალყურეო სამუშაოს თავგანდობილი უნდა იყოს სამუშაოს კორპორაციული მართვის კოდექსის კოდექსის მე-16 მუხლით გათვალისწინებული დამოუკიდებელი წევრი.	ალტერნატივა	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69.	სხვა (ცხოვრება მუდმივად შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი, სამეთვალყურეო არ არის თავგანდობილი წევრი, თუმცა თავგანდობილი მმართველობის, რომელიც შესაძლებელია უარყოფითი გავლენა იქონიოს კომპანიის ინვესტირება ინტერესებზე, თავგანდობილი იღებს დამოუკიდებელი წევრის თანხმობით.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 7, პუნქტი 3)	თუ სამეთვალყურეო სამუშაოს თავგანდობილი გადამწყვეტილობის მიღების პროცესში აღმოჩენს, რომ აქვს ან და შესაძლოა, ჰქონდეს კანონმდებლობით დადგენილი ინტერესთა კონფლიქტი, მისი მოადგილე პასუხისმგებელია არსებული და პოტენციური ინტერესთა კონფლიქტის არიდებასა და გამოირიცხაზე.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69.	სხვა (ცხოვრება მუდმივად შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 1)	სამეთვალყურეო სამუშაოს კომიტეტში თავისი ფუნქციების შესრულებისას ხელმძღვანელობენ სამეთვალყურეო სამუშაოს მიერ დამტკიცებული კომიტეტების დებულების შესაბამისად.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72.	კომიტეტის დებულებები	დამატებითი იხილეთ სამეთვალყურეო სამუშაოს სხდომის რეგლამენტი
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 2); "ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ" საქართველოს კანონი (მუხლი 9(1))	ვევლია საწარმო, მიუხედავად მისი ზომითი კატეგორიის კომპლექსურობისა და საქმიანობის მასშტაბებისა, ვალდებულია, სამეთვალყურეო სამუშაოს წევრებისაგან შექმნას აუდიტის კომიტეტი.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72.	საწარმოს წესდება	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 3 და პუნქტი 4)	ეფექტიანობის გაზრდისთვის სასურველია სამეთვალყურეო სამუშაოსთან სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტების შექმნა, მათ შორის რისკების მართვის, ანაზღაურების, ნომინაციისა და კორპორაციული მართვის კომიტეტები და სხვა. ამასთან, გარკვეულ ინდუსტრიაში მოდერნიზაციისთვის შესაძლოა მნიშვნელოვანი იყოს სპეციალიზირებული მმართველობის მქონე ცალკე კომიტეტების შექმნა, როგორცაა ინფორმაციული ტექნოლოგიების, უსაფრთხოებისა და მდგრადი განვითარების კომიტეტები.	ალტერნატივა	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72.	სხვა (ცხოვრება მუდმივად შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 5)	რისკების მართვის, ანაზღაურების, ნომინაციისა და კორპორაციული მართვის კომიტეტების არარსებობის შემთხვევაში სამეთვალყურეო სამუშაოს ან არსებულმა კომიტეტებმა უნდა უზრუნველყონ ამ კომიტეტების შესაბამისი ფუნქციების შესრულება.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72.	კომიტეტის დებულებები	

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 6)	კომიტეტების მიერ მიღებულ რეკომენდაციებს და განხილვების შედეგებზე უწდა იწარმოებოდა შესაბამისი ჩანაწერები, შესაძლებლობის შემთხვევაში კორპორაციული მდგომარეობის მიერ, კომიტეტები გადაწყვეტილებებისა და რეკომენდაციების თაობაზე ანგარიშს რეგულარულად უნდა წარადგენდნენ სამეთვალყურეო საბჭოსთან.	კო	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72.	სხვა (ცხოვრება მუდმივად)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 7)	კომიტეტი მინიმუმ 3 წევრისგან უნდა იყოს დაკომპლექტებული, გარდა მცირე ზომის საწარმოს, რომლის კომიტეტზე შეიძლება შედგებოდეს 2 წევრისგან. სამეთვალყურეო საბჭოს წევრი ერთდროულად არ უნდა იყოს ორზე მეტი კომიტეტის წევრი.	ალტერნატივა	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72.	კომიტეტის დებულებები	მმართველობითი ორგანოს მისაზრებით, კომპანიის ორგანიზაციული სტრუქტურის და საქმიანობის პროფილის გათვალისწინებით, ამ ეტაპზე საჭიროა აუდიტის კომიტეტის შემადგენლობაში ორი წევრის არსებობა, ამასთან, კომპანია გამოხატავს მზაობას, სჭირდების შემთხვევაში, გაზარდოს კომიტეტის წევრთა რაოდენობა.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 8)	კომიტეტების შეხვედრები წინ უნდა უძღვოდეს სამეთვალყურეო საბჭოს სხდომებს. სხვა შემთხვევაში ისინი უნდა იკრიბებოდნენ წელიწადში მინიმუმ ორჯერ, ასევე, ნებისმიერ დროს აუცილებლობის შემთხვევაში.	კო	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72.	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 8, პუნქტი 9)	სამეთვალყურეო საბჭო კომიტეტებში წევრებს საჭირო სპეციალიზებული უნარებისა და გამოცდილების გათვალისწინებით უნდა წარმოადგენდეს. კომიტეტებში წარმომადგენელი უნდა იყოს ობიექტურობა და არსებობდეს ჯანსაღი დისკუსიისთვის საჭირო გარემო.	კო	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72.	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 1)	აუდიტის კომიტეტი იკრიბება წელიწადში ოთხჯერ და წარუდგენს სამეთვალყურეო საბჭოს ანგარიშგებას წლიური და ნახევარწლიური ანგარიშგების დამტკიცების პერიოდის შესაბამისად, საჭიროების შემთხვევაში მას შეუძლია მოითხოვოს დოკუმენტაცია, შიდა და გარე აუდიტორების და სხვა დაპირებული პირების შეხვედრაზე დასწრება.	კო	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72.	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2)	სამეთვალყურეო საბჭოსთან შექმნილ აუდიტის კომიტეტი სხვა ფუნქციებთან ერთად პასუხისმგებელია:	კო	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ა" ქვეპუნქტი)	ა) განსაზღვროს შიდა აუდიტისა და ფინანსური ანგარიშგების პოლიტიკა;	კო	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ბ" ქვეპუნქტი)	ბ) მონიტორინგი გაუწიოს ფინანსური და არაფინანსური ანგარიშგების შედეგების პრივილეგიას;	კო	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "გ" ქვეპუნქტი)	გ) მონიტორინგი გაუწიოს და აქტიურად ითანამშრომლოს საწარმოს შიდა და გარე აუდიტორებთან;	კო	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "დ" ქვეპუნქტი)	დ) შეფასოს გარე აუდიტორის ეფექტიანობა, გამოთქვას მისაზრება გარე აუდიტორთა კანდიდატურებთან დაკავშირებით, წარუდგინოს შესაბამისი რეკომენდაციები სამეთვალყურეო საბჭოს ან პეტორებს/მარტორებს მათ კანდიდატურებთან, დანებებასთან, ანაზღაურებასთან ან გათავისუფლებასთან დაკავშირებით;	კო	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ე" ქვეპუნქტი)	ე) შეფასოს შიდა აუდიტის სამსახურის საქმიანობის ეფექტიანობა და დამოუკიდებლობა;	კო	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ვ" ქვეპუნქტი)	ვ) უზრუნველყოს შიდა და გარე აუდიტორების ფუნქციების ადეკვატურობა, დამოუკიდებლობა და ეფექტური ურთიერთთანამშრომლობა;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ზ" ქვეპუნქტი)	ზ) განხილვის გარე აუდიტორის მიერ მომზადებული სარეკომენდაციო წერილი და მონიტორინგი გაუწიოს დირექტორთა საბჭოს მიერ არსებული ნაკლოვანებების გამოსწორების მიზნით შესაბამის ზომების გატარებას;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "თ" ქვეპუნქტი)	თ) განხილვის და სამეთვალყურეო საბჭოს დასამტკიცებლად წარუდგინოს ჩასატარებელი შიდა აუდიტის ფარგლები და ჩატარების სიხშირე;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ი" ქვეპუნქტი)	ი) მიიღოს შიდა აუდიტის ანგარიშგებები და უზრუნველყოს საწარმოს დირექტორატის მხრიდან სათანადო ღონისძიებების დროულად გატარება აუდიტის პროცესში ან კონტროლის სხვა ფუნქციების მიერ იდენტიფიცირებული კონტროლის სისუსტეების, კანონმდებლობასთან შესაბამისობის ან სხვა ნაკლოვანებათა აღმოსაფხვრელად;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "კ" ქვეპუნქტი)	კ) მონიტორინგი გაუწიოს საწარმოს საადრეოცხო პოლიტიკისა და პრაქტიკის ჩამოყალიბებას;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 2, "ლ" ქვეპუნქტი)	ლ) განხილვის საწარმოს რისკების მართვის მილიანი ჩარჩო და შიდა კონტროლის სისტემების ეფექტურობა და სტრუქტურა, მათ შორის, განხილვის მესამე პირთა მოსაზრებები ადინიშნულ საკითხებთან დაკავშირებით;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 3); "ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ" საქართველოს კანონი (მუხლი 9(1), პუნქტი 1)	კომიტეტის თავმჯდომარე უნდა იყოს სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელი წევრი, მაგრამ, იმავდროულად, არ უნდა იქონიოს სამთავალყურეო საბჭოს ან და სხვა კომიტეტის თავმჯდომარე;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 4);	აუდიტის კომიტეტის წევრებს, მათ შორის კომიტეტის თავმჯდომარეს უნდა ჰქონდეთ ფინანსური ანგარიშგების ანალიზის უნარი და ჰქონდეთ ფინანსური განათლება ან შესაბამისი ფინანსური გამოცდილება;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 5);	აუდიტის კომიტეტის წევრებს შეეძლება უნდა ჰქონდეთ სრული წვდომა დირექტორთა საბჭოს, შიდა აუდიტისა და რისკების მართვის ფუნქციებთან. აუდიტის კომიტეტი ყოველწლიურად უნდა განხილავდეს გარე აუდიტორთა დამოუკიდებლობისა და კორპორაციული მართვის ანგარიშში ამოღებულ შესწავილად სხვის ინფორმაციას;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 5, "ა" ქვეპუნქტი);	ა) გარე აუდიტორებზე მთლიანი საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში გატარებული ანგარიშგების შესახებ;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 73	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 5, "ბ" ქვეპუნქტი);	ბ) საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში აუდიტორული და სხვა სახის მომსახურებებზე გატარებული ანგარიშგების ელემენტების ან შესაბამის უარყოფით მოსაზრებას საწარმოს წლიურ ანგარიშში. თუ გარე აუდიტორები, გარდა აუდიტორული მომსახურებისა, იმავდროულად უზრუნველყოფენ საწარმოსთვის სხვა სახის მომსახურების გაწევას, აუდიტის კომიტეტი უნდა განიხილავდეს ამ მომსახურებათა შინაარსსა და ფარგლებს და უზრუნველყოფდეს ობიექტურობის შენარჩუნებას და ინტერესთა კონფლიქტის გამოირიცხვას.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 73	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 6);	საწარმოს მიმდინარე აუდიტის განმახორციელებელი ფორმის/აუდიტორის ყოფილი პარტნიორი ან დირექტორი არ შეიძლება იმავდროულად იყოს საწარმოს აუდიტის კომიტეტის წევრი;	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72	კომიტეტის დებულებები	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 6, ა, ა. ქვეპუნქტი);	ა) აუდიტორული ფირმის პარტნიორის ან დირექტორის პოზიციის დატოვებიდან 12 თვის განმავლობაში;	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72	კომიტეტის დებულებები	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 9, პუნქტი 6, ბ. ქვეპუნქტი);	ბ) თუ მას აქვს გარკვეული სახის ფინანსური ინტერესი აუდიტორულ ფირმაში მიაუდიდავად პოზიციის დატოვებისას.	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72	კომიტეტის დებულებები	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 10, პუნქტი 1);	საწარმოს საქმიანობის შენარჩუნებიდან გამომდინარე, შეიძლება სამეთვალყურეო სამსახურს წევრებთან შეიქმნას რისკების კომიტეტი, რომელიც სხვა ფუნქციებთან ერთად:	ალტერნატივა	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებ მრუთითი შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 10, პუნქტი 1, ა. ქვეპუნქტი);	ა) განიხილავს რისკის სტრატეგიებს რეგიონულ, აგრეგირებულ, ისე ინდივიდუალური რისკის კრილში და აწვდის შესაბამის რეკომენდაციებს სამეთვალყურეო სამსახურს;	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებ მრუთითი შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 10, პუნქტი 1, ბ. ქვეპუნქტი);	ბ) აზრადებს და სამეთვალყურეო სამსახურს წარუდგენს ანგარიშგებას საწარმოში არსებული რისკის კულტურის შესახებ და განიხილავს საწარმოს რისკის პოლიტიკას, სულ მცირე, ყოველწლიურად;	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებ მრუთითი შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 10, პუნქტი 1, გ. ქვეპუნქტი);	გ) მონიტორინგს უწევს დირექტორთა სამსახურს მხრიდან საწარმოს საქმიანობის რისკის პოლიტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფას;	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებ მრუთითი შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 10, პუნქტი 1, „დ“ ქვეპუნქტი);	დ) რეკომენდაციის აძლევს სამეთვალყურეო სამსახურის სტრატეგიებისა და სხვადასხვა პოლიტიკის ეფექტურობის თაობაზე, მათ შორის, იდენტიფიცირებული რისკებისთვის საკმარისი გაბატონის შენარჩუნებასა და განაწილებასაზე.	კი	კომპლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებ მართვითი შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო სამსახურში ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო სამსახურს სრულად უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, წიგნების მართვის, ანაზღაურების მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულება.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 10, პუნქტი 2);	რისკების კომიტეტი მუდმივად უნდა იღებდეს შესაბამის ანგარიშგებას შესაბამისი სტრატეგიული ერთეულებისაგან საწარმოს მიმდინარე რისკის პროფილის, რისკის კულტურასთან დაკავშირებით შესაბამისი აქტივობების, საზღვრების, საზღვრების დარღვევებისა და მიტოვების გეგმებით დაკავშირებით.	ალტერნატივა	კომპლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებ მართვითი შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო სამსახურში ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო სამსახურს სრულად უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, წიგნების მართვის და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულება.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 10, პუნქტი 3);	რისკისა და აუდიტის კომიტეტებს შორის უნდა არსებობდეს ეფექტური კომუნიკაცია და კოორდინაცია, რაც, მათ შორის, მოიცავს ინფორმაციის გაცვლას, გველას სახის რისკის გათვალისწინებას, მათ შორის, ახლად გამოვლენილი რისკებისა და ასევე წესების მიხედვით სახის საჭირო შექმნის შემთხვევაში საწარმოს რისკის მართვის ჩარჩოში.	ალტერნატივა	კომპლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებ მართვითი შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო სამსახურში ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო სამსახურს სრულად უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, წიგნების მართვის და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულება.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 10, პუნქტი 4);	ფუნქციების ეფექტურად შესრულების მიზნით, რისკების კომიტეტს სრული წვდომა უნდა ჰქონდეს როგორც დირექტორთა სამსახურს, რისკებისა და ფინანსური კონტროლის ზედამხედველთა, ასევე, სხვა შიდა და გარე მხარეებთან.	კი	კომპლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებ მართვითი შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო სამსახურში ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო სამსახურს სრულად უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, წიგნების მართვის და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულება.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 11, პუნქტი 1)	სამეთვალყურეო სამსახურთან შექმნილი ანაზღაურების კომიტეტი ხელს უნდა უწყობდეს სამეთვალყურეო სამსახურის საწარმოს ანაზღაურების სისტემის შექმნასა და ფუნქციონირებაში, ასევე, იმის მიღწევაში, რომ საწარმოს ანაზღაურების სისტემა შესაბამისად მის კულტურას, გემოვნადიან ზონებს და რისკის მართვის ჩარჩოს, საწარმოს საქმიანობას და კონტროლის გარემოს ისევე, როგორც კანონმდებლობის/საზღვრულადელო მოთხოვნებს.	ალტერნატივა	კომპლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებ მართვითი შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო სამსახურში ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო სამსახურს სრულად უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, წიგნების მართვის და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულება.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 11. პუნქტი 2)	ანაზღაურების კომიტეტი სხვა ფუნქციებთან ერთად პასუხისმგებელია:	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვთ შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო საბჭოში ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო საბჭო სრულად უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, წინამართლისა და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 11. პუნქტი 2. 5. "გვარუნი")	ა) რეგულარულად განიხილოს საწარმოს ანაზღაურების პოლიტიკა და შესაბამისი რეკომენდაციები წარუდგინოს სამეთვალყურეო საბჭოს. უზრუნველყოს საწარმოს ანაზღაურების პოლიტიკის ეფექტურობისა და მისი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის შეფასება მათ შორის ბიოთაღი საქონლის შედგენის ინდიკატორებთან მიმართებით;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვთ შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო საბჭოში ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო საბჭო სრულად უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, წინამართლისა და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 11. პუნქტი 2. "ბ" გვარუნი)	ბ) ყოველწლიურად მიაშვადოს რეკომენდაციები მმართველი ორგანოს ანაზღაურებასთან დაკავშირებით და წარუდგინოს იგი დასამტკიცებლად საერთო კრებას.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვთ შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო საბჭოში ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო საბჭო სრულად უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, წინამართლისა და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 12)	სამეთვალყურეო საბჭოსთან შექმნილი კორპორაციული მართვის კომიტეტი, გარდა სხვა ფუნქციების შესრულებისა:	ალტერნატივა	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვთ შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო საბჭოში ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო საბჭო სრულად უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, წინამართლისა და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 12, "ა" ქვეპუნქტი)	ა) უზრუნველყოფს საწარმოს შიდა მმართველობითი სტრუქტურის შესაბამისობას კორპორაციული მართვის საკითხების მომწესრიგებელ კანონმდებლობის მოთხოვნებთან და ორგანიზაციის შიდა წესებთან/დოკუმენტებთან;	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (გთხოვთ მრუთითით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო სამკომიტი ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო სამკომიტი უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, ნომინაციის და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 12, "ბ" ქვეპუნქტი)	ბ) უზრუნველყოფს ორგანიზაციის შიგნით ისეთი გადაწყვეტილებების მიღების სისაფრთხოებას, რომელიც, თავის მხრივ, უზრუნველყოფს გადაწყვეტილებების მიღებისას ორგანიზაციის რეპუტაციული რისკების შეფასებას და ამასთან, სრულ შესაბამისობას კანონმდებლობასთან და ორგანიზაციის შიდა სტანდარტებთან.	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (გთხოვთ მრუთითით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო სამკომიტი ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო სამკომიტი უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, ნომინაციის და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 12, "გ" ქვეპუნქტი)	გ) წარუდგენს რეკომენდაციებს სამეთვალყურეო სამკომიტის ახალ კანდიდატურათა და დირექტორთა სამკომიტის კანდიდატურებთან დაკავშირებით. ამასთან, კორპორაციული მართვისა და ნომინაციის კომიტეტები აქტიურად უნდა იყოს ჩართული სამეთვალყურეო სამკომიტის სტრუქტურული დაგეგმვების პროცესში, მათ შორის, სამკომიტის წევრთა გადარჩევის საკითხების მიმართულებით, რა დროსაც გათვალისწინებული უნდა იყოს საწარმოსა და მისი ბიზნეს სტრატეგიის მოთხოვნები, საჭიროებები და სამკომიტი არსებული უნარები და შესაბამისი ცოდნა;	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (გთხოვთ მრუთითით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო სამკომიტი ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო სამკომიტი უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, ნომინაციის და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 12, "დ" ქვეპუნქტი)	დ) რეგულარულად განიხილავს სამეთვალყურეო სამკომიტის ფუნქციონირების ეფექტურობასა და ეფექტიანობას, კორპორაციული მართვისა და ნომინაციის კომიტეტები რეგულარულად გადახედავს რიგ პოზიციებზე დაწინაურებულ პირთა კანდიდატურებს, როგორც ადმინისტრაციის დირექტორი და ფინანსური დირექტორი და სხვა პირთა დანიშნვის საფუძველზე;	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (გთხოვთ მრუთითით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო სამკომიტი ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო სამკომიტი უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანაზღაურების, ნომინაციის და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 12, ე" ქვეპუნქტი)	1) უზრუნველყოფს, რომ საწარმოში არსებობდეს ადეკვატური პოლიტიკები და პროცედურები დირექტორთა სამუშაო წესების დანერგვის, გათვალისწინებისა და გადაწყვეტის კუთხით. კომიტეტი აქტიურად უნდა იყოს ჩართული ამ მიმართულებებით საწარმოში მიმდინარე პროცესებში;	კო	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებით მუდმივით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო სამუშაო ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო სამუშაო სრულად უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანგარიშგების, წინასწარმართვის, ანგარიშგების მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 12, ე" ქვეპუნქტი)	2) ჩართული უნდა იყოს სამეთვალყურეო სამუშაო და დირექტორთა სამუშაოს განვითარებისა და ეფექტურობის შეფასების პროცესში ისევე, როგორც საწარმოს ადამიანური რესურსების პოლიტიკის მონიტორინგის პროცესებში.	კო	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 70-71	სხვა (ცხოვრებით მუდმივით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. სამეთვალყურეო სამუშაო ამ ეტაპზე არ არსებობს სხვა ფუნქციის მქონე კომიტეტები, თუმცა სამეთვალყურეო სამუშაო სრულად უზრუნველყოფს რისკების მართვის, ანგარიშგების, წინასწარმართვის და კორპორაციული მართვის კომიტეტების ფუნქციების შესრულებას.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 13, პუნქტი 1)	სამეთვალყურეო სამუშაო უზრუნველყოფს უნდა იქნეს წვეთა უზრუნველყოფისა და გამოცდის ფართო სპექტრი და ანგარიშგება გათვალისწინებული უნდა იყოს სამეთვალყურეო სამუშაოს ახალი წერის შემოღების თითოეულ შემთხვევაში.	კო	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69	სხვა (ცხოვრებით მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 13, პუნქტი 2)	სამეთვალყურეო სამუშაოს მხრიდან ყოველწლიურ შეფასებას უნდა ექვემდებარებოდეს სამუშაოს სტრუქტურა, ზომა და შემადგენლობა, ასევე სამეთვალყურეო სამუშაოს შექმნილი კომიტეტების სტრუქტურა და კორპორაციის, სამუშაოს თითოეული წერის შესაბამისობა კანონმდებლობისა და საწარმოს შიდა წესების მოთხოვნებთან, ასევე, შეფასებული უნდა იქნეს სამუშაოს შიდა მმართველობითი პრაქტიკებისა და პროცედურების ეფექტურობა.	კო	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 69-72	სხვა (ცხოვრებით მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 13, პუნქტი 3)	სამეთვალყურეო სამუშაოს უნდა გააჩნდეს თვითშეფასების და შეფასების შესაბამისი პროცედურები.	კო	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 71	სხვა (ცხოვრებით მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 14, პუნქტი 1)	საწარმოს დირექტორთა სამუშაო სხვა ფუნქციებთან ერთად, ადასრულებს საწარმოს ბიზნეს სტრატეგიას, სამეთვალყურეო სამუშაოსთან ერთად ქმნის ფინანსური და არაფინანსური რისკების, მათ შორის მდგრადი განვითარების, გარემოსდაცვითი, სოციალური და მართვის ეფექტურ სისტემებს, რისკის კულტურას, პრიორიტეტებს და კონტროლურებს. აწვდის სამეთვალყურეო სამუშაოს ფუნქციების შესრულებისთვის საჭირო ინფორმაციას. აწვდის საწარმოში, მათ შორის, მიიღვას იმ ინფორმაციას, რაც საჭიროა სამეთვალყურეო სამუშაოს მიერ დირექტორთა სამუშაოს საქმიანობის შეფასებისა და ფუნქციონირების ფუნქციის ეფექტურად შესრულებისთვის. სამეთვალყურეო სამუშაოს რეგულაციულად უნდა მიეწოდებოდეს ინფორმაცია საწარმოს მნიშვნელოვან საკითხებსა და პრიორიტეტებზე. საწარმოს დირექტორთა სამუშაო ასევე ასახავს მნიშვნელოვან საწარმოს თანამშრომელთა ფუნქციის-მოვლადების სწორად გადართობასა და ეფექტური მმართველობის სტრუქტურის შექმნაზე, რომელიც საწარმოს მიერ ანგარიშგებული უნდა იქნეს სამუშაოს და გამჭვირვალობის უნდა უზრუნველყოფდეს.	კო	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 73	სხვა (ცხოვრებით მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 14, პუნქტი 2)	საწარმოს დირექტორთა საბჭოს ფუნქციები და პასუხისმგებლობები განსაზღვრული უნდა იყოს საწარმოს წესდებით, რათა არ მოხდეს რომელიმე პირის/პირთა ჯგუფის მიერ გავრცელებული კონფიდენციალური ინფორმაციის დაზიანება.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 73	საწარმოს წესდება	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 14, პუნქტი 3)	დირექტორთა საბჭოს წევრებს უნდა გააჩნდეთ თავიანთი ფუნქციების ეფექტურად განხორციელებისთვის სკორო გამოდევნება, კომპეტენცია და რესურსები. კომპეტენციების და სკორო მმართველობით ცოდნის გადამავების მიზნით, მათ შესაბამის სწავლებებს და გადამადრეგულირებას უნდა ემსახურებოდეს. წინა უნდა ემსახურებოდეს. დირექტორთა საბჭოს წევრების შერჩევა სსურველია, წინა და სტრუქტურის შესაბამისად ხდებოდეს, ამ პროცესშივე ყოველ ეტაპზე შეფასებული უნდა იქნას კანდიდატების კვალიფიკაცია და უნარები.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 73-74	სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 15, პუნქტი 1)	ყველა საწარმოს დირექტორთა საბჭოს სტრუქტურულ წევრებში წარმოდგენილი უნდა იყოს ადამსრულებელი დირექტორი, რომელიც პასუხისმგებელია საწარმოს შიდა ოპერაციებზე, შესაბამისობასა და სეკონდარულ და ინვესტიციურ მართვაში დასაყვამირებული რეგულაციის ფუნქციის ასრულებას საწარმოს დირექტორთა საბჭოსა და სამეთვალყურეო საბჭოს შორის. მის დანიშნულებაა გადამდგომლობებს სამეთვალყურეო საბჭო იღებს.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 73-74	სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 15, პუნქტი 2)	საწარმოს ადმსრულებელ დირექტორს უნდა გააჩნდეს თავისი ფუნქციების შესრულებისთვის აუცილებელი დრო, რესურსი, სათანადო კვალიფიკაცია, პროფესიული გამოცდილება, შესაბამისი კომპეტენცია, სემის და საწარმოს მიდგარი განვითარებისადმი კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 16, პუნქტი 1)	საწარმომში სამეთვალყურეო საბჭოს დამოუკიდებელ წევრებს საწარმოს განხორციელებისას უნდა ჰქონდეთ ინიციატივა და დამოუკიდებელი ან სხვა გარე მხარის გავლენის/პრევენციული გავლენის გარეშე გადამწყვეტილებების მიღების შესაძლებლობა და მათი რაოდენობა უნდა უზრუნველყოფდეს წესდებით არსებითი ინტერესთა კონფლიქტის სათანადოდ განხილვის/აღმოფხვრის შესაძლებლობას.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 74	სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას არ ჰყავს კორპორაციული მდივანი, კომპანიამ დასაქმებული, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ განსაზღვრული იურისტი სრულად ითავებს კორპორაციული მდივნის ფუნქციებს.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 17, პუნქტი 1)	საწარმომში კორპორაციული მდივნის ინსტიტუტის არსებობა ხელს უწყობს, როგორც საწარმოს მმართველ ორგანოს, ასევე უშუალოდ საწარმოს მართვას და ეფექტურ საქმიანობას. კორპორაციული მდივნის ძირითად ფუნქციებს წარმოადგენს:	ალტერნატივა	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 74	სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას არ ჰყავს კორპორაციული მდივანი, კომპანიამ დასაქმებული, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ განსაზღვრული იურისტი სრულად ითავებს კორპორაციული მდივნის ფუნქციებს.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 17, პუნქტი 1, "ა" ქვეპუნქტი)	ა) ორგანიზაციული და ინფორმაციული მართვა/მართვის გზით, დაეხმაროს საერთო კრების, სამეთვალყურეო საბჭოს (კომიტეტების ჩათვლით) და დირექტორთა საბჭოს თავიანთი საქმიანობის განხორციელებაში;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 74	სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. მიუხედავად იმისა, რომ კომპანიას არ ჰყავს კორპორაციული მდივანი, კომპანიამ დასაქმებული, სამეთვალყურეო საბჭოს მიერ განსაზღვრული იურისტი სრულად ითავებს კორპორაციული მდივნის ფუნქციებს.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 17, პუნქტი 1, "ბ" ქვეპუნქტი)	ბ) სამედიცინო საბჭოს და დირექტორთა საბჭოს მისცეს კორპორაციულ დოკუმენტაციასთან და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებული რჩევები;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 74	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. იმისა, რომ კომპანიას არ ჰქვას კორპორაციული მდივანი, კომპანიაში დასაქმებული, სამედიცინო საბჭოს მიერ გამსაზღვრული ოურისტი სრულად ითავსებს კორპორაციული მდივნის ფუნქციებს.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 17, პუნქტი 1, "გ" ქვეპუნქტი)	გ) შეადგინდ ითანამშრომლის სამედიცინო საბჭოს და დირექტორთა საბჭოსთან მათი სხდომის დღის წესრიგის შედგენისა და დაგეგმვის, სხდომის ორგანიზებისა და ჩატარების, აგრეთვე, შეწყობის დაგეგმვის საკითხებში;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 74	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. იმისა, რომ კომპანიას არ ჰქვას კორპორაციული მდივანი, კომპანიაში დასაქმებული, სამედიცინო საბჭოს მიერ გამსაზღვრული ოურისტი სრულად ითავსებს კორპორაციული მდივნის ფუნქციებს.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 17, პუნქტი 1, "დ" ქვეპუნქტი)	დ) დაგეგმოს საჭირო ტრენინგები და მისაძინებელი საორიენტაციო მეხედირები უკვე მიმდევრ თუ ახლად დანიშნულ/არჩეულ სამედიცინო საბჭოს და დირექტორთა საბჭოს წევრებისათვის;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 74	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. იმისა, რომ კომპანიას არ ჰქვას კორპორაციული მდივანი, კომპანიაში დასაქმებული, სამედიცინო საბჭოს მიერ გამსაზღვრული ოურისტი სრულად ითავსებს კორპორაციული მდივნის ფუნქციებს.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 17, პუნქტი 1, "ე" ქვეპუნქტი)	ე) აწარმოოს დაან შეინახოს ყველა კორპორაციული დოკუმენტი, ოქმი თუ სხვა საჭირო საბუთი და ინფორმაცია მინიმუმ 6 წლის ვადით;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 74	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. იმისა, რომ კომპანიას არ ჰქვას კორპორაციული მდივანი, კომპანიაში დასაქმებული, სამედიცინო საბჭოს მიერ გამსაზღვრული ოურისტი სრულად ითავსებს კორპორაციული მდივნის ფუნქციებს.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 17, პუნქტი 1, "ვ" ქვეპუნქტი)	ვ) განახორციელოს დამაკავშირებელი რგოლის ფუნქცია აქციონერებს/პარტნიორებს, სამედიცინო საბჭოს და დირექტორთა საბჭოს შორის;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 74	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. იმისა, რომ კომპანიას არ ჰქვას კორპორაციული მდივანი, კომპანიაში დასაქმებული, სამედიცინო საბჭოს მიერ გამსაზღვრული ოურისტი სრულად ითავსებს კორპორაციული მდივნის ფუნქციებს.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 17, პუნქტი 1, "ზ" ქვეპუნქტი)	ზ) ორგანიზება გაუკეთოს აქციონერთა/პარტნიორთა საერთო კრების ჩატარებას, რეგარდშე კრების მოწვევას და უზრუნველყოს ყველა საჭირო ვადებისა და პროცედურების დაცვა კრების ჩასატარებლად. უზრუნველყოს, რომ კრების ფიციალური მოწვევის განმარტებულ პირს მიწოდოს სრული ინფორმაცია იმ საკითხების შესახებ, რომელთა დღის წესრიგში შეტანა, განიხილეს და წესდების დადებით, მოთხოვნილ იქნა აქციონერთა/პარტნიორთა, სამედიცინო საბჭოსა თუ დირექტორთა საბჭოს წევრების მიერ;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 74	სხვა (ცხოვრებით მოუთხოვით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. იმისა, რომ კომპანიას არ ჰქვას კორპორაციული მდივანი, კომპანიაში დასაქმებული, სამედიცინო საბჭოს მიერ გამსაზღვრული ოურისტი სრულად ითავსებს კორპორაციული მდივნის ფუნქციებს.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 19, პუნქტი 4)	საწარმოს უნდა გააჩნდეს რისკების მართვის სისტემა და დამტკიცებული პროცესები/პროცედურები ახალ პროდუქტებთან თუ მომსახურებასთან, კარგობისდაცვით და სიცოცხლურ საკითხებთან, ბუნების საფრთხეებთან და მათ გარემოსდაცვით ტრანზაქციებთან, გამოყენებულ ტექნოლოგიებს და მათ უსაფრთხოებასთან მიმართებით, რაც მნიშვნელოვან რესურსებს მოითხოვს ან/და რთულად გამოსაზღვრადი რისკები აქვს.	კპ	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	საწარმოს რისკების მართვის ჩარჩო	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 19, პუნქტი 5)	ჰოლიდინური კომპანიების შემთხვევაში, რისკების იდენტიფიცირება და შეფასების მიზნები უნდა არსებობდეს ზეოპიკულ საწარმოებშიც. საწარმოს რისკების მართვის ჩარჩო უნდა მოიცავდეს არსებითი რისკის მატარებელი ზეოპიკული საწარმოებისაგან მომავალი რისკების შეფასებას და უნდა ითვალისწინებდეს მათი რისკების მართვის პროცესებში, შეწყვეტისა და მნიშვნელოვანი წილის შეტყობის ტრანზაქციებს და სხვა მსგავს მნიშვნელოვან ცვლილებებს, რაც ასოცირდება მნიშვნელოვან გამოწვევებთან.	კპ	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	საწარმოს რისკების მართვის ჩარჩო	დამატებით იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 19, პუნქტი 6)	სამეთვალყურეო საბჭო რეგულარულად უნდა განიხილავდეს საწარმოს მართვად ბოლიტიკებსა და კონტროლის მექანიზმებს დირექტორთა საბჭოსთან და რისკების კომიტეტთან, შესაბამისობის და შიდა აუდიტის სამსახურის უფროსებთან ერთად იმ მიზნით, რომ გამოავლინონ და მათთან ერთად განიხილონ მნიშვნელოვანი რისკები, საკითხები და საკმარისებები.	კპ	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	საწარმოს რისკების მართვის ჩარჩო	დამატებით იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 19, პუნქტი 1)	რისკების ეფექტური მართვის ფუნქციის მიზნებისთვის, მნიშვნელოვანია საწარმოს გააჩნდეს გეგმიური შიდა კონტროლის სისტემები, რაც, მათ შორის, მოიცავს ეფექტიან შიდა აუდიტის სტრუქტურულ ერთეულს, რომელი უზრუნველყოფს სამეთვალყურეო და დირექტორთა საბჭოსთვის დამოუკიდებელი ორგანოების წარდგენას საწარმოს შიდა კონტროლის, რისკის მართვის, მართვის სისტემებისა და პროცესების ეფექტურობის თაობაზე.	კპ	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	საწარმოს რისკების მართვის ჩარჩო	დამატებით იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2)	სამეთვალყურეო საბჭომ და დირექტორთა საბჭომ უნდა უზრუნველყონ შიდა აუდიტის დამოუკიდებლობა და ეფექტურობა, რაც გაულისძეობს:	კპ	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	სხვა (ცხოვრება მრეწველობის სხვით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "ა" ქვეპუნქტი)	ა) შიდა აუდიტის სრულ წესდომის საწარმოში არსებულ ინფორმაციასთან, ჩანაწერებთან, ოქვებთან და სხვა მონაცემებთან;	კპ	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	სხვა (ცხოვრება მრეწველობის სხვით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "ბ" ქვეპუნქტი)	ბ) შიდა აუდიტის დამოუკიდებლობის შენარჩუნებას, შიდა კონტროლის, რისკების მართვის სისტემებისა და პროცესების ეფექტურობისა და ეფექტიანობის შეფასებისა;	კპ	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	სხვა (ცხოვრება მრეწველობის სხვით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "გ" ქვეპუნქტი)	გ) შიდა აუდიტორებისაგან მათი საქმიანობის სრული შესაბამისობის მოთხოვნა შიდა და საერთაშორისო პროფესიულ სტანდარტებთან;	კპ	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	სხვა (ცხოვრება მრეწველობის სხვით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "დ" ქვეპუნქტი)	დ) შიდა აუდიტის თანამშრომლების საკმარისი ცოდნა, უნარებსა და რესურსებს საქმიანობის ეფექტურად წარმართვის მიზნით, რაც უნდა შეესაბამებოდეს საწარმოს საჭიროებასა და რისკებს;	კპ	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	სხვა (ცხოვრება მრეწველობის სხვით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "ე" ქვეპუნქტი)	ე) დირექტორთა საბჭოს ს მხრიდან აუდიტთან დაკავშირებული რეკომენდაციების გათვალისწინებასა და არსებული ნაკლებობების დროულ და ეფექტურ აღმოფხვრას;	კპ	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	სხვა (ცხოვრება მრეწველობის სხვით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "ვ" ქვეპუნქტი)	3) შიდა აუდიტის სამსახურის მიერ საწარმოს მთლიანი რისკების მართვის ჩარჩოს შეფასება, რომელიც სულ მცირე მოიცავს:	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	სხვა (ცხოვეთ მიუთითეთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "ვა" ქვეპუნქტი)	ვ.ა) რისკების მართვისა და შესაბამისობის ფუნქციების ეფექტურობის შეფასება;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	სხვა (ცხოვეთ მიუთითეთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "ვბ" ქვეპუნქტი)	ვ.ბ) სამრეწველო-სამშენებლო და დირექტორთა სამსახურთან რისკების შესახებ ანგარიშების პროცედურის ხარისხის შეფასება;	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	სხვა (ცხოვეთ მიუთითეთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 2, "ვგ" ქვეპუნქტი)	ვ.გ) საწარმოს შიდა კონტროლების სისტემის ეფექტურობის შეფასება.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 75-76	სხვა (ცხოვეთ მიუთითეთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 3)	შიდა აუდიტის სამსახური ანგარიშგებულ საშუალებებით და მასთან არსებულ აუდიტის კომიტეტთან სამრეწველო-სამშენებლო სექტორის ილქის გადამწყვეტილებებს შიდა აუდიტის სამსახურის უფროსის დანიშნვისა და გათავისუფლების, შეფასებისა და ანგარიშების თაობაზე. დაუბრუნებული შიდა აუდიტის თანამშრომლების ანგარიშების დამტკიცებაში საწარმოს დირექტორთა სამსახურის მონაწილეობა.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	სხვა (ცხოვეთ მიუთითეთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 4)	სამრეწველო-სამშენებლო სექტორის წინაშე ანგარიშგებულების გარდა, შიდა აუდიტის სამსახურის მიერ დაუყოვნებლივ ანგარიშგება უნდა ხდებოდეს დირექტორთა სამსახურთან იდენტიფიცირებული პრობლემურ საკითხებსა და შეფასების შედეგებზე.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	სხვა (ცხოვეთ მიუთითეთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 5)	შიდა აუდიტის სამსახურის ზომა და სტრუქტურა უნდა შეესაბამებოდეს შიდა აუდიტისთვის განსაზღვრულ მიზნებს სიროულს და საწარმოს წინაშე არსებულ რისკებს. საწარმოს აუდიტის კომიტეტმა შესაძლებლობა უნდა მისცეს შიდა აუდიტის სამსახურს, გარე სპეციალისტებისგან მიიღოს სამართლებრივი, ტექნიკური და სხვა სახის კონსულტაციები და მომსახურება.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 20, პუნქტი 6)	აუდიტის კომიტეტმა სულ მცირე წელიწადში ერთხელ მაინც, უნდა შეაფასოს საწარმოს შიდა კონტროლის და რისკების მართვის სისტემების ეფექტურობა და ამის თაობაზე მიახლოების აქტიურობა/პარტნიორობა საერთო კრებაზე.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 72-73	კომიტეტის დებულებები	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 1 და პუნქტი 2)	მმართველი ორგანოს ანგარიშგების იდენტიფიკაცია და სტრუქტურის დამტკიცებაზე პასუხისმგებელი საერთო კრება.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76-77	სხვა (ცხოვეთ მიუთითეთ შენიშვნის სახით)	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 3)	საწარმოს დოკუმენტურად უნდა ჰქონდეს განსაზღვრული ანგარიშგების პოლიტიკა, რაც სხვა საკითხებთან ერთად უნდა მოიცავდეს საქმიანობის შესაბამის ზომებს, ანგარიშგების ფორმებს და მათ კომპიტიციებს, მათ შორის, ფიქსირებული და ცვალებადი ანგარიშგების ფორმებს, ბიზნესური სისტემის ელემენტებს და ასევე გადახდების გრაფიკებისა და პერიოდულობის საკითხებს.	კი	კომპილირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76-77	სხვა (ცხოვეთ მიუთითეთ შენიშვნის სახით)	

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 4)	დირექტორთა საბჭოს მიერ ანაზღაურების სისტემის ეფექტური ფუნქციონირების მონიტორინგზე პასუხისმგებელი სპეციალური სამსახური, რომელიც თავად ან ანაზღაურების კომიტეტის (სხვა) სრულყოფილ შემთხვევაში) შემდგომი სულ მცირე, ყოველწლიურად გადახედვას ანაზღაურების გზებებს, პროცესებს და შედეგებს.	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76	სხვა (ცხოვეთ მუდითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 5)	სამედიცინო საბჭო, ანაზღაურების კომიტეტთან ერთად ამტკიცებს, შიდა აუდიტის, კორპორაციული მდგომარეობის და, არსებობის შემთხვევაში, სხვა კომიტეტების ანაზღაურების პოლიტიკას, ოდენობის და აქსიას, მონიტორინგს უწევს ანაზღაურების პოლიტიკების, სისტემის და დაკავშირებული კონტროლის პროცესების ეფექტურ ფუნქციონირებას.	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76	სხვა (ცხოვეთ მუდითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 6)	დირექტორთა საბჭოს წევრთა ანაზღაურება უნდა იყოს საკმარისი, მაგრამ არა გაუმართლებლად დიდი, იმისათვის რომ მოზიდავდეს, შენარჩუნდეს და სათანადო მოტივაცია მისცეს მათ. დირექტორთა საბჭოს წევრთა ანაზღაურება უნდა ეფუძნებოდეს, როგორც მილიანად საწარმოს გრძელვადიან შედეგებს, ისე ცალკეული წევრების საქმიანობის შედეგებსაც. თითოეული წევრის ანაზღაურების განსაზღვრისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მათი მოვალეობები და პასუხისმგებლობა, აგრეთვე საწარმოს ფინანსური, სოპერაციო მიზნებები და კონკურენტების პოზიციები ბაზარზე.	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76	სხვა (ცხოვეთ მუდითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 7)	სამედიცინო საბჭოს წევრთა ანაზღაურება უნდა შეესაბამებოდეს მათ ჩართულობას, დაეხმარებოდეს პასუხისმგებლობებს, გაწეულ ძალისხმევას და დროის რესურსს. ანაზღაურება რისკის ქვეშ არ უნდა აყენებდეს მათ დამოუკიდებლობას. სამედიცინო საბჭოს წევრთა ანაზღაურება უნდა მოიცავდეს მხოლოდ ფიქტიურ ანაზღაურებას და არ უნდა შეიცავდეს პრემიას ან ცვალებად კომპონენტს, რომელიც საწარმოს მიერ გარკვეული ფინანსური თუ სოპერაციო მიზნების მიღწევასთან არის დაკავშირებული.	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76-77	სხვა (ცხოვეთ მუდითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, ა) ქვეპუნქტი)	ანაზღაურების პოლიტიკა სულ მცირე უნდა შეიცავდეს შემდეგ ელემენტებს:	კი	კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76-77	სხვა (ცხოვეთ მუდითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, ბ) ქვეპუნქტი)	ა) ანაზღაურების ფიქსირებული და ცვალებადი კომპონენტების განსაზღვრება;		კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76-77	სხვა (ცხოვეთ მუდითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, ბ) ქვეპუნქტი)	ბ) ანაზღაურების თითოეული კომპონენტისთვის დაწესებული მაქსიმალურ ზღვარს;		კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76-77	სხვა (ცხოვეთ მუდითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, გ) ქვეპუნქტი)	გ) მმართველი ორგანოს წევრების საქმიანობის ეფექტურობის განსაზღვრულ კრიტერიუმებს;		კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76-77	სხვა (ცხოვეთ მუდითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, დ) ქვეპუნქტი)	დ) კვების ანაზღაურებასა და საქმიანობის ეფექტურობას შორის;		კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76-77	სხვა (ცხოვეთ მუდითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, ე) ქვეპუნქტი)	ე) პრემიების სესხის პირობებს და პარამეტრებს;		კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76-77	სხვა (ცხოვეთ მუდითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 21, პუნქტი 8, ვ) ქვეპუნქტი)	ვ) სხვა არაფლად ანაზღაურებას (საწარმოს აქციები, ოფიონები საწარმოს შეძენაზე, დაზღვევა, საბანკო სესხა და ა.შ.).		კომსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 76-77	სხვა (ცხოვეთ მუდითით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი, თავი IV - აქციონერთა/მართვის უფლებები					

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 1); გამჭვირვალობის წესის მე-9 მუხლი.	1. სამეთვალყურეო საბჭომ და დირექტორთა საბჭომ უზრუნველყოს საწარმოს „გამჭვირვალობის წესის“ მე-9 მუხლის შესაბამისად განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობა, მათ შორის:	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (ცხოვრება მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 1, „ა“ ქვეპუნქტი); გამჭვირვალობის წესის მე-9 მუხლი.	ა) უზრუნველყოს თანაბარი მიზნობრივი ფასიანი ქაღალდების ყველა მფლობელის მიზნობრივი, რომლებიც თანაბარ პირობებში იმყოფებიან;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (ცხოვრება მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 1, „ბ“ ქვეპუნქტი); გამჭვირვალობის წესის მე-9 მუხლი.	ბ) გასაჯაროოს ინფორმაცია ფასიანი ქაღალდის მფლობელთა უფლებების და ფასიანი ქაღალდების პირობების ცვლილებების შესახებ (მე-9 მუხლი, პუნქტი 2-3);	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (ცხოვრება მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 1, „ბ“ ქვეპუნქტი); გამჭვირვალობის წესის მე-9 მუხლი.	გ) ფასიანი ქაღალდების მფლობელთა უფლებების სათანადოდ განსაზღვრულად საჭირო ინფორმაციის და საშუალებების ხელმისაწვდომობა;	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (ცხოვრება მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 2);	საწარმომ უნდა უზრუნველყოს, რომ აქციონერები/მარტინორები კარგად აცნობიერებდნენ კორპორაციული მართვის პრინციპებს და უნდა მისცეს მათ შესაბამისი განმარტებები კოდექსიდან გადახვევის შემთხვევაში, ასევე, მისცეს მათ საშუალება გამოთქვან თავიანთი დასაბუთებული მოსაზრებები აღნიშნულთან დაკავშირებით. სამეთვალყურეო საბჭომ უნდა გამართოს დიალოგი აქციონერებთან/მარტინორებთან, თუ ისინი არ ეთანხმებიან საწარმოს პოზიციას საწარმოს ზოგადი კატეგორიის კომპლექსური მის, წინაშე არსებული რისკებისა და გამოწვევების გათვალისწინებით.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (ცხოვრება მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 3);	აქციონერებს/მარტინორებს უნდა შეეძლოთ საკუთარი უფლებების დაცვა და კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებში, მათთვის მიცემებული ზომის ანაზღაურების მოთხოვნა.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (ცხოვრება მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 4);	საწარმომ უნდა უზრუნველყოს აქციონერებთან/მარტინორებთან და პრეტენზიურ აქციონერებთან/მარტინორებთან კომუნიკაციის და ინფორმაციის გამყარების პოლიტიკის დანერგვა. აქციონერებს/მარტინორებს უნდა შეეძლოთ სამეთვალყურეო საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს წევრებთან მათთვის საჭირო ინფორმაციის მიღება, ასევე როგორც აქციონერთა/მარტინორთა საერთო კრების მოწვევა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (ცხოვრება მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 5);	სამეთვალყურეო საბჭომ და დირექტორთა საბჭომ, აქციონერთა/მარტინორთა საერთო კრების მეშვეობით, უნდა უზრუნველყონ ეფექტური და სამართლიანი ურთიერთობა აქციონერებთან/მარტინორებთან და ხელი შეუწყონ აქციონერების/მარტინორების აქტიურ მონაწილეობას საერთო კრების მუშაობაში.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (ცხოვრება მუდმივით შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 6)	საერთო კრების მუშაობას ხელმძღვანელობს სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე, მისი არყოფნისას - მოადგილე, მოადგილის არყოფნისას კი - ერთ-ერთი დირექტორი. მათი არყოფნისას კრების თავმჯდომარის ხმათა უმრავლესობით ირჩევენ საერთო კრება. მმართველი ირგავის ყველა წევრი, შიდა აუდიტის და სხვა კომიტეტების თავმჯდომარეები, ასევე გარე აუდიტორები უნდა ექვემდებარებოდნენ საერთო კრებას. საერთო კრების ხელმძღვანელმა უნდა უზრუნველყოს, რომ აცხიონერთა/მარტინორთა კითხვებს გაეცეს პასუხი, დირექტორებმა უნდა უპასუხონ აქციონერთა/მარტინორთა კითხვებს. გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც პასუხი მატერიალურ ზიანს მიყენებს საწარმოს, მის აქციონერებს/მარტინორებს და დასაქმებულებს, ან დაარღვევს კანონმდებლობის მოთხოვნებს.	ალტერნატივა	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (ცხოვრება მუდმივით შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. კომპანიის შიდა კორპორაციული მართვის კოდექსი კორპორაციული მართვის კოდექსთან გათვალისწინებული მოთხოვნის 22-ე მუხლის მე-6 და მე-7 ნაწილებით გათვალისწინებული მოთხოვნა, რომელიც კომპანიის სარეგისტრაციო მომსახურების ახალ მფლობელს შესაბამისობაში მოყვანის დროს – 2025 წლის 01 აპრილამდე აისახება კომპანიის წესდებაში.

კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 22, პუნქტი 7);	საწარმომ უნდა გაასაჯაროოს კორპორაციული მართვის კოდექსის 22-ე მუხლის მე-6 პუნქტში აღნიშნული ინფორმაცია და საერთო კრების ოქმი.	ალტერნატივა	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	იხილეთ კორპორაციული მართვის კოდექსი. კომპანიის შიდა კორპორაციული მართვის კოდექსით კომპანიამ გაითვალისწინა კორპორაციული მართვის კოდექსის 22-ე მუხლის მე-6 და მე-7 ნაწილებით გათვალისწინებული მოთხოვნა, რომელიც კომპანიის სარეგისტრაციო მონაცემების ახალ შექარშვასთან დაკავშირებული მოთხოვნის დროს – შესაბამისობაში მოყვანის დროს – 2025 წლის 01 აპრილამდე აისახება კომპანიის წესდებაში.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 23, პუნქტი 1);	საწარმოს უნდა განზღუდოს შესაბამისი პოლიტიკა, რომელიც ითვალისწინებს დაინტერესებულ მხარეთა ინტერესებს და უზრუნველყოფს ინფორმაციის გამჭვირვალების ადეკვატურ დონეს.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 23, პუნქტი 2);	საწარმოს ვებ-გვერდი გამართულად უნდა ფუნქციონირებდეს, რათა ინვესტირებასა და დაინტერესებულ პირებს ჰქონდეთ შედომა საწარმოს ფინანსურ და სხვა სახის ინფორმაციაზე. მათ შორის კორპორაციულ მართვასთან და გარემოსდაცვით, სოციალურ მმართველობასთან დაკავშირებულ ინფორმაციაზე.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 23, პუნქტი 3);	მმართველმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს, რომ დაინტერესებულ პირებს შეუძლიათ თავისუფლად გამოთქვან თავიანთი მოსაზრება საწარმოში არსებულ არაკაპიტალურ არაეთიკურ პრაქტიკასთან დაკავშირებით და ეს არ უნდა გახდეს მათი უფლებების შელახვის მიზეზი.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	ეთიკის კოდექსი	
კორპორაციული მართვის კოდექსი (მუხლი 23, პუნქტი 4);	სამედიცინურ სფეროში საბჭოსა და დირექტორთა საბჭოს გააზრებული უნდა ჰქონდეთ დაინტერესებულ მხარეთა უფლებები და ინტერესები და უზრუნველყონ მათთან ვეცესტური ურთიერთობა.	კი	კონსოლიდირებული და ინდივიდუალური მმართველობის ანგარიშგება, გვ. 77	სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.

დანართი 3. დამატებით წარსადგენი დოკუმენტების ჩამონათვალი

1 დასატებით წარმოსადგენი დოკუმენტაცია	2 საჯაროდ ხელმისაწვდომია კი/არა	3 შესაბამისი მისამართი/ ჰაიპერლინკი	4 შეიშვსა
საწარმოს წესდება	კო	https://drive.google.com/file/d/1mVOXTErTIOEW75DhI_zNNQzfbbs7D-4S/view	
ეთიკის კოდექსი	კო	https://drive.google.com/file/d/14A_g0C81V31EyugmkWtUSUPQFUEibUw/view	
სტრატეგიის დოკუმენტი	არა		
კომიტეტის დებულებები	კო	https://drive.google.com/file/d/1Ajhuc8UhfEksDNURD4NeVjNivqixBis/view	
საწარმოს ორგანიზაციული და მმართველობის სტრუქტურა	არა		
შესაბამისი გადაწყვეტილებები	არა		
საწარმოს რისკების მართვის ჩარჩო	კო	https://drive.google.com/file/d/1EZfFBqv0FrFBfoDpLUCY8pww-R5bKjH/view	
შეფასების ანგარიშები	არა		
პოლიტიკა/პროცედურები	არა		
სხდომების ოქმები	კო		
წლიური ანგარიში	კო		
სამეთვალყურეო საბჭოს წევრების რეზიუმე/ბიოგრაფიის ამსახველი ინფორმაცია	კო	უმისიის პრესპექტივი	
გადაწყვეტილებები	არა		
სხვა (გთხოვთ მიუთითოთ შენიშვნის სახით)	კორპორაციული მართვის კოდექსი.	https://drive.google.com/file/d/1_tUicv3YOmXaFCqyK5zP_1mK9lDmp3FR/view	