გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი)

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის **31** დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 1
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება..... 2
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება..... 3
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება..... 4

1 გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა..... 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 5
3 მომზადების საფუძველი..... 6
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 8
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება..... 8
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში..... 11
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან..... 13
8 ძირითადი საშუალებები..... 14
9 საინვესტიციო ქონება..... 17
10 გაცემული სესხები 20
11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები..... 24
12 ფული და ფულის ეკვივალენტები..... 28
13 საწესდებო კაპიტალი..... 29
14 სესხები..... 30
15 ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის..... 32
16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 33
17 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის 33
18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით..... 33
19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები..... 36
20 კომუნალური ხარჯები..... 36
21 ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა..... 36
22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები 37
23 ფინანსური რისკის მართვა 38
24 კაპიტალის მართვა..... 42
25 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები 43
26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 44
27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები..... 44

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „გალერია ჰოლდინგის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „გალერია ჰოლდინგის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილების (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს არსებით სააღრიცხვო პოლიტიკისა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ები) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით ჩვენი პასუხისმგებლობები დამატებით აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში: *აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე.*

მიგვაჩნია, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები ჩვენი მოსაზრებისთვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების მიერ გამოშვებული ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის სახელმძღვანელო პროფესიონალი ბუღალტრებისთვის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტები) („IESBA“-ის კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ „IESBA“-ის კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია შედგება მმართველობითი ანგარიშგებისგან (მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას მასზე).

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა რომ წავიკითხოთ მმართველობითი ანგარიშგება და ამით განვსაზღვროთ, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენს მიერ აუდიტში მოპოვებულ ცოდნასთან, ან სხვანაირად ხომ არ არის არსებითად მცდარი. თუ ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენ ვასკვნით რომ მმართველობით ანგარიშგებაში არსებითი შეცდომაა, ჩვენ მოგვეთხოვება აღნიშნული ფაქტის წარდგენა. ამ საკითხთან დაკავშირებით ჩვენ არაფერი გვაქვს წარსადგენი.

დამატებით, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით ჩვენ მოგვეთხოვება რომ გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული ნაწილების შესახებ თუ რამდენად შეესაბამება ისინი შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და განვსაზღვროთ შეიცავს თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით:

- იმ წლის მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებაა მომზადებული, შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას; და;
- მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის 6-ე მუხლის 7 პუნქტის მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს, შეუძლია თუ არა ჯგუფს განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჟღავნებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, განვსაზღვრავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისათვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისათვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორ ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით ჯგუფმა შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტის რწმუნებას ჯგუფის საწარმოების ფინანსურ ინფორმაციასთან ან ბიზნესსაქმიანობასთან დაკავშირებით რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის გაძღოლაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ ვრჩებით პასუხისმგებელი მხოლოდ ჩვენი აუდიტის მოსაზრების მიმართ.

სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (Reg.# SARAS-F-775813)

ნინო ქადაგიშვილი (Reg.#SARAS-A-506913)

29 ივლისი 2024

თბილისი, საქართველო

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	21,493	22,219
საინვესტიციო ქონება	9	146,918	151,858
აქტივების გამოყენების უფლებები		250	358
არამატერიალური აქტივები		432	356
გაცემული სესხები	10	3,632	-
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		496	327
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**173,221**	**175,118**
მიმდინარე აქტივები			
გაცემული სესხები	10	4,820	4,525
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	4,968	5,296
მარაგები		273	266
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	4,939	6,734
სულ მიმდინარე აქტივები		**15,000**	**16,821**
სულ აქტივები		**188,221**	**191,939**
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	50,760	53,130
აკუმულირებული ზარალი		(11,533)	(16,257)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**39,227**	**36,873**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	14	128,597	135,159
საიჯარო ვალდებულებები		72	167
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	18	3,038	2,667
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**131,707**	**137,993**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	14	11,699	10,479
საიჯარო ვალდებულებები		135	135
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისათვის	17	885	1,160
ანარიცხები სხვა ვალდებულებისა და ხარჯებისათვის	15	3,123	3,608
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	16	1,263	1,338
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა		182	353
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**17,287**	**17,073**
სულ ვალდებულებები		**148,994**	**155,066**
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		**188,221**	**191,939**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2024 წლის 29 ივლისს.

ნიკოლოზ ცინცაძე
დირექტორი

ალექსანდრე გაგუა
ფინანსური დირექტორი

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები	18	39,819	36,659
სხვა შემოსავალი		109	95
მოგება ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		20	(3)
ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვა		(6,420)	(7,239)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	19	(3,509)	(3,160)
შეკეთების და მოვლის ხარჯები		(1,594)	(1,510)
რეკლამირების და მარკეტინგის ხარჯები		(1,261)	(658)
კომუნალური ხარჯები	20	(1,154)	(1,277)
დასუფთავების ხარჯები		(997)	(852)
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		(855)	(1,695)
უსაფრთხოების ხარჯები		(699)	(752)
საკონსულტაციო ხარჯები		(431)	(471)
სასტუმროს გამოყენებული მარაგი		(363)	(399)
შეძენილი მომსახურებები		(351)	(422)
სასტუმროს მართვის საზღაური		(246)	(204)
დაზღვევის ხარჯები		(231)	(233)
უცხოური ვალუტის საკურსო სხვაობები		(190)	(875)
პროგრამული უზრუნველყოფის ხარჯი		(137)	(140)
სამივლინებო ხარჯები		(127)	(177)
კომუნიკაციის ხარჯები		(117)	(118)
გაყიდული მასალების თვითღირებულება		(97)	(57)
წმინდა ხარჯი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალებისთვის ფინანსურ და სახელშეკრულებო აქტივებზე	11	(17)	5
სხვა ზარალები		(476)	(486)
საოპერაციო მოგება		**20,676**	**16,031**
ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა	21	(15,953)	14,411
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**4,723**	**30,442**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		**4,723**	**30,442**
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული მოგება		**4,723**	**30,442**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**53,130**	**(46,699)**	**6,431**
წლის მოგება		-	30,442	30,442
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	30,442	30,442
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	13	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**53,130**	**(16,257)**	**36,873**
წლის მოგება		-	4,723	4,723
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	4,723	4,723
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	13	(2,370)	-	(2,370)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**50,760**	**(11,534)**	**39,226**

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		4,723	30,442
კორექტირებები:			
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები		6,420	7,235
ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის ანარიცხების წმინდა დარიცხვა	15	(485)	423
ფინანსური ხარჯები/(შემოსავალი), წმინდა	21	15,953	(14,411)
წმინდა ხარჯი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალებისთვის ფინანსურ და სახელშეკრულებო აქტივებზე	11	17	(5)
(მოგება)/ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		(3)	3
განსხვავებები უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		190	875
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		**26,815**	**24,562**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (კლება)/ზრდა		209	(1,330)
სხვა საგადასახადო ნაშთების კლება		(171)	(130)
მარაგების ზრდა		(7)	(94)
მიღებული ავანსების ზრდა		371	364
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (კლება)/ზრდა		(55)	362
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		**347**	**(828)**
მიღებული პროცენტი		134	219
გადახდილი პროცენტი		(12,804)	(11,120)
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**14,492**	**12,833**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(788)	(509)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(264)	(772)
სხვა არამატერიალური აქტივების შეძენა		(167)	(153)
სესხების გაცემა	10	(3,401)	(5,725)
გაცემულ სესხებზე გადახდის მიღება	10	200	1,602
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გასვლიდან		3	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(4,417)**	**(5,557)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	14	-	35,569
სესხების დაფარვა	14	(9,260)	(42,946)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა		(102)	(90)
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	13	(2,370)	-
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(11,732)**	**(7,467)**
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(139)	(612)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		**6,734**	**7,537**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს		**4,938**	**6,734**

1 გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „გალერია ჰოლდინგი“-სთვის („კომპანია“) და მისი შვილობილებისთვის (ჯგუფი).

კომპანია დაარსდა 2017 წლის 13 ივლისს შპს „აქსის თაუერს ჰოლდინგის“, ყოფილი შპს „ჯი სი ეფ უძრავი ქონება“, რომელიც ფლობდა 39.02% და 100% წილს სს „აქსის თაუერსში“ და შპს „მოვატ საქართველოში“ რესტრუქტურიზაციის შედეგად. 2017 წელს, წინამორბედი კომპანიის, შპს „ჯი სი ეფ უძრავი ქონების“ მფლობელებმა საინვესტიციო პორტფელის თითოეული კომპანიისთვის გადაწყვიტეს რომ შეექმნათ განცალკევებული ჰოლდინგური საწარმოები. 2017 წლის 31 ივლისს, მთლიანი წილი შპს „მოვატ საქართველოში“, შვილობილებში ფლობილ წილთან ერთად - „გალერია თბილისის“ (ყოფილი „თბილისი პლაზა“), სავაჭრო მოლთან დაკავშირებული ოპერაციები გადავიდა ახლად დაფუძნებულ საწარმოში - შპს „გალერია ჰოლდინგი“, ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო. შპს „გალერია ჰოლდინგი“ რეგისტრირებულია როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საწარმო (სარეგისტრაციო და საგადასახადო საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404541215; რეგისტრირებული თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანია წარმოადგენს საქართველოში რეგისტრირებული შემდეგი შვილობილების მშობელ კომპანიას:

შვილობილის სახელწოდება	ძირითადი საქმიანობა	წილი / ხმის უფლება 31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი“	სასტუმროების მენეჯმენტი	100%	100%
შპს „გალერია თბილისი“	ქონების იჯარით გაცემა	100%	100%
შპს „რია-რია“	ბავშვთა გასართობი ცენტრი	100%	100%

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის მშობელ კომპანიას სრულად ფლობდა GCF Luxemburg (რეგისტრირებულია ლუქსემბურგის დიდ საჰერცოგოში) ხოლო მისი საბოლოო მშობელი კომპანია იყო GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც საბოლოოდ კონტროლდება კერძო პირის, ეკატერინე ხვედელიძის მიერ.

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა სასტუმროს მართვა, ქონების მართვა და კომერციული სივრცეების იჯარით გაცემა თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო მოლში - სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი“ და სასტუმრო რადიუს თბილისი - მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის რეგისტრირებული ოფისი და საქმიანობის ადგილია რუსთაველის გამზირი 2/4, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საკანონმდებლო და მარეგულირებელი გარემო აგრძელებს განვითარებას მაგრამ განსხვავებული ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების გამო სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად დიდ გამოწვევას წარმოადგენს საქართველოში ფუნქციონირებადი საწარმოებისთვის. საქართველოს აქვს შედარებით სტაბილური პოლიტიკური სიტუაცია და თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკა დაბალი გადასახადებით და მცირე რეგულაციებით. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

COVID-19. 2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19 გლობალური პანდემია. პანდემიაზე საპასუხოდ საქართველოს მთავრობამ საპასუხო ზომებს მიმართა და შემოიღო რამდენიმე შეზღუდვა როგორიცაა კარანტინი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნესსაქმიანობის შეეზღუდები. ხსენებული შეზღუდვების ნაწილი შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის, კვლავ რჩება დაბალი რისკი რომ მთავრობებმა დამატებითი შეზღუდვები დააწესონ 2024 წელს ვირუსის ახალი ვარიანტების გავრცელების გამო.

რუსეთ-უკრაინის ომი. ამჟამინდელი ეკონომიკური სიტუაციის გრძელვადიანი ეფექტების პროგნოზირება რთულია. ჯგუფზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს. ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ მათ მნიშვნელოვანი გავლენა არ ექნებათ ჯგუფის საქმიანობაზე. იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს ის სრული გავლენა, რომელსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს ჯგუფის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვევლობაა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბთან დაკავშირებით. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოებებში.

კლიმატის ცვლილება. ჯგუფი ექვემდებარება კლიმატის ცვლილების რისკს. კლიმატის ცვლილების რისკთან დაკავშირებით, ჯგუფი მუშაობს შიდა სტრეს ტესტის მეთოდილოგიაში კლიმატის რისკის ინტეგრირებაზე.

ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება რომელსაც გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკასა და შედეგად ჯგუფის სამომავლო ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ყველა აუცილებელი ზომას იღებს ჯგუფის საქმიანობის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3 მომზადების საფუძველი

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს. მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ. გარდა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებისა, რომელებიც ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან, აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

ფასს-ის შესაბამისად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და გაანგარიშებები არსებითია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანიები არიან ისეთი ინვესტირებული საწარმოები, სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ, რამდენადაც ჯგუფი (i) უფლებამოსილია განსაზღვროს ინვესტირებული საწარმოების ის საქმიანობები, რომლებიც გავლენას ახდენს მათ ამონაგებზე, (ii) არის განფენილი ან უფლება აქვს, ინვესტირებულ საწარმოში მის მონაწილეობასთან დაკავშირებული ცვლადი ამონაგების მიღებაზე და (iii) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოებთან მიმართებაში, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის ამონაგების ოდენობაზე. ძირითადი უფლებების არსებობა და გავლენა, პოტენციური ხმის უფლებების ჩათვლით, გაითვალისწინება იმის შეფასებისას, აქვს თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოსთან მიმართებაში. იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს, მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება,

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

როდესაც საჭიროა გადაწყვეტილების მიღება ინვესტირებული საწარმოს შესაბამისი საქმიანობის მიმართულების თაობაზე. ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში. სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან. შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი კომპანიების შეძენის აღრიცხვისთვის. შეძენილი იდენტიფიცირებული აქტივები, ასევე ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, აღებული საწარმოთა გაერთიანების დროს, შეფასებულია შეძენის თარიღისთვის არსებული რეალური ღირებულებით, არამაკონტროლებელი წილის ზომის მიუხედავად.

შეძენილი კომპანიისთვის გადაცემული კომპენსაციის შეფასება ხდება გადაცემული აქტივების, გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტებისა და გაწეული თუ დაკავშირებული ვალდებულების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების საფუძველზე მიღებული აქტივებისა თუ ვალდებულების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ შეძენასთან დაკავშირებული ისეთი ხარჯების გამოკლებით, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, საშემფასებლო და მსგავსი პროფესიული მომსახურება. შეძენასა და წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებასთან დაკავშირებული გარიგების ხარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში სესხის გაცემისას ტრანზაქციის გაწეული ხარჯები გამოიქვითება სესხის საბალანსო ღირებულებიდან, ხოლო შეძენასთან დაკავშირებული გარიგების ყველა სხვა ხარჯი აღიარდება ხარჯად.

შიდაკომპანიური ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის კომპანიათა შორის გარიგებებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსავლები ელიმინირდება; ასევე ელიმინირდება არარეალიზებული ზარალი, თუკი ღირებულების ანაზღაურება შეუძლებელია. კომპანია და ყველა მისი შვილობილი კომპანია გამოიყენებს ერთიან სააღრიცხვო პოლიტიკას ჯგუფის პოლიტიკის შესაბამისად.

შვილობილის გასვლა. როდესაც ჯგუფი წყვეტს კონტროლს, ხდება საწარმოში დარჩენილი წილის რეალური ღირებულების ხელახალი შეფასება კონტროლის დაკარგვის თარიღში, ხოლო საბალანსო ღირებულების ცვლილება აღიარდება მოგება ან ზარალში. ჯგუფი აკონსოლიდირებს შვილობილის შედეგებს გასვლის თარიღამდე და სხვაობა მიღებულ ანაზღაურებასა და შვილობილის წმინდა აქტივებს შორის აღირიცხება როგორც შემოსულობა შვილობილის გასვლიდან.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ის ოპერირებს. ჯგუფის და მისი შვილობილების სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი (“GEL”).

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის (‘’სებ’’) ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში.

გაცემულ და მიღებულ სესხებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავალის“ ან „ფინანსური ხარჯების“ მუხლებში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, მუხლში „უცხოური ვალუტის საკურსო სხვაობები“. წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით.

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

სებ-ის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი ("USD") 1 = 2.6894 ლარი და ევრო ("EUR") 1 = 2.9753 (2022 წლის 31 დეკემბერი: USD 1 = 2.702 ლარი და EUR 1 = 2.8844 ლარი). დღეისათვის, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად კონვერტირებადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ ქვეყნების უმრავლესობაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ცვლილებები გამოცემის შემდეგ. გამოცემის შემდეგ ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნებისმიერი ცვლილება მოითხოვს ჯგუფის ხელმძღვანელობის ნებართვას, რომელმაც განახორციელა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ნების დართვა.

4 მნიშვნელოვანი საღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები საღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა საღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. – დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 7.

სასარგებლო მომსახურების ვადები - დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 8.

ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან. – დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 18.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

შემდეგი ახალი სტანდარტები და ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარიდან:

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები" (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ძალაში შესვლის თარიღი მოგვიანებით შეიცვალა 2023 წლის 1 იანვრით ფასს-17-ის ქვემოთ მოცემული ცვლილების მიხედვით). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. ამის გამო, ინვესტორებისათვის რთული იყო მსგავსი საქმიანობების სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) მიმდინარე ღირებულების სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან დაკვირვების გზით; დამატებით (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებით (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ხელშეკრულებების ჯგუფში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). დამზღვევმა მოგება უნდა აღიაროს სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფებისთვის პერიოდულად, როდესაც მოხდება დაზღვევით უზრუნველყოფა და ისინი თავისუფალი იქნებიან რისკისგან. თუ კონტრაქტთა ჯგუფი წამგებიანი ხდება, საწარმო მაშინვე აღიარებს ზარალს.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

ცვლილებები ფასს 17-ში და ცვლილებები ფასს 4-ში (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები მოიცავს რამდენიმე დაზუსტებას ფასს 17-ის დანერგვასთან დაკავშირებით, ამარტივებს სტანდარტის და მასზე გადასვლის გარკვეულ მოთხოვნებს. ცვლილებები ეხება ფასს 17-ის რვა საკითხს და მიზნად არ ისახავს სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შეცვლას. ფასს 17-ში შესულია შემდეგი ცვლილებები:

- *ძალაში შესვლის თარიღი:* ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების მიღება) გადავადდა ორი წლით 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე; ხოლო დროებითი გამონაკლისების ფიქსირებული ვადა ფასს 9-ის ფასს 4-ში გამოყენების შესახებ გადავადდა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე.
- *დაზღვევის შესაძენი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი კომპენსირება:* საწარმოს მოეთხოვება რომ შეძენის დანახარჯების ნაწილი გადაანაწილოს ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებებზე და ეს ხარჯები აღიაროს აქტივად მანამდე სანამ საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების განახლებებს. საწარმოებს მოეთხოვებათ რომ შეაფასოს აქტივის ანაზღაურებადობა თითოეული ანგარიშგების თარიღისათვის და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში წარადგინოს ინფორმაცია აქტივის შესახებ.
- *საინვესტიციო მომსახურებებზე მისაკუთვნებელი სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა:* იდენტიფიცირებული უნდა იქნეს დაფარვის ერთეულები სარგებლის რაოდენობის და მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით, სადაზღვევო დაფარვის და საინვესტიციო მომსახურებისთვის, ცვლადი ანაზღაურების ხელშეკრულებებისთვის და სხვა ხელშეკრულებებისთვის „ინვესტიციის უკუგების მომსახურებაზე“ ზოგადი მოდელით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა აისახოს ფულად ნაკადებში სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში, იმ დონემდე, სადამდეც საწარმო გასწევს ასეთ აქტივობებს და გააუმჯობესებს სადაზღვევო დაფარვის სარგებლებს პოლისის მფლობელებისთვის.
- *ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებები - ზარალის კომპენსირება:* როდესაც საწარმო თავდაპირველი აღიარებისას აღიარებს ზარალს წაგებიანი სადაზღვევო ხელშეკრულებების ჯგუფისთვის ან ჯგუფისთვის დამატებითი წაგებიანი ხელშეკრულებების დამატებისას, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა დაკავშირებული გადაზღვევის ხელშეკრულებების ფლობილი ჯგუფისთვის და აღიაროს შემოსავალი ფლობილ გადაზღვევის ხელშეკრულებებზე. ზარალის ოდენობა რომელიც კომპენსირდება გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან განისაზღვრება სადაზღვევო ხელშეკრულების აღიარებული ზარალის და მოთხოვნის პროცენტულობის გამრავლებით, რომელის ანაზღაურებასაც საწარმო მოელის გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან. ეს მოთხოვნა გამოყენებულ უნდა იქნეს როდესაც გადაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია სადაზღვევო ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ზარალის აღიარებამდე ან იგივე დროს.
- *სხვა ცვლილებები:* სხვა ცვლილებები მოიცავს გამონაკლისებს საკრედიტო ბარათის (ან მსგავს) ხელშეკრულებებზე და სესხის ზოგ ხელშეკრულებაზე; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენაზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ჯგუფების მაგივრად პორტფელებში; რისკის მიტიგაციის ოფციონის გამოყენებას როდესაც ფინანსური რისკების მიტიგაცია იყენებს გადაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულების მოგენა ან ზარალში ასახვით; სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი წინასწარი შუალედური ფინანსური ანგარიშგების შეფასებების შეცვლისას როდესაც გამოიყენება ფასს 17; საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლის გადახდები რომლებიც დარიცხვადია პოლისის მფლობელებზე დაზღვევის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ხელშეკრულების შესასრულებელ ფულად ნაკადებზე; და შერჩეული გადასვლის შემსუბუქებები და სხვა მცირე ცვლილებები.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

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

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1 განახლდა რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ რომ განმარტონ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ სააღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს. თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია. ამ ცვლილების მხარდასაჭერად, ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2 „არსებითობაზე მსჯელობის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა რათა მოეცა მითითება თუ როგორ უნდა იქნას გამოყენებული არსებითობის ცნება სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში.

ბასს 8-ის ცვლილებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 8-ის ცვლილება აზუსტებს თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებისგან.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

ერთეული ტრანზაქციიდან წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი - ცვლილებები ბასს 12-ში (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 12-ის ცვლილებები აკონკრეტებს თუ როგორ აღირიცხოს გადავადებული გადასახადი ისეთ ტრანზაქციებზე როგორიცაა იჯარები და დეკომისიის ვალდებულებები. კონკრეტულ გარემოებებში, საწარმოები თავისუფლდებიან გადავადებული გადასახადის აღიარებისგან როდესაც აქტივებს და ვალდებულებებს პირველად აღიარებენ. ცვლილებამ დააზუსტა თუ რას არ უშვებს გამონაკლისი და რა მოეთხოვებათ საწარმოებს ასეთი ტრანზაქციებზე გადავადებული გადასახადის აღიარებისას. ცვლილებამდე, მათთვის ზოგჯერ გაუჩინველი იყო როდის ესარგებლათ გამონაკლისით იჯარებსა და დეკომისიის ვალდებულებებში - ტრანზაქციებში როდესაც აქტივიცა და ვალდებულებაც აღიარდება. ცვლილება ავალდებულებს კომპანიებს რომ გადავადებული გადასახადი აღიარონ ასეთი ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც წარმოშობს თანაბარ დასაბეგრ და გამოსაქვით დროებით სხვაობებს.

ბასს 12 „მოგების გადასახადი“ - შესწორებები: საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები (გამოცემულია 2023 წლის 23 მაისს). 2023 წლის მაისში, ბასსს-მ გამოსცა ბასს 12 „მოგების გადასახადის“ მცირე ცვლილებები. ცვლილება შეტანილ იქნა ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) მიერ გამოცემული მეორე კომპონენტის სამოდელო წესების პასუხად, რომლის მიზანიც საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმაა. ცვლილება დროებითი გამონაკლისის უფლებას გვაძლევს გადავადებული გადასახადის აღიარების და წარდგენის კუთხით რომელიც წარმოიშვება ან მოქმედი ან ფაქტიურად მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შემთხვევაში რომელშიც გათვალისწინებულია მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები. ბასსს-ის მიერ დაწესებული ძალაში შესვლის თარიღის შესაბამისად, კომპანიებს შეუძლიათ გამონაკლისის გამოყენება თავიდანვე, მაგრამ უნდა აჩვენონ სტანდარტის მოთხოვნები რომლებიც ეფექტური იქნება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება ჯგუფს არ დაუწყია.

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

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდეგ განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. 2022 წლის ოქტომბრის ცვლილებამ დაადგინა, რომ სესხის პირობები, რომლებიც უნდა შესრულდეს საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ, არ იმოქმედებს ვალის კლასიფიკაციაზე, როგორც გრძელვადიანად ან არამიმდინარედ ანგარიშგების თარიღისთვის.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლო გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება“ განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება“ და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები“ შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს). საფინანსო შეთანხმებების არაადეკვატური და შეცდომაში შემყვანი განმარტებითი შენიშვნების მიმართ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლების ინტერესების საპასუხოდ, 2023 წლის მაისში, ბასსს-მა გამოსცა ბასს 7-ის და ფასს 7-ის შესწორებები რომლებიც მოითხოვს საწარმოს მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებების (SFAs) წარდგენას. ეს შესწორებები მოითხოვს საწარმოს მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებების ისეთ წარდგენას რომ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებმა შეძლონ ასეთი შეთანხმებების შეფასება საწარმოს ვალდებულებებთან, ფულად ნაკადებთან და ლიკვიდურობის რისკთან მიმართებაში. ამ დამატებითი განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნის მიზანია გააუმჯობესოს მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებების გამჭირვალობა. ცვლილებას გავლენა აქვს მხოლოდ წარდგენის მოთხოვნებზე და არა აღიარების და შეფასების პრინციპებზე. წარდგენის ახალ მოთხოვნები ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 14, გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს და ძალაში შედის 2016 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 14 საშუალებას აძლევს პირველად მიმღებებს განაგრძონ განაკვეთების რეგულირებასთან დაკავშირებული თანხების აღიარება მათი წინა GAAP მოთხოვნების შესაბამისად, როდესაც ისინი იღებენ ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებს. თუმცა, იმისათვის, რომ გაიზარდოს შესადარისობა იმ სუბიექტებთან, რომლებიც უკვე იყენებენ ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებს და არ აღიარებენ ასეთ თანხებს, სტანდარტი მოითხოვს, რომ განაკვეთის რეგულირების ეფექტი სხვა მუხლებისგან განცალკევებით იყოს წარმოდგენილი. საწარმო, რომელიც უკვე წარადგენს ფინანსურ ანგარიშგებას ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად, არ შეუძლია გამოიყენოს ეს სტანდარტი.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს, ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა, ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაში შესვლის თარიღი არ არის ცნობილი). ეს ცვლილება აგვარებს შეუსაბამობას ფასს 10-ის და იას 28-ს შორის, ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს, ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვას, ან შეტანასთან მიმართებაში. ცვლილებების მთავარი შედეგია სრული მოგება ან ზარალის აღიარება ბიზნესსაქმიანობის ოპერაციის დროს. ნაწილობრივი მოგება ან ზარალი აღიარდება მაშინ როცა ოპერაციაში მონაწილეობს ისეთი აქტივი, რომელიც არ წარმოადგენს ბიზნესსაქმიანობას, იმ შემთხვევაშიც თუ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობს. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკა

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, საქართველოს საპენსიო და სოციალური დაზღვევის ფონდში გადახდების, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებლის (როგორიცაა სამედიცინო დაზღვევა და საბავშვო ბაღის მომსახურება) დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

მნიშვნელოვანი საღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები საღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების პირობები და მდგომარეობა მოცემულია ამ შენიშვნაში.

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2023**	**31 დეკემბერი 2022**
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო	1,956	920

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე გაცემული სესხების ნაშთი (შენიშვნა 10) შეადგენდა 8,452 ათას ლარს (2022: 4,313 ათასი ლარი).

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	**2023**	**2022**
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	1,090	1,206
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	121	134
საპროცენტო შემოსავალი	751	323

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან სააგენტო ხელშეკრულებებიდან მთლიანმა ამონაგებმა შეადგინა 318 ათასი ლარი (2022: 328 ათასი ლარი).

ზემოთ მოცემულის გარდა, ჯგუფმა საკონსულტაციო მომსახურება მიიღო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მმართველი კომპანიისგან და შესაბამისმა ხარჯმა და სავაჭრო ვალდებულებამ 2023 წელს შეადგინა 25 ათასი ლარი და 5 ათასი ლარი (2022: 23 ათასი ლარი და 2 ათასი ლარი).

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედიან ჯგუფის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ ჯგუფის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელი პირების დარიცხული ხელფასები და გადასახდელი ბონუსები:

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2023**	**31 დეკემბერი 2022**
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	39	32

ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელი პირებთან დაკავშირებული პერსონალის ხარჯები:

ათას ქართულ ლარში	**2023**	**2022**
პერსონალის ხარჯი	351	330

8 ძირითადი საშუალებები

არსებითი საალრიცხვო პოლიტიკა

ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. დაუმთავრებელი მშენებლობის კატეგორია მოიცავს დაუმონტაჟებელ აღჭურვილობას და მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები დაკაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე მინიშნება. თუ მსგავსი მინიშნება არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება ან ზარალში, ლიმიტირებულია წინა შეფასების ნამეტამდე საკუთარ კაპიტალში. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, როდესაც შესაბამისია, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას შეფასებაში, რომელიც გამოყენებულ იქნა აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულების გამოთვლისას. მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში „სხვა შემოსავლები/(ხარჯები)“ მუხლში.

ძირითადი საშუალებების ცვეთა. მიწა არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ ნარჩენ ღირებულებაზე შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
ძირითადი საშუალებები:	
შენობები	15 - 50
საოფისე აღჭურვილობა	2 - 5
მოწყობილობები და აღჭურვილობა	2 - 10
სხვა	3 - 5

აქტივის ნარჩენ ღირებულება არის იმ თანხის შეფასება, რომელსაც ჯგუფი მიმდინარე პერიოდში მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, გასვლის დანახარჯების გამოკლების შემდეგ, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკში და მდგომარეობაში რომელიც მოსალოდნელია რომ ექნება სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოსთვის. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროების შემთხვევაში კორექტირდება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. განუსაზღვრელი სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გამოსაყენებლად მზად არ მყოფ არამატერიალურ აქტივებს არ ერიცხებათ ამორტიზაცია და ყოველწლიურად იტესტებიან გაუფასურებაზე. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) ადრინდელი გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) ჯგუფი გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ჯგუფი ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლებოდა თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტიური დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

მნიშვნელოვანი საღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები საღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი მოიხმარება აქტივის გამოყენების გზით. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის. გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 627 ათასი ლარით შემცირება ან 608 ათასი ლარით ზრდა (2022: 646 ათასი ლარით შემცირება ან 698 ათასი ლარით ზრდა).

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობა	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	საოფისე აღჭურვილობა	სხვა	სულ
თვითღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	3,652	18,479	6,802	2,875	1,029	32,837
დაგროვილი ცვეთა	-	(1,707)	(4,286)	(1,838)	(728)	(8,559)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	**3,652**	**16,772**	**2,516**	**1,037**	**301**	**24,278**
დამატებები	-	11	-	525	-	536
გასვლები	-	-	(20)	(5)	-	(25)
ცვეთის ხარჯი	-	(573)	(1,181)	(628)	(210)	(2,592)
ელიმინაცია გასვლისას	-	-	18	4	-	22
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**3,652**	**16,210**	**1,333**	**933**	**91**	**22,219**
თვითღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	3,652	18,490	6,782	3,395	1,029	33,348
დაგროვილი ცვეთა	-	(2,280)	(5,449)	(2,462)	(938)	(11,129)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**3,652**	**16,210**	**1,333**	**933**	**91**	**22,219**
დამატებები	-	-	158	382	79	619
გასვლები	-	-	(9)	(7)	-	(16)
ტრანსფერები	-	-	121	(121)	-	-
ცვეთის ხარჯი	-	(121)	(805)	(413)	(26)	(1,365)
ელიმინაცია გასვლისას	-	-	9	27	-	36
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**3,652**	**16,089**	**807**	**801**	**144**	**21,493**
თვითღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	3,652	18,490	7,052	3,649	1,108	33,951
დაგროვილი ცვეთა	-	(2,401)	(6,245)	(2,848)	(964)	(12,458)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**3,652**	**16,089**	**807**	**801**	**144**	**21,493**

ზემოთ მოცემული აქტივების ნაწილი დატვირთულია სესხის უზრუნველყოფით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნები 14 და 22.

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები მოიცავს მიწის ნაკვეთს და შენობას, ორივე მდებარეობს რუსთაველის გამზირ 2/4-ში, თბილისი, საქართველო. შენობის ნაწილი შედგება შპს „გალერია თბილისის“ ადმინისტრაციული ოფისისგან, გასართობ ცენტრ „რია-რია“-სგან და სასტუმრო რადიუს თბილისისგან რომელთაც მართავენ ჯგუფის შვილობილები, დაკავებული ფართი შეადგენს 517, 1,153 და 3,832 კვადრატულ მეტრს.

მოწყობილობები და აღჭურვილობა ძირითადად შედგება გასართობ ცენტ „რია-რიას“ ატრაქციონების, აპარატებისა და სპეც-ტექნიკისგან და სასტუმროს აღჭურვილობიდან.

9 საინვესტიციო ქონება

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონებაა ქონება რომელსაც ჯგუფი ფლობს გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალური ზრდის ან ორივე მიზნით და რომელიც თავად ჯგუფის მიერ არაა დაკავებული. საინვესტიციო ქონება მოიცავს მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც საინვესტიციო ქონება.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. თუ მინიშნება არსებობს რომ საინვესტიციო ქონება გაუფასურებულია, ჯგუფი შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მოცემული წლის მოგება ან ზარალში დარიცხვით. გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ შეფასებებში ცვლილებებს.

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტისა და შენახვის დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მფლობელი, ის რეკლასიფიცირდება ძირითად საშუალებად.

ცვეთა. საინვესტიციო ქონების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ ნარჩენ ღირებულებაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
საინვესტიციო ქონება:	
შენობები	15 - 50

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო ღირებულება რასაც ჯგუფი დღეს მიიღებდა აქტივის გაყიდვიდან გაყიდვის დანახარჯების გამოკლებით, თუ აქტივი უკვე იმდენად მოძველებულია და იმ პირობებშია როგორიც სასარგებლო მომსახურების ბოლოსთვისაა მოსალოდნელი. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს და კორექტირდება საჭიროებისამებრ.

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	37,560	134,693	57	172,310
დაგროვილი ცვეთა	-	(16,569)	-	(16,569)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	**37,560**	**118,124**	**57**	**155,741**
დამატებები	-	591	-	591
პერიოდის ცვეთა	-	(4,474)	-	(4,474)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**37,560**	**114,241**	**57**	**151,858**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	37,560	135,284	57	172,901
დაგროვილი ცვეთა	-	(21,043)	-	(21,043)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**37,560**	**114,241**	**57**	**151,858**
დამატებები	-	-	3	3
გასვლები	-	(4)	-	(4)
პერიოდის ცვეთა	-	(4,939)	-	(4,939)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**37,560**	**109,298**	**60**	**146,918**
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	37,560	135,280	60	172,900
დაგროვილი ცვეთა	-	(25,982)	-	(25,982)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**37,560**	**109,298**	**60**	**146,918**

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს გალერია თბილისის სავაჭრო მოლს და საოფისე სივრცეებს, დაკავშირებული მიწის ნაკვეთებით, რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო.

საინვესტიციო ქონება ჩადებულია სესხის უზრუნველყოფის პირობაში. უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 22.

სადაც ჯგუფი მეიჯარეა, სამომავლო იჯარის გადახდების მინიმალური მოთხოვნები შეუწყვეტადი საოპერაციო იჯარებისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
არაუგვიანეს 1 წლისა	35,147	30,570
1 წელზე გვიან და არაუგვიანეს 5 წლისა	113,753	116,652
5 წელზე გვიან	68,620	85,181
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**217,520**	**232,403**

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2023 წლის 31 დეკემბრისათვის საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულება უდრიდა 251,231 ათას ლარს (2022: 293,009 ათასი ლარი) (შენიშვნა 25).

ჯგუფის საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება ხელმძღვანელობის შეფასებას.

ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული. ჯგუფმა მოახდინა ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების რეალური ღირებულების შეფასება განცალკევებულად:

- სასტუმრო რადიუსი – სავაჭრო მოლის ნაწილი რომელიც საიჯარო ქირით გადაცემულია შპს „გალერია ჰოტელს მენეჯმენტზე“ და ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში განიხილება ძირითად საშუალებებად;
- საოფისე სივრცე #1 – სავაჭრო მოლის ნაწილი, საიჯარო ქირით გადაცემულია შპს „მეიჯერელ საქართველოზე“;
- საოფისე სივრცე #2 – სავაჭრო მოლის ნაწილი, იჯარით გადაეცა შპს „მეიჯერელ საქართველოს;
- სავაჭრო მოლის დანარჩენი ფართი საიჯარო ქირით გადაცემულია რამდენიმე მოიჯარეზე.

ფსწე-ს რეალური ღირებულება განისაზღვრა გამოყენების ღირებულების გამოთვლებით.

აქტივის შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება ხელმძღვანელობის შეფასებებს, მათ შორის დისკონტირების განაკვეთის განსაზღვრას, სამომავლო შედეგიანობის შეფასებას, აქტივის მიერ ამონაგების გენერირების უნარს, სამომავლოდ ძირითადი საშუალებების შეძენის დროები და რაოდენობა, სამომავლო ბაზრის პირობების დაშვებებს და გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთებს პერპეტუიტში (terminal value). ცვლილებებს ხელმძღვანელობის მიერ შერჩეულ დაშვებებში, კერძოდ დისკონტირების განაკვეთისა და ზრდის განაკვეთის შეფასებებში რომლებიც აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად იქნა გამოყენებული, შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ქონდეს ჯგუფის გაუფასურების შეფასებებზე და შესაბამისად შედეგებზე. ძირითადი დაშვებები და გონივრულად შესაძლო ცვლილებები ამ დაშვებებში, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, შემდეგია:

- დატვირთულობის განაკვეთი - სავაჭრო მოლის დატვირთვის განაკვეთი საშემფასებლო ანგარიშის თარიღში 98% იყო. შესაბამისად, დატვირთულობის 99% განისაზღვრა სტაბილურად. დატვირთულობის განაკვეთი რომ გაიზარდოს ან შემცირდეს 1%-ით, მთლიანად გრძელვადიანი აქტივების რეალური ღირებულება გაიზრდება 3,944 ათასი ლარით ან შემცირდება 3,932 ათასი ლარით.
- ქირის შემოსავალი - სავაჭრო მოლის ქირის ფასები განისაზღვრება ფაქტობრივი შედეგებით და კორექტირდება აშშ დოლარის ინფლაციის მაჩვენებლით.

  ქირის გადასახადი რომ გაიზარდოს ან შემცირდეს 1%-ით, მთლიანად გრძელვადიანი აქტივების რეალური ღირებულება გაიზრდება 2,706 ათასი ლარით ან შემცირდება 2,706 ათასი ლარით.
- დისკონტირების განაკვეთი - სასტუმრო რადიუსის შემთხვევაში, სტაბილური დისკონტირების განაკვეთად ნავარაუდებია 13.35% ხოლო დანარჩენი სივრცეებისთვის 13.1%. ეს დისკონტირების განაკვეთები რომ გაიზარდოს / შემცირდეს 1%-ით ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულება იქნება 21,112 ათასი ლარით ნაკლები / 25,100 ათასი ლარით მეტი.

10 გაცემული სესხები

არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკა

საპროცენტო შემოსავალი ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის აღირიცხება დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. ეს მეთოდი გადაავადებს, საპროცენტო შემოსავლის ნაწილის სახით, მთლიან საკომისიოს, რომელიც მიღებულია ხელშეკრულების მხარეთა შორის და რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განკვეთის განუყოფელ ნაწილს, ყველა სხვა პრემიასა თუ დისკონტს.

მოსაკრებლები, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, მოიცავს წარმოქმნის მოსაკრებლებს, რომლებიც მიღებული თუ გადახდილია ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივის შექმნასა თუ შეძენისთვის, მაგალითად, კრედიტუნარიანობის, გარანტიებისა თუ უზრუნველყოფის აღრიცხვისა და შეფასებისთვის, ინსტრუმენტის პირობების შეთანხმებისა და ტრანზაქციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივების მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, შემდეგის გარდა: (i) საკრედიტო გაუფასურებული ფინანსური აქტივები (ეტაპი 3), რომელთათვის საპროცენტო ამონაგები გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით მათი ამორტიზებული ღირებულების მიმართ, ECL ანარიცხის გამოკლებით და (ii) ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეძენილ ან წარმოქმნილ იქნა საკრედიტო გაუფასურებით, რომელთა ამორტიზებული ღირებულებისათვის გამოიყენება საწყისი კრედიტ-კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი.

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2023**	**31 დეკემბერი 2022**
სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე	8,452	4,313
სესხები მესამე მხარეებთან	-	212
გამოკლებული გაუფასურების ზარალის ანარიცხი	-	-
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საბალანსო ღირებულება	**8,452**	**4,525**
რეალური ღირებულებით შეფასებული სესხები, მოგება ან ზარალში ასახვით	-	-
სულ გაცემული სესხები პერიოდის ბოლოს	**8,452**	**4,525**

2023 და 2022 წლების განმავლობაში გაცემული სესხების თავდაპირველი აღიარებისას არ აღიარებულა მოგება ან ზარალი რადგან სესხები საბაზრო პირობებითაა გაცემული. დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები მოიცავს სს „აქსის თაუერსზე“ და შპს „მტკვარი ჰესზე“ გაცემულ 3,474 ათას ლარს და 1,346 ათას ლარს რომლებიც უნდა დაიფაროს 2024 წელს და შპს „გეოაგროზე“ გაცემულ 3,632 ათას ლარს რომელიც უნდა დაიფაროს 2025 წელს.

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხების მოძრაობა და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები 2023 წლის საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან ბოლომდე:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	**დონე 1 (12-თვის ECL)**	**დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)**	**დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)**	**სულ**	**დონე 1 (12-თვის ECL)**	**დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)**	**დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)**	**სულ**
კორპორატიული სესხები								
2023 წლის 1 იანვარს	-	-	-	-	**4,525**	-	-	**4,525**
მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე:								
ახალი წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	-	-	-	3,401	-	-	3,401
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	-	-	-	-	751	-	-	751
სხვა მოძრაობა	-	-	-	-	(16)	-	-	(16)
აღიარების შეწყვეტა	-	-	-	-	(200)	-	-	(200)
სულ მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე	**-**	**-**	**-**	**-**	**8,461**	**-**	**-**	**8,461**
მოძრაობები პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე ეფექტის გარეშე:								
საკურსო სხვაობები და სხვა მოძრაობები	-	-	-	-	(9)	-	-	(9)
2023 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	**8,452**	-	-	**8,452**

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხების მოძრაობა და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები 2022 წლის საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან ბოლომდე:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	**დონე 1 (12-თვის ECL)**	**დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)**	**დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)**	**სულ**	**დონე 1 (12-თვის ECL)**	**დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)**	**დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)**	**სულ**
კორპორატიული სესხები								
2022 წლის 1 იანვარს	-	-	-	-	**351**	-	-	**351**
მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე:								
ახალი წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	-	-	-	5,725	-	-	5,725
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	-	-	-	-	323	-	-	323
სხვა მოძრაობა	-	-	-	-	(44)	-	-	(44)
აღიარების შეწყვეტა	-	-	-	-	(1,602)	-	-	(1,602)
სულ მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე	**-**	**-**	**-**	**-**	**4,753**	**-**	**-**	**4,753**
მოძრაობები პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე ეფექტის გარეშე:								
საკურსო სხვაობები და სხვა მოძრაობები	-	-	-	-	(228)	-	-	(228)
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	**4,525**	-	-	**4,525**

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო რისკის ანალიზი რომელთათვისაც აღიარებულია ECL ანარიცხი, ქვემოთ მოცემული სესხების საბალანსო ღირებულება ასევე ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ამ სესხებზე.

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2023 წლის 31 დეკემბერს შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	**დონე 1 (12-თვის ECL)**	**დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)**	**დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)**	**POCI**	**სულ**
კორპორატიული სესხები					
- კარგი	8,452	-	-	-	8,452
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**8,452**	**-**	**-**	**-**	**8,452**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**8,452**	**-**	**-**	**-**	**8,452**

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2022 წლის 31 დეკემბერს შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	**დონე 1 (12-თვის ECL)**	**დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)**	**დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)**	**POCI**	**სულ**
კორპორატიული სესხები					
- კარგი	4,525	-	-	-	4,525
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**4,525**	**-**	**-**	**-**	**4,525**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**4,525**	**-**	**-**	**-**	**4,525**

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის სესხები არ ყოფილა დატვირთული უზრუნველყოფით.

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

თავდაპირველი აღიარება. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება ტრანზაქციის ფასით ფასს 15-ის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში თუ სავაჭრო მოთხოვნა არ შეიცავს მნიშვნელოვან დაფინანსების კომპონენტს. ყველა სხვა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით, გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც ისინი კლასიფიცირდება და ფასდება რეალური ღირებულებით, მოგება ან ზარალში ასახვით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით და რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით რის შედეგადაც ჯგუფი მაშინვე აღიარებს ზარალს.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ყველა შესყიდვა და გაყიდვა, რომელიც მოითხოვს ნორმატიული აქტებითა თუ საბაზრო შეთანხმებით (ყიდვა-გაყიდვა „ჩვეულებრივი წესით“) დროულ მიწოდებას, აისახება გარიგების თარიღისთვის, რომელიც წარმოადგენს თარიღს, როდესაც ჯგუფი იღებს ვალდებულებას მიაწოდოს ფინანსური აქტივი. ყველა სხვა შესყიდვის აღიარება ხდება, როდესაც ჯგუფი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მხარე.

კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი თავის ფინანსურ აქტივებს აფასებს შემდეგ კატეგორიებში: რეალური ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით, რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით და ამორტიზებული ღირებულებით. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით – მიუხედავად იმისა, ჯგუფი მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით“) ან (ii) მიიღოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით“), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა“ ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც ჯგუფი ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად.

რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. ჯგუფს მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში არ შეუცვლია ბიზნესმოდელი და არ მოუხდენია რეკლასიფიკაციები.

ჩამოწერა. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას წარმოადგენს. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც ჯგუფი ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი წყვეტს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) ჯგუფს გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს. კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

მოდიფიკაცია. ჯგუფი ზოგჯერ ახდენს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო პირობების გადახედვასა ან სხვაგვარად შეცვლას.

თუკი შეცვლილი პირობები მნიშვნელოვნად განსხვავდება, საწყისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების უფლებები იწურება, ჯგუფი წყვეტს საწყისი ფინანსური აქტივის აღიარებას და აღიარებს ახალ აქტივს რეალური ღირებულებით. ასეთი გადახედვის თარიღად მიიჩნევა თავდაპირველი აღიარების თარიღი გაუფასურების შემდგომი გამოთვლის მიზნებისთვის, იმის განსაზღვრის ჩათვლით, თუ წარმოიქმნა SICR. ჯგუფი ასევე აფასებს, შეესაბამება თუ არა ახალი სესხი ან სავალო ინსტრუმენტი SPPI კრიტერიუმს. იმ საწყისი აქტივის ღირებულებას, რომლის აღიარებაც შეწყვეტილია, და ახალი არსებითად შეცვლილი აქტივის სამართლიან ღირებულებას შორის სხვაობა აღიარდება მოგებასა ან ზარალში, თუკი სხვაობა არ არის დაკავშირებული მფლობელების კაპიტალის ცვლილებასთან.

სიტუაციები, როდესაც გადახედვა გამოწვეული იყო კონტრაგენტის ფინანსური სირთულეებით ან უუნაროობით, განახორციელოს თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდები, ჯგუფი ადარებს საწყის და გადახედილ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს აქტივებთან, თუ აქტივიდან გამომდინარე რისკი და სარგებელი მნიშვნელოვნად განსხვავდება სახელშეკრულებო ცვლილების შედეგად. თუკი რისკი და სარგებელი არ იცვლება, მოდიფიცირებული აქტივი არსებითად არ განსხვავდება საწყისი აქტივისგან, მოდიფიკაცია არ იწვევს აღიარებას. ჯგუფი ახდენს მთლიანი საბალანსო ღირებულების გადათვლას მოდიფიცირებული ფულადი ნაკადების დისკონტირებით საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით (ან ეფექტური საპროცენტო განკვეთით, რომელიც დაკორექტირებულია საკრედიტო ხარისხის გათვალისწინებით, POCI ფინანსური აქტივებისთვის) და ახდენს მოდიფიცირების შემოსულობად ან ზარალად აღიარებას მოგება ან ზარალში.

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 ჯგუფში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან 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 მოგება ან ზარალში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის, შემდეგი ოპერაციებიდან უადრესად განხორციელებისთანავე: (ა) მომხმარებლებისგან ავანსის მიღებისას ან (ბ) საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შეძენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო მოთხოვნები	**4,865**	**5,183**
სხვა მოთხოვნები	10	2
გამოკლებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(27)	(10)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**4,848**	**5,175**
გადახდილი ავანსები	120	121
გამოკლებული გაუფასურების ანარიცხი	-	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**4,968**	**5,296**

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას რომელიც იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

ჯგუფის მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთი ძირითადად შედგება მოიჯარეების მიმართ მოთხოვნებისგან, მათთვის ECL-ის შეფასება ხდება კოლექტიურ საფუძველზე. მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთი ეფუძნება ბოლო 2 საოპერაციო წლის ამონაგების გადახდის პროფილებს 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრამდე და მოკორესპონდენტო ისტორიული საკრედიტო ზარალის გამოცდილებას ამ პერიოდში. ზარალის ისტორიული განაკვეთები კორექტირდება რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალში სავარაუდო მაკროეკონომიკური ფაქტორები რომლებსაც გავლენა აქვთ მომხმარებლების შესაძლებლობაზე რომ დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფმა დაადგინა რომ უცხოური ვალუტის კურსი და მშპ ყველაზე რელევანტური ფაქტორებია და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

საქართველოს ხელისუფლების მიერ დაწესებული საოპერაციო შეზღუდვების გამო, ჯგუფმა მოიჯარეებს გახანგრძლივებული საკრედიტო პირობები შესთავაზა 2020 წელს, რომლებიც ნაწილობრივ ძალაში იყო 2022 და 2023 წლებშიც. მისი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დაცვის მიზნით, ჯგუფმა მოიჯარეების უდიდესი ნაწილისგან საბანკო გარანტიები მიიღო და დარღვევის შემთხვევებში ჯგუფს შეუძლია მთლიანად აინაზღაუროს მისი მოთხოვნა. უფრო მეტიც, ჯგუფი ინარჩუნებს კონკრეტული მოიჯარეებისგან მიღებული დეპოზიტების მნიშვნელოვან ოდენობას, რომელიც შესაძლოა გამოყენებულ იქნეს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დასაფარად საჭიროების შემთხვევაში. თუმცა, რადგან ზემოთხსენებული გარანტიები და დეპოზიტები არაა ხელმისაწვდომი ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთებისთვის, ჯგუფმა აღიარა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. ზარალის განაკვეთები გამოყენებულ იქნა მცირე და საშუალო საწარმოების სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთის შესაბამისად რომლებიც ორმა უდიდესმა ქართულმა ბანკმა გამოაქვეყნა ფასს 9-ის მიხედვით. გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე უდრის 10 ათას ლარს (2022: 15 ათასი ლარი).

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

საკრედიტო ზარალის ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნებისთვის განისაზღვრება ანარიცხების მატრიცით რომელიც წარმოდგენილია ქვედა ცხრილში. ანარიცხების მატრიცა დაფუძნებულია ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობაზე, კორექტირებულია საპროგნოზო ინფორმაციით:

	31 დეკემბერი 2023			
მთლიანი ღირებულების % (ათას ქართულ ლარში)	**ზარალის განაკვეთი**	**მთლიანი საბალანსო ღირებულება**	**არსებობის მანძილზე ECL**	**წმინდა საბალანსო ღირებულება**
სავაჭრო მოთხოვნები				
- მიმდინარე	0%	3,889	-	3,889
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილებული	0%	230	-	230
- 30-90 დღე ვადაგადაცილებული	0%	259	-	259
- 91-180 დღე ვადაგადაცილებული	1%	305	(2)	303
- 181-360 დღე ვადაგადაცილებული	8%	144	(11)	133
- 360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	29%	48	(14)	34
სულ		**4,875**	**(27)**	**4,848**

	31 დეკემბერი 2022			
მთლიანი ღირებულების % (ათას ქართულ ლარში)	**ზარალის განაკვეთი**	**მთლიანი საბალანსო ღირებულება**	**არსებობის მანძილზე ECL**	**წმინდა საბალანსო ღირებულება**
სავაჭრო მოთხოვნები				
- მიმდინარე	0%	3,600	-	3,600
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილებული	0%	563	-	563
- 30-90 დღე ვადაგადაცილებული	0%	580	-	580
- 91-180 დღე ვადაგადაცილებული	1%	400	(2)	398
- 181-360 დღე ვადაგადაცილებული	8%	18	(1)	17
- 360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	29%	26	(7)	19
სულ		**5,187**	**(10)**	**5,177**

წინამდებარე ცხრილში მოცემულია ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში გამარტივებული ECL მოდელით, საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

ათას ქართულ ლარში	**2023**	**2022**
ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალისთვის 1 იანვარს	**10**	**15**
სხვა მოძრაობები	17	(5)
ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალისთვის 31 დეკემბერს	**27**	**10**

2023 და 2022 წლის განმავლობაში ავანსების გაუფასურებაში ცვლილებები არ ყოფილა.

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკა

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით.

მხოლოდ კანონმდებლობით მინიჭებული ფუნქციები, როგორიცაა bail-in-ის შესახებ კანონი გარკვეულ ქვეყნებში, არ ახდენს გავლენას მხოლოდ ძირი და პროცენტის გადახდის ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა თუ კანონმდებლობაში ცვლილება მოხდება.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება - საკრედიტო ზარალის რეზერვი „ECL“-სთვის. ჯგუფს გააჩნია სამი ტიპის ფინანსური აქტივი რომლებიც მიეკუთვნება „ECL“-ის მოდელს - გაცემული სესხები, სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები და ფული და ფულის ეკვივალენტები.

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად არსებობის მთელი პერიოდის ზარალის ანარიცხს იყენებს ფულის და ფულის ეკვივალენტებისთვის. „ECL“-ის შეფასებისათვის ინდივიდუალური შეფასების მიდგომა გამოიყენება. შენიშვნაში 21 წარმოდგენილია ინფორმაცია ECL-ის შეფასებისას გამოყენებულ საწყის მონაცემებზე, დაშვებებისა და შეფასების მეთოდებზე, იმის განმარტების ჩათვლით, თუ როგორც ჩართავს ჯგუფი მომავალ საპროგნოზო ინფორმაციას ECL-მოდელებში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის, ფულის და ფულის ეკვივალენტების ნაშთები თავსდება კატეგორიაში 1. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისთვის 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბერს ნულის ტოლია.

ჩამოწერა. ფული და ფულის ეკვივალენტები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას ნიშნავს. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ის ფული და ფულის ეკვივალენტები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც ჯგუფი ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2023**	**31 დეკემბერი 2022**
ფული სალაროში	33	21
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	4,906	6,713
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**4,939**	**6,734**

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები ძირითადად განთავსებულია ორ წამყვან ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით Ba3, Moody's-ის რეიტინგის სისტემით. უმნიშვნელო თანხა განთავსებულია ორ სხვა ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით არანაკლებ BB-, Standard and Poor's-ის რეიტინგის სისტემით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია.

13 საწესდებო კაპიტალი

არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკა

საწესდებო კაპიტალი. ჯგუფის განცხადებული საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განსაზღვრულია ჯგუფის მეწილეების მიერ. ცვლილებები ჯგუფის განცხადებულ საწესდებო კაპიტალში შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ ჯგუფის მეწილეების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

განცხადებული საწესდებო კაპიტალის მეტობა/(ნაკლებობა) ფაქტიური შენატანების ღირებულებასთან აღრიცხულია როგორც გადახდილი/(გადაუხდელი) კაპიტალი.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულია ანგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხედვითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი მათ გამომუშავებულ მოგებაზე, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით. მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ“ ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება“ წყაროსთან დასაკავებელი („withholding“) გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას „აგროსილ“ ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა.

გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში.

13 საწესდებო კაპიტალი (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	საწესდებო კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	**53,130**
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	**53,130**
საწესდებო კაპიტალის კლება	(2,370)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	**50,760**

დამატებითი გადახდილი კაპიტალი წარმოადგენს ყოფილი მფლობელის შპს „მოვატ საქართველო“-ს მიერ ჯგუფის დაფუძნებისას საწესდებო კაპიტალში განხორციელებული შენატანის (საინვესტიციო ქონება) რეალური ღირებულების სხვაობას მის საბალანსო ღირებულებაზე.

14 სესხები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ჯგუფსა და მის თავდაპირველ გამსესხებელს შორის, არსებითად განსხვავებული პირობებით, ისევე როგორც არსებითად მოდიფიცირებული პირობებით და მდგომარეობით არსებული ფინანსური ვალდებულებებისა, აღირიცხება როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების შეწყვეტა და აღიარდება ახალი ფინანსური ვალდებულება. პირობები არსებითად განსხვავებულია თუ დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირებული ფულადი ნაკადები, ახალი პირობებით, მოიცავს გადახდილ საკომისიოს და გამოკლებულ ნებისმიერ მიღებულ საკომისიოს და დისკონტირებულია თავდაპირველი დისკონტირების განაკვეთის, სულ მცირე 10%-ით განსხვავდება დისკონტირებული დღევანდელი ღირებულება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ან პირობების მოდიფიკაცია აღირიცხება როგორც შეწყვეტა, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო აღიარდება როგორ შეწყვეტისას წარმოშობილი მოგება ან ზარალი.

თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ აღირიცხება შეწყვეტად, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო დააკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს შეწყვეტას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up“ მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

14 სესხები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. 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 გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდისუუნარობა ან გაკოტრება.

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2023**	**31 დეკემბერი 2022**
სესხები ფინანსური ინსტიტუტებისგან	140,296	145,638
სულ სესხები	**140,296**	**145,638**

ჯგუფის სესხები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ათას ქართულ ლარში	**2023**	**2022**
სესხები დენომინირებული:		
- ევროში	122,888	126,799
- აშშ დოლარში	17,408	18,839
სულ სესხები 31 დეკემბერს	**140,296**	**145,638**

ჯგუფი არ იყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ შესულა ჰეჯირების შეთანხმებაში უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვალდებულებებთან ან საპროცენტო განაკვეთის განფენილობასთან დაკავშირებით. ჯგუფის აღებული სესხების ნაწილი ფიქსირებულ განაკვეთიანია ხოლო სხვები ეფუძნება IBOR-ს. სესხების გადახდის ვადაა 2035 წლის დეკემბრამდე (შენიშვნა 23) და კუპონის საშუალო ეფექტური საპროცენტო განაკვეთია წლიური 9%. გირავნობით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალები შესახებ იხილეთ შენიშვნაში 22.

ნასესხები სახსრებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

ათას ქართულ ლარში	**შენიშვნა**	**სესხები**
წმინდა ვალი 2022 წლის 1 იანვარს		**178,244**
ძირი თანხის დამატება*		35,569
დარიცხული პროცენტი	21	16,020
გადახდილი ძირი თანხა*		(42,946)
გადახდილი პროცენტი		(11,073)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	21	(30,206)
მოდიფიკაციის და გაუქმების ზარალი, წმინდა	21	30
წმინდა ვალი 2022 წლის 31 დეკემბერს		**145,638**
ძირი თანხის დამატება		-
დარიცხული პროცენტი	21	13,549
გადახდილი ძირი თანხა		(9,260)
გადახდილი პროცენტი		(12,783)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	21	3,446
მოდიფიკაციის და გაუქმების ზარალი, წმინდა	21	(294)
წმინდა ვალი 2023 წლის 31 დეკემბერს		**140,296**

*თანხები კლასიფიცირებულია როგორც ძირის დამატებები და ძირის გადახდა რომელიც მოიცავს რეფინანსირებისას ფულად მთლიან შემოდინებებს და გადინებებს.

სესხის პირობების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 20.

15 ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის

არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკა

ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები წარმოადგენს არაფინანსურ ვალდებულებებს განუსაზღვრელი დროითა თუ ოდენობით. ისინი აღიარდება, თუკი ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება, როგორც წარსული მოვლენების შედეგი, შესაძლოა, რომ საჭირო იყოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლოა, საჭირო იყოს ვალდებულების თანხის საიმედო შეფასება. ანარიცხები ფასდება დანახარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულებისა და ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. ანარიცხის გაზრდა დროის გასვლის შედეგად აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

ისეთი გადახდებისა და მოსაკრებლების, როგორიცაა გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა ან მარეგულირებელი მოსაკრებელი, რომლებიც დაფუძნებულია იმ პერიოდის ინფორმაციაზე, სანამ წარმოიქმნებოდა გადახდის ვალდებულება, ვალდებულებად აღიარება ხდება, როდესაც არის სავალდებულო მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის დაწესებას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით, რომელიც გამოიწვევს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუკი გადახდა განხორციელდება ვალდებულების გამომწვევ მოვლენამდე, იგი იქნება აღიარებული როგორც გადახდილი ავანსი.

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა ჯგუფის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა 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 მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციებისათვის კორექტირებები აისახება მოგების გადასახადის ხარჯში.

მოძრაობა ანარიცხებში სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	საგადასახადო რისკები	სულ
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	**3,186**	**3,186**
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები	1,244	1,244
გამოუყენებელი თანხის კომპენსირება	(822)	(822)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**3,608**	**3,608**
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები	782	782
გამოუყენებელი თანხის კომპენსირება	(1,267)	(1,267)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**3,123**	**3,123**

ზემოთ მოცემული ანარიცხი კლასიფიცირებულია როგორც მიმდინარე ვალდებულება რადგან ჯგუფს არ აქვს უპირობო უფლება რომ გადაავადოს გადახდა ერთ წელზე მეტი ხნით. ფულადი სახსრების გადინების მოსალოდნელი დროები მოცემულია ქვემოთ.

15 ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის (გაგრძელება)

ანარიცხი გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციისთვის. ხელმძღვანელობა შესაბამისი საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციაზე და საგადასახადო ორგანოების დისკრეციულ უფლებებზე დაყრდნობით აფასებს, რომ შესაძლოა ჯგუფის ქონების გადასახადის რამდენიმე პოზიციის ცვლილება, საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. შესაბამისად, ჯგუფმა ასეთი გადასახადებისთვის შექმნა ანარიცხები. ნაშთი რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავარაუდოდ ან მთლიანად გამოიყენება ან გამონთავისუფლდება როდესაც საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების შემოწმების უფლების ვადა ამოიწურება შემდეგია: 981 ათასი ლარის COVID-19-თან დაკავშირებული შეღავათით, 200 ათასი ლარით 2023 წლის ბოლოსთვის, 1,399 ათასი ლარით 2024 წლის ბოლოსთვის და 1,244 ათასი ლარით 2025 წლის ბოლოსთვის.

16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკა

სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ათას ქართულ ლარში	**31 დეკემბერი 2023**	**31 დეკემბერი 2022**
სავაჭრო ვალდებულებები	880	971
ვალდებულებები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	21	47
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	**901**	**1,018**
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების დარიცხული ხარჯი	105	123
მიღებული ავანსები	256	197
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**1,262**	**1,338**

17 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის

მთლიანი ვალდებულება 885 ათასი ლარის ოდენობით წარმოადგენს მხარეებს შორის სამშენებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გარანტიის ვალდებულებას შპს „ანაგის“ მიმართ. მთლიანი თანხა დაფარულ უნდა იქნას შემდეგ საანგარიშგებო პერიოდში.

18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით

არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკა

ამონაგები არის ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას ჯგუფი მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული თანხებისა.

ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

ჯგუფი მომსახურებას გასწევს ფიქსირებული და ცვალებადი ფასის მქონე ხელშეკრულების მიხედვით. ამონაგების აღიარება ხდება იმავე საანგარიშო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებებისთვის ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის ფაქტიურად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, იმ საერთო მომსახურების პროპორციული წილის სახით, რომელიც უნდა იყოს გაწეული, ვინაიდან მომხმარებელი იღებს და იყენებს სარგებელს მაშინვე. ეს განისაზღვრება მომსახურების ფაქტიური დღეებით, მთლიანი თვის სახელშეკრულებო დღეების რიცხვთან შეფარდების საფუძველზე.

18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით (გაგრძელება)

იმ შემთხვევებში, როდესაც ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე შესასრულებელ ვალდებულებას, გარიგების ფასი ნაწილდება თითოეული შესასრულებელი ვალდებულების მიხედვით, გაყიდვების ცალკეული ფასების საფუძველზე.

ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება გადახდილ თანხას, ხდება სახელშეკრულებო აქტივის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება.

თუ ხელშეკრულება მოიცავს ცვალებად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვანი დაბრუნება არ მოხდება.

საიჯარო ქირის შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები აისახება იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა, წრფივი მეთოდით დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. მომხმარებელი მაშინვე ღებულობს და იყენებს სარგებელს. მოიჯარეებისთვის დაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მომსახურების ხარჯები და სხვა მსგავსი ხარჯები შეიტანება მთლიანად ამონაგებთან დაკავშირებულ ხარჯებში, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ ჯგუფი ძირითადი მხარეა.

ამონაგები კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან აღიარდება დაკავშირებული ხარჯების გამოკლებით რადგან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ამ შემთხვევაში ჯგუფი მოქმედებს როგორც აგენტი.

პარკინგის მოსაკრებელი და შემოსავალი გასართობ ცენტ „რია-რია“-დან აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, ხოლო მომსახურების, უსაფრთხოების, დასუფთავების და მოიჯარეთა სხვა საერთო ხარჯებზე მოსაკრებელი აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფს არ აქვს ხელშეკრულებები, რომელთა ფარგლებში მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მომხმარებლის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, ჯგუფი არ ახდენს გარიგების ფასის კორექტირებას ფულის დროითი ღირებულებით.

მნიშვნელოვანი საღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები საღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან. კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ნაჩვენები ამონაგების შესაფასებლად ხელმძღვანელობას გამოყენებული აქვს მსჯელობა. იმის განსასაზღვრად, ჯგუფი აგენტის სახით მოქმედებდა თუ ძირითად მხარედ, რამდენიმე ფაქტორის გათვალისწინება მოხდა, ყველაზე მეტად იმისა, არის თუ არა ჯგუფი ძირითადი პასუხისმგებელი დაპირებული სპეციფიკური სერვისის მიწოდების შესრულებაზე. ხელმძღვანელობა ასევე აფასებს მომხმარებლის ხედვას ხელშეკრულების შემსრულებელ მთავარ პასუხისმგებელ მხარესთან მიმართებით, მათ შორის მომხმარებლისთვის მხარდაჭერის გაწევას, მომხმარებლის საჩივრების დაკმაყოფილებას და პასუხისმგებლობის აღებას სერვისის ხარისხსა და ვარგისიანობაზე. კომუნალური მომსახურებებისთვის (ელექტროენერგია, წყალი და ბუნებრივი აირი) - ყველა მოიჯარე მუნიციპალური სერვისების მომწოდებლებს მიიჩნევს მხარეებად, რომლებიც მთავარი პასუხისმგებლები არიან შესაბამისი სერვისის მიწოდებაზე. ასევე გათვალისწინებულ იქნა ამატებს თუ არა ჯგუფი მნიშვნელოვან ღირებულებას მომწოდებლის სერვისს მომხმარებლის ღირებულების ჯაჭვში და მის უუნარობას რომ ჩაერთოს სხვა მომწოდებლებისგან პროდუქტის შერჩევაში სამომავლო დისტრიბუციისთვის, ისევე როგორც მისი კონტროლის ნაკლებობას გასაყიდი ფასების დადგენისას.

18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით (გაგრძელება)

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ამონაგებისთვის ჯგუფი წარმოადგენს აგენტს. ჯგუფს აგენტის ნაცვლად ძირითადი მხარის სახით რომ ემოქმედა ჯგუფის 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მთლიან ამონაგებს წარადგენდა 2,758 ათასი ლარის ოდენობით (2022: 1,939 ათასი ლარი), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

ათას ქართულ ლარში	**2023**	**2022**
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	28,822	26,587
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	10,997	10,072
სულ ამონაგები	**39,819**	**36,659**

ჯგუფი შემოსავალს იღებს ერთი ლოკაციიდან: რუსთაველის გამზირი 2/4, თბილისი, საქართველო (სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი“ და სასტუმრო რადიუს თბილისი).

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ჩაშლა შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	**2023**	**2022**
დარიცხული სერვისის შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	4,497	4,381
შემოსავალი გასართობ ცენტრ „რია-რია“-დან	1,678	1,452
პარკინგის მოსაკრებლები	1,711	668
სულ ამონაგები სავაჭრო მოლიდან	**7,886**	**6,501**
ამონაგები ოთახებიდან	2,217	2,707
ამონაგები საკვებიდან და სასმელებიდან	894	864
სულ სასტუმრო მომსახურების ამონაგები	3,111	3,571
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**10,997**	**10,072**

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების აღიარების დროები (ამონაგების თითოეული წყაროსთვის) შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	**2023**	**2022**
დროის გარკვეულ მომენტში	4,283	2,984
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	6,714	7,088
სულ ამონაგები	**10,997**	**10,072**

დროის გარკვეულ მომენტში აღიარებული ამონაგები მოიცავს პარკინგის და საპირფარეშოს მოსაკრებლებს, შემოსავალს გასართობ ცენტრ „რია-რიადან“ და შემოსავალს საკვების და სასმელების გაყიდვიდან სასტუმრო რადიუს თბილისში 1,711 ათასი, 1,678 ათასი და 894 ათასი ლარის ოდენობით. (2022: 668 ათასი, 1,452 ათასი და 864 ათასი ლარი).

გარკვეული პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ამონაგები მოიცავს მარკეტინგის, უსაფრთხოების, კომუნალური, დასუფთავების და ფართის სხვა საერთო ხარჯებს 4,497 ათასი ლარის ოდენობით და შემოსავალს სასტუმრო რადიუს თბილისში ოთახების გაქირავებიდან 2,217 ათასი ლარის ოდენობით (2022: 4,381 ათასი და 2,707 ათასი ლარი).

18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით (გაგრძელება)

წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულებით გაყიდვებიდან უდრის ნულს. სააგენტო ურთიერთობებიდან ამონაგების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს მოიჯარეებისგან მიღებულ გარანტიებს, რაც დაბრუნებას ექვემდებარება ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან შეწყვეტის შემთხვევაში. ჯგუფი უფლებამოსილია გამოიყენოს ავანსის თანხა მოიჯარის მხრიდან დაგვიანებული გადახდის შემთხვევაში ვადის დადგომის შეტყობინების შემდეგ. მომხმარებლებისგან ავანსების მიღებიდან ამონაგები არ აღიარებულა 2023 და 2022 წლებში. 2023 წელს გამოყენებულ იქნა 61 ათასი ლარი ვადაგადაცილებული სავაჭრო მოთხოვნების გასაქვითად (2022: 50 ათასი ლარი).

19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	**2023**	**2022**
ხელფასები – სავაჭრო მოლი	2,197	1,907
ხელფასები – სასტუმრო	1,312	1,253
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	**3,509**	**3,160**

20 კომუნალური ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	**2023**	**2022**
კომუნალური ხარჯები – სავაჭრო მოლი	1,100	1,225
კომუნალური ხარჯები – სასტუმრო	54	52
სულ კომუნალური ხარჯები	**1,154**	**1,277**

21 ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა

ათას ქართულ ლარში	**2023**	**2022**
ფინანსური შემოსავალი	887	541
საპროცენტო ხარჯი	(13,289)	(16,108)
ზარალი მინუს შემოსავალი საკურსო სხვაობიდან - მიღებული სესხებიდან	(3,446)	30,206
ზარალი მინუს შემოსავალი საკურსო სხვაობიდან - გაცემული სესხებიდან	(105)	(228)
სულ ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი	**(15,953)**	**14,411**
გამოკლებული დაკაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	-	-
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი	**(15,953)**	**14,411**

საპროცენტო ხარჯებში შედის 13,549 ათასი და 58 ათასი ლარი რომლებიც მიეკუთვნება: სესხებზე დარიცხულ პროცენტებს (შენიშვნა 14), საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხულ პროცენტს და მოდიფიკაციის წმინდა ზარალს (შენიშვნა 14) 30 ათასი ლარის ოდენობით. (2022: საპროცენტო ხარჯებში შედის 16,020 ათასი, 58 ათასი და 36 ათასი ლარი რომლებიც მიეკუთვნება: სესხებზე დარიცხულ პროცენტებს (შენიშვნა 14), საბანკო გარანტიასთან დაკავშირებულ ხარჯს, საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხულ პროცენტს და მოდიფიკაციის წმინდა ზარალს (შენიშვნა 14) 8 ათასი ლარის ოდენობით.

22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივ საქმიანობაში ჯგუფმა დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო არსებითი ზარალი არ დადგება.

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს არ ქონია მიმდინარე სასამართლო დავები.

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 დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების 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.

ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში.

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

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

გარანტიები. ერთადერთი არსებითი გარანტია უკავშირდება მშენებელ კონტრაგენტ შპს „ანაგი“-ს. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 17.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბერს საინვესტიციო ქონება მთლიანად დატვირთული იყო სესხების უზრუნველყოფაში საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 14 და შენიშვნა 9.

მიწასთან და შენობებთან დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მთლიანი ნაშთი დატვირთული იყო სესხის უზრუნველყოფაში 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული პერიოდისთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8 და შენიშვნა 14.

დამატებით, წილი შპს „გალერია თბილისი“-ში ასევე დატვირთული იყო იგივე სესხებისათვის.

22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. ჯგუფი ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები ჯგუფისთვის, მათ შორის დაფინანსების გადახურვის მოთხოვნა, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების ზრდა ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამოცხადება. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს დარღვეული ჰქონდა სესხის პირობები სესხის რამდენიმე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით. თუმცა, ხელმძღვანელობამ წლის დასასრულამდე მიიღო წერილები კრედიტორებისგან, რომელითაც ბანკი არ იყენებს უფლებას რომ მოითხოვოს არსებული სესხების დაჩქარებული გადახდა. შესაბამისად, სესხები კლასიფიცირებულია მიმდინარედ და გრძელვადიანად თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით.

კლიმატის ცვლილების საკითხის გათვალისწინება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა და გააცნობიერა გლობალური შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ხოლო ჯგუფის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს ჯგუფის სრულუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

23 ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო.

საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება ჯგუფის მიერ გაქირავების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან საკრედიტო პირობებით, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს და ბალანსგარეშე კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, კრედიტის გაზრდის ვალდებულებისთვის, გაუთვალისწინებელი საკრედიტო ხაზების და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტივისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ვალდებულების თანხა.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ყურადღებით მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს მოდელებს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობებზე, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე და დროის გასვლაზე დამოკიდებულებით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება მოითხოვს სხვა შეფასებებს ვალდებულებების შეუსრულებლობის მოხდენის ალბათობისათვის, მასთან ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და კონტრაგენტებს შორის ვალდებულებების შეუსრულებლობის კორელაციებისთვის.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიმიტები. ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL) შეფასება. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა (“PD”), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი (“EAD”), ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი (“LGD”) და დისკონტირების განაკვეთი. EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი.

მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს (“EIR”) ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს *მთლიანი ვადის ECL*-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც დგება ყველა შესაძლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი დარჩენილი პერიოდისათვის. 12 თვის ECL წარმოადგენს მთლიანი ვადის ECL-ის წილს რომელიც დგება ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და შესაძლებელია 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღიდან, ან დარჩენილი მთლიანი პერიოდის ფინანსური ინსტრუმენტისთვის თუ ის ერთ წელზე ნაკლებისაა.

ECL-ები რომლებიც ხელმძვანელობის მიერ ფასდება ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის. შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

PD-ს გაზომვის მიზნებისთვის, ჯგუფი განსაზღვრავს ვალდებულებების შეუსრულებლობას როგორ სიტუაციას როდესაც განფენილობა აღწევს ერთს ან მეტს შემდეგი კრიტერიუმებიდან:

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
    - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
    - მოვალე გადახდისუუნაროა;
    - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება.

განმარტების მიზნისათვის, ჯგუფის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება ჯგუფის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო თვისთვის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის. ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის გამოთვლა და SICR-ის შეფასება მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. ჯგუფმა განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. ჯგუფის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი“), რაც იძლევა მომდევნო წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოური ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთის შემცველ აქტივებისა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. 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 მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის მაქსიმალური განფენილობის ლიმიტს მთლიანობაში ორივე, ღამის და დღის პოზიციის მიხედვით, რომლის მონიტორინგიც ყოველდღიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში და არაფულად აქტივებში არ განიხილება რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემცველად. 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს, ჯგუფს ნაშთები ქონდა ქართულ ლარსა და სხვა ვალუტებში.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

	2023 წლის 31 დეკემბერს			**2022 წლის 31 დეკემბერს**		
ათას ქართულ ლარში	**ფულადი ფინანსური აქტივები**	**ფულადი ფინანსური ვალდებულებები**	**წმინდა საბალანსო პოზიცია**	**ფულადი ფინანსური აქტივები**	**ფულადი ფინანსური ვალდებულებები**	**წმინდა საბალანსო პოზიცია**
აშშ დოლარი	9,920	(18,303)	(8,383)	7,164	(20,060)	(12,896)
ევრო	2,154	(122,914)	(120,760)	1,874	(126,816)	(124,942)
ქართული ლარი	6,165	(1,072)	5,093	7,394	(1,244)	6,150
სულ	**18,239**	**(142,289)**	**(124,050)**	**16,432**	**(148,120)**	**(131,688)**

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში და არაფულად აქტივებში არ განიხილება რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემცველად. 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს, ჯგუფს ნაშთები ქონდა ქართულ ლარსა და სხვა ვალუტებში.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა ჯგუფის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღისათვის გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

	2023 წლის 31 დეკემბერს	2022 წლის 31 დეკემბერს
ათას ქართულ ლარში	მოგება ან ზარალზე გავლენა	მოგება ან ზარალზე გავლენა
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2022: 20%-ით)	(1,677)	(2,579)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2022: 20%-ით)	1,677	2,579
ევროს გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2022: 20%-ით)	(24,152)	(24,988)
ევროს გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2022: 20%-ით)	24,152	24,988

განფენილობა გამოითვლება მხოლოდ ფულადი ნაშთებისთვის რომლებიც დენომინირებულია ჯგუფის სამუშაო ვალუტიდან განსხვავებულ ვალუტაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას.

ქვედა ცხრილი აჯამებს ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2023						
სულ ფინანსური აქტივები	9,787	786	7,666	-	-	18,239
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,783)	(4,782)	(7,048)	(63,101)	(65,574)	(142,288)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**8,004**	**(3,996)**	**618**	**(63,101)**	**(65,574)**	**(124,049)**
31 დეკემბერი 2022						
სულ ფინანსური აქტივები	11,910	270	4,252	-	-	16,432
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,811)	(4,114)	(6,869)	(56,716)	(78,610)	(148,120)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**10,099**	**(3,844)**	**(2,617)**	**(56,716)**	**(78,610)**	**(131,688)**

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფს აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს. ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს. ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს ჯგუფის ხელმძღვანელობის მხრიდან. მხრიდან. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(2,057)	(4,098)	(18,443)	(98,929)	(82,598)	(206,125)
საიჯარო ვალდებულებები	(11)	(23)	(101)	(90)	-	(225)
სავაჭრო ვალდებულებები	(901)	-	-	-	-	(901)
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(885)	-	-	(885)
სულ სამომავლო გადახდები	**(2,969)**	**(4,121)**	**(19,429)**	**(99,019)**	**(82,598)**	**(208,136)**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(1,520)	(3,500)	(16,497)	(90,756)	(72,327)	(184,600)
საიჯარო ვალდებულებები	(11)	(24)	(100)	(225)	-	(360)
სავაჭრო ვალდებულებები	(1,018)	-	-	-	-	(1,018)
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(1,160)	-	-	(1,160)
სულ სამომავლო გადახდები	**(2,549)**	**(3,524)**	**(17,757)**	**(90,981)**	**(72,327)**	**(187,138)**

24 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება მოიზიდოს დამატებითი კაპიტალი მშობელი კომპანიისგან, ასევე დააკორექტიროს მეწილესთვის გადახდილი დივიდენდები ან დაუბრუნოს კაპიტალი მეწილეს.

25 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები

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 არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ, ფასები) ან ირიბად (მაგ, წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (რაც არადაკვირვებადი მონაცემებია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება ისეთი დაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, მაშინ გვაქვს მესამე დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც განმარტებულია

იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2023				31 დეკემბერი 2022			
ათას ქართულ ლარში	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები								
სხვა ფინანსური აქტივები								
- გაცემული სესხები	-	8,452	-	8,452	-	4,525	-	4,525
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	4,848	-	4,848	-	5,175	-	5,175
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	4,939	-	4,939	-	6,734	-	6,734
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	251,231	146,918	-	-	293,009	151,858
სულ აქტივები	**-**	**18,239**	**251,231**	**165,157**	**-**	**16,434**	**293,009**	**168,292**
ვალდებულებები								
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	(140,296)	-	(140,296)	-	(145,638)	-	(145,638)
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	(901)	-	(901)	-	(1,018)	-	(1,018)
- ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	(885)	-	(885)	-	(1,160)	-	(1,160)
სულ ვალდებულებები	**-**	**(142,082)**	**-**	**(142,082)**	**-**	**(147,816)**	**-**	**(147,816)**

25 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა მათი საბალანსო ღირებულების ტოლად.

არაკოტირებული ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით, ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

ზემოთ მოცემული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება განსაზღვრულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ინდივიდუალური ერთეულებისთვის: სავაჭრო მოლი, სასტუმრო და ოფისები, ხოლო ძირითადი საშუალებების ერთეულებისთვის (შენიშვნა 8) შესაბამისი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების წმინდა საბალანსო ღირებულებების გათვალისწინებით.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულებაა. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ მოსალოდნელ სამომავლოდ მისაღებ ფულად ნაკადებს, რომელიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ევროობლიგაციების რეალური ღირებულება ეფუძნება კოტირებულ საბაზრო ფასებს. სხვა ვალდებულებების რეალური ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები, ფასდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთამდე დისკონტირების საფუძველზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც გააჩნიათ მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადები.

26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები“, ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას ან შემდგომ. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი ხვდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ კატეგორიაში.

27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

2024 წლის 4 იანვარს შპს „გალერია თბილისმა“ დაკავშირებული მხარისგან მიიღო სესხები 49,643 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (133,485 ათასი ლარი) და სრულად დაფარა ყველა სხვა არსებული სესხი. ახალი სესხების ვადაა 7 წელია და საპროცენტო განაკვეთია 10%.

2024 წლის 6 მარტს ჯგუფის მეწილემ გადაწყვიტა საწესდებო კაპიტალის შემცირება 1,500 აშშ დოლარით.

2024 წლის 3 აპრილს დაკავშირებულმა მხარე შპს „მტკვარი ჰესმა“ მთლიანად დაფარა შპს „გალერია თბილისის“ მიმართ არსებული სესხი.

2024 წლის 13 მაისს შპს „გალერია ჰოლდინგმა“ დაკავშირებულ მხარეზე გასცა 500 ათასი აშშ დოლარის გრძელვადიანი სესხი 10% განაკვეთით.

2024 წლის 4 ივლისს შპს „გალერია ჰოლდინგმა“ დაკავშირებულ მხარეზე გასცა 1,500 ათასი აშშ დოლარის მოკლევადიანი სესხი 10% განაკვეთით.

შპს გალერია ჰოლდინგი

მმართველობითი ანგარიში

საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

1. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „გალერია ჰოლდინგი“ (შემდგომში - „ჰოლდინგი“) დაარსდა 2017 წლის 13 ივლისს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 404541215, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. გალერია ჰოლდინგი არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას, ვინაიდან მის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების მართვის, ტურიზმისა და საოჯახო გართობის ინდუსტრიაში მოქმედი შვილობილი კომპანიების („ჯგუფი“) კაპიტალით უზრუნველყოფა.

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის შპს გალერია ჰოლდინგი მთლიანად ფლობს შემდეგ საწარმოებს:

- შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი, დაარსებული 2018 წლის 29 ოქტომბერს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 404567508, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი ოპერირებას სასტუმრო „რადიუსს“ გალერია თბილისის სავაჭრო მოლში.

- შპს გალერია თბილისი დაარსებული 2008 წლის 24 ივლისს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 204558497, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. შპს გალერია თბილისი 100% წილით ფლობს შვილობილ შპს რია-რიას, ბავშვთა გასართობი ცენტრი გალერია თბილისის სავაჭრო მოლში.

ჯგუფი შემდეგი შვილობილი კომპანიების მშობელი კომპანიაა, ყველა რეგისტრირებულია საქართველოში:

		წილი / ხმის უფლება		
შვილობილის სახელი	ძირითადი საქმიანობა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შპს მოვატ საქართველო	საიჯარო ქონების გაქირავება	0%	0%	0%
შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი	სასტუმრო რადიუსი	100%	100%	100%
შპს გალერია თბილისი	საიჯარო ქონების გაქირავება	100%	100%	100%
სს უნივერმაღი თბილისი	უმოქმედო	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა
შპს კაფე თბილისი-5	უმოქმედო	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა
შპს რია-რია	ბავშვთა გასართობი ცენტრი	100%	100%	100%

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მობელ კომპანიას სრულად ფლობდა GCF Luxemburg (რეგისტრირებულია ლუქსემბურგის დიდ საჰერცოგოში) და ჰოლდინგის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც საბოლოოდ კონტროლდება კერძო პირის, ეკატერინე ხვედელიძის მიერ.

2023 წლის ბოლოსთვის, შპს გალერია თბილისში დასაქმებული იყო 27 ადამიანი (2022 წლის ბოლოს: 27). შპს რია-რიაში იმავე პერიოდისთვის - 35 ადამიანი (2022 წლის ბოლოს: 32), სასტუმრო რადიუსში იმავე პერიოდისთვის - 98 ადამიანი (2022 წლის ბოლოს: 76). შპს გალერია ჰოლდინგს არ ჰყავს თანამშრომლები.

შპს გალერია თბილისის (კომპანია) ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაქირავება საკუთარ თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო მოლში რუსთაველის გამზირზე, თბილისში.

გალერია თბილისის შენობისგან შესაძლებელია გამოიყოს შემდეგი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები - 1) მფლობელის მიერ მართული სავაჭრო მოლი გალერია თბილისი 2) სასტუმრო რადიუს თბილისი რომელსაც მართავს შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი“ 3) ოფის 1, რომელიც სრულად გაქირავებულია შპს „არვატო ცეერემ ჯორჯია“-ზე 2019 წლის მაისიდან. ოფის 1-ის ფართი შეადგენს დაახლოებით 2,524 კვ.მ-ს 4) ოფის 2, რომელიც სრულად გაქირავებულია 2022 წლის აპრილიდან. ოფის 2-ის ფართი შეადგენს დაახლოებით 2,561 კვ.მ-ს.

წინა მფლობელებმა გალერია თბილისის პროექტის განხორციელება დაიწყეს 2007 წელს, როდესაც განხორციელდა პროექტის დიზაინი. კომპანია GCF Real Estate-მა, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს თანაინვესტირების ფონდის (GCF ფონდი) წევრ კომპანიას, შეისყიდა ჯგუფის 100% წილი და გახდა ექსკლუზიური მფლობელი 2015 წელს. GCF ფონდი დაარსდა საინვესტიციო საზოგადოების მზარდი ინტერესის შედეგად, რომელიც მიზნად ისახავდა საქართველოში ინვესტიციების განხორციელებას. ფონდი მიზანია საქართველოს განვითარებადი სექტორების უნიკალურ პროექტებში თანაინვესტირება. შეძენის შემდეგ მიმდინარე მფლობელებმა განახორციელეს ცვლილებები პროექტში, რის შედეგად დამატებულ იქნა კინოთეატრის, სასტუმროს და ოფისების მშენებლობა, რამაც გაზარდა პროექტის ფუნქციონალური დატვირთვა და შესძინა მას დამატები ხიბლი. მშენებლობის ძირითადი ნაწილი დაიწყო 2016 წლის აპრილში და დასრულდა 1.5 წლიან მოკლე პერიოდში. სავაჭრო მოლი შედგება 25,000 კვ. მ. ფართისგან, რომელიც გაქირავებულია ახალ საერთაშორისო და ასევე ადგილობრივ ბრენდებზე.

სავაჭრო მოლი გაიხსნა 2017 წლის დეკემბერში 60%-იანი დატვირთულობით. გახსნილ ბრენდები განიცდიდნენ შემოსავლების მაღალი ზრდის ტემპს, რამაც ხელი შეუწყო სავაჭრო ცენტრის მაღალ საოპერაციო მოგებაზე გასვლას. კომპანიამ წარმატებით დახურა 2023 წელი, რომელიც მისი მეექვსე საოპერაციო წელი იყო. ახალი საერთაშორის ბრენდები, რომლებიც პირველად შემოვიდნენ საქართველოს ბაზარზე წარმოადგენენ დაკავებული საიჯარო ფართების 30%-ს. საწარმოს ფინანსური შედეგები წარმოდგენილია მე-5 პუნქტში. ლევერიჯის მაღალი კოეფიციენტის გამო, რომელიც აშშ დოლარსა და ევროშია დენომინირებული, ვალუტის კურსების ცვლილებები მნიშვნელოვან საკურსო ზარალს ან მოგებას იწვევს რაც გადახრას იწვევს საბოლოო შედეგებიდან. თუმცა, საკურსო სხვაობის ეფექტი შეილება ერთჯერად მოვლენად მივიჩნიოთ.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება თბილისში, საქართველოში, რომელიც არის განვითარებადი ბაზარი და ახასიათებს მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო რისკები. რეგიონში მოსალოდნელია საცალო ვაჭრობის ინდუსტრიას მნიშვნელოვანი ზრდა, რომელიც ემყარება ტურიზმში და ვაჭრობაში (განსაკუთრებით ევროპასთან DCFTA თავისუფალი ვაჭრობის შეთანხმების შედეგად) მზარდ ტენდენციებს.

შპს „გალერია თბილისი“ არის 100% წილის მფლობელი შპს „რია-რია“ - ში, რომელიც გაიხსნა 2018 წლის მარტში და ოპერირებს საბავშვო გასართობ ცენტრს სავაჭრო მოლ გალერია თბილისში. საბავშვო გასართობი ცენტრი დაფინანსდა შპს გალერია თბილისის მიერ იმ მიზნით, რომ გაზრდილიყო სავაჭრო ცენტრის ხიბლი, სადაც ბავშვებს და ოჯახებს ექნებოდათ თანამედროვე გასართობი საშუალება და მაღალი ხარისხის მომსახურების დონე. ცენტრი იკავებს დაახლოებით 1,153 კვ. მ.-ს და შედგება ორი სართულისგან. ცენტრში განთავსებულია დაბადების დღის ცენტრი, ავტოდრომი, საძრომიალო ზონა, ბატუტები, სათამაშო აპარატები და ა.შ.

2019 წლის ივნისში ხელმოწერილ იქნა კონტრაქტი შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტ“-თან სასტუმროს ოპერირების შესახებ. სასტუმრომ საქმიანობა დაიწყო იმავე თვეში. სასტუმრო რადიუსი, რომელიც დაახლოებით 3,832 კვ. მ.-ს იკავებს, არის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი, თანამედროვე ტიპის 78 ნომრიანი სასტუმრო. იგი საშუალო საფასო სეგმენტზეა გათვლილი. სასტუმროში განთავსებული ხუთი სხვადასხვა კატეგორიის ოთახი მორგებულია სოციალურად აქტიურ სტუმრებზე, მათზე, ვისაც სურთ, ხელმისაწვდომ ფასად დაისვენონ ქალაქის ცენტრში და განახორციელონ წარმატებული ბიზნეს და ტურისტული ვიზიტები საქართველოში.

ხელმძღვანელობისთვის რთულია ყველა შესაძლო დინამიკის პროგნოზი, რასაც შეიძლება რომ ზეგავლენა ჰქონდეს ქართულ ეკონომიკაზე და შემდგომ უკვე კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა იღებს ყველა აუცილებელ ზომებს იმისათვის, რომ ხელი შეუწყოს კომპანიის განვითარებას და მდგრადობას.

2. საწარმოს სამომავლო განვითარების გეგმები;

ჯგუფის დასახული ამოცანებია მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად.

3. საწარმოს მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობის მომიხილვა;
2023 და 2022 წელს ჯგუფი არ ყოფილა ჩართული კვლევისა და განვითარების საქმიანობაში

4. ინფორმაცია საწარმოს ფილიალების შესახებ;
ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ფილიალები.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები;
ქვემოთ მოცემულია ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი:

გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი):

	‘000 ლარი	2022	2023
1	ამონაგები	36,659	39,819
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,031	20,676
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,442	4,723
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	44%	52%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	83%	12%

გალერია თბილისი (ჯგუფი):

	‘000 ლარი	2022	2023
1	ამონაგები	34,756	38,249
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,571	21,668
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,972	5,569
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	48%	57%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	89%	15%

გალერია თბილისი (კომპანია):

	‘000 ლარი	2022	2023
1	ამონაგები	33,506	37,176
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,155	21,646
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,556	5,547
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	48%	58%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	91%	15%

მნიშვნელოვანი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი შემდეგია:

		2022	2023
1	მაღაზიების რაოდენობა	172	197
2	თანამშრომლები (გალერია)	27	27
3	თანამშრომლები (რია-რია)	32	35
4	თანამშრომლები (სასტუმრო რადიუსი)	76	98

2023 წელს კომპანიის ამონაგები საგრძნობლად გაიზარდა წინა, 2022 წელთან შედარებით. ზრდის ეს ტრენდი აჩვენებს რთული პერიოდიდან აღდგენას რაც COVID-19 პანდემიით იყო გამოწვეული და 2020 წლის პირველი კვარტალიდან 2021 წლის ბოლომდე გაგრძელდა. 2020 წელს კომპანია ოპერირებდა კრიზისულ პირობებში, ნაწილობრივ და თითქმის სრული დახურვის გახანგრძლივებული ვადების გამო. თუმცა, 2021 წლის თებერვლიდან კომპანიამ აღადგინა ოპერირება მცირე შეზღუდვებით, ეს ტრენდი გაგრძელდა 2021 და 2022 წლების განმავლობაში, შეზღუდვების პერიოდული მოხსნებით. ეს აღდგენა საბოლოოდ აისახა 2023 წლის გაზრდილ ამონაგებში, ეს აჩვენებს კომპანიის მდგრადობას და ადაპტაციის უნარს პანდემიისგან გამოწვეული სირთულეების მიმართ.

6. დეტალური ინფორმაცია კომპანიის წილის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით;

2020 წლის 29 ივლისს შპს „მოვატ ჯორჯიამ“ საკუთარი წილის 100% შპს „გალერია თბილისში“, გადასცა მშობელ ჯგუფს - შპს „გალერია ჰოლდინგს“. მას შემდეგ შპს „მოვატ ჯორჯიას“ არანაირი ოპერაცია არ ჩაუტარებია. 2020 წლის 13 ნოემბერს შპს „გალერია ჰოლდინგმა“ შპს „მოვატ ჯორჯიაში“ კუთვნილი წილის 100% გადასცა შპს „სიღნაღი ჰოლდინგს“.

2023 და 2022 წლებში ადგილი არ ქონია ცვლილებას ჯგუფის მფლობელობით სტრუქტურაში.

7. დამატებითი განმარტებები წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თანხების შესახებ;

კომპანიის საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა ხელმძღვანელობის მსჯელობის საფუძველზე. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულებისთვის განისაზღვრა შემდეგით: სავაჭრო მოლი - 85,490 ათასი აშშ დოლარი; სასტუმრო - 3,726 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 1 – 4,965 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 2 – 5,296 ათასი აშშ დოლარი.

2019 წელს სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული პრეფერენციების კვლევამ, რომლის სამიზნე ჯგუფს 2,000 ლარზე მეტი პირადი შემოსავლის მქონე პირები წარმოადგენდა, აჩვენა, რომ გალერია თბილისს ყველაზე მეტი ადამიანი სტუმრობს, კერძოდ 36%. ხელმძღვანელობა აგრძელებს ყოველწლიურად მონაწილეობის მიღებას სხვადასხვა საერთაშორისო კონფერენციებში, სადაც ტარდება შეხვედრები და მოლაპარაკებები საერთაშორისო ბრენდებთან, რომლებიც უფრო მოთხოვნადია სავაჭრო მოლისთვის.

8. საწარმოს საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და მათი მართვის მექანიზმები;

იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ფულადი ნაკადების სტაბილური შემოდინება, კომპანიის ხელმძღვანელობა ყოველთვიურად ახორციელებს მოიჯარეების საქმიანობის მონიტორინგს და მიმოხილვას, რაც მოიცავს ყოველდღიური კლიენტების რაოდენობას, გაყიდვებს და დატვირთულობის ხარჯის კოეფიციენტს, რომელიც წარმოადგენს იჯარის ხარჯის შეფარდებას გაყიდვებთან. შედეგად, ხელმძღვანელობა ცდილობს რომ შედარებით ცუდად მომუშავე მოიჯარეები ჩანაცვლდეს ახალი ბრენდებით. საიჯარო გადახდის მიღება ხდება ინვოისების გაგზავნიდან 15-30 დღეში. რია-რიას და სასტუმრო რადიუსის შემთხვევაში კი საქმიანობა ხორციელდება წინასწარი გადახდების პრაქტიკით.

ახალი კორონავირუსის (COVID-19) პანდემიად გამოცხადების გათვალისწინებით, 2020 წლის 21 მარტიდან ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა, შეუზღუდა მთელი რიგი საქმიანობები და დაიხურა ობიექტები. შეზღუდვები შეეხო აგრეთვე მსხვილ სავაჭრო მოლებს და შესაბამისად თითქმის მთლიანად შეჩერდა კომპანიის ძირითადი საქმიანობა, რამაც ამონაგების დაახლოებით 95% -ით შემცირება გამოიწვია. მთლიანად შეუჩერდა საქმიანობის უფლება გასართობ ცენტრ რია-რიას და სასტუმრო რადიუსს.

2020 წლის 1 ივნისს სავაჭრო მოლმა განაახლა საქმიანობა COVID-19 რეგულაციების შესაბამისად. ეს გაგრძელდა 2020 წლის 28 ნოემბრამდე, რის შემდეგაც მეორედ გამოცხადდა საყოველთაო შეზღუდვები და 2021 წლის 8 თებერვლამდე სავაჭრო მოლმა თითქმის მთლიანად შეაჩერა მუშაობა, გარდა საახალწლო დღეებისა, როდესაც მოლს უფლება ჰქონდა ემუშავა 8 დღის განმავლობაში. ასევე, რესტორნების ბიზნესში ჩართულ კომპანიებს მხოლოდ 2021 წლის 14 მარტიდან მიეცათ მუშაობის გაგრძელების უფლება.

სასტუმრო რადიუსმა მუშაობა განაახლა 2021 წლის ივნისში. ასევე რია-რიას მუშაობის განახლების შესაძლებლობა მიეცა 2021 წლის 1 აპრილიდან, ხოლო კინოთეატრ Cavea-ს მხოლოდ 2021 წლის 8 აპრილიდან.

2020 წლის 1 ივნისიდან თითქმის მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარეებზე ვრცელდებოდა ფასდაკლებები კომპანიის მხრიდან, კერძოდ იმ პერიოდში როცა მოიჯარეები ოპერირებდნენ, იჯარის გადასახადი განისაზღვრებოდა წინა წლის იმავე თვის განმავლობაში მიღებული შემოსავლების საფუძველზე. ეს ფასდაკლებები გაგრძელდა 2021 წელსაც.

ზემოთ აღნიშნულის და კომპანიის წინაშე არსებული ფინანსური რისკების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობამ შემდეგი ზომები მიიღო:

- მოსალოდნელი ფინანსური რისკების თავიდან ასაცილებლად მოხდა შესაბამისი რესურსების მობილიზება პარტნიორების მიერ, რაც კომპანიას შეუფერხებლად ფუნქციონირების საშუალებას მისცემს როგორც შეზღუდვების პერიოდში, აგრეთვე შეზღუდვების მოხსნის შემდგომ, მანამ სანამ კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლები არ დაუბრუნდება შეზღუდვების დაწესებამდე არსებულ მაჩვენებლებს.

- დაიწყო მომზადება და ყველა შესაბამისი ღონისძიების გატარება, რათა დაკმაყოფილდეს ის რეგულაციები, რომელიც მთავრობის მიერ არის განსაზღვრული და აუცილებელია რათა კომპანიებს მიეცეს მუშაობის განახლების და ფუნქციონირების უფლება.

9. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზნები და პოლიტიკები ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები უკავშირდება შემდეგს:

	რისკის და გაურკვევლობის განმარტება	ხელმძღვანელობის ქმედება
1	დასაშვებზე დაბალი საიჯარო ქირის შესაძლებლობა.	შერჩეულია მხოლოდ ისეთი მოიჯარეები რომელთაც გააჩნიათ ძლიერი ფინანსური რესურსები და კარგი რეპუტაცია რათა შენარჩუნდეს საიჯარო ქირის დონე.
2	ბაზარზე ახალი მოთამაშეებისგან გაზრდილი კონკურენცია - გაიხსნა და აგრეთვე მიმდინარეობს რამდენიმე სავაჭრო მოლის მშენებლობა.	კომპანია ცდილობს, რომ ეფექტური მარკეტინგისა და PR-ის საშუალებით განასხვავოს თავის თავი როგორც ერთადერთი ყოველდღიური სავაჭრო, გასართობი და სერვისის ობიექტი ქალაქის ცენტრში.
3	დატვირთულობის დონის შენარჩუნება - ბრენდების შენარჩუნების მაღალი დონე და ახალი ბრენდებით ჩანაცვლება.	არსებული მოიჯარეების გასვლის შემთხვევაში წინასწარ არის მოძიებული ალტერნატიული ახალი ბრენდები. მიმდინარეობს მოიჯარეების მოსაცდელი სიის განახლება.
4	სავალუტო რისკი - კომპანიამ აითვისა დიდი რაოდენობით სასესხო რესურსები, რომელიც დენომინირებული აშშ დოლარში. შესაბამისად, ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება წარმოშობს საკურსო სხვაობის ზარალს. ნაწილი საქონლის შესყიდვებისა ხორციელდება უცხოურ ვალუტაში შემდგომში გადახდის ვალდებულებით, თუმცა შემოსავლის გენერირება ასევე ხორციელდება იგივე უცხოურ ვალუტაში. არსებობს რისკი ზარალისა, რაც გამოწვეულია ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებით.	კომპანიამ უდიდესი წილი იჯარის ხელშეკრულებებისა გააფორმა უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად შემოსავლის და ხარჯების წყაროს ვალუტა ემთხვევა ერთმანეთს.
5	პოლიტიკური რისკები - არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, ამონაგებსა და მოგებიანობაზე.	ხელმძღვანელობა აწარმოებს პოლიტიკური გარემოს მონიტორინგს, იმისათვის რომ მოახდინოს პოტენციური მოვლენების პროგნოზირება და შესაბამისი ზომები მიიღოს რისკების მიტიგაციისთვის..

2024 წლის 29 ივლისი.

_____ _____

ნიკოლოზ ცინცაძე

დირექტორი

ალექსანდრე გაგუა

ფინანსური დირექტორი

GALLERIA HOLDING GROUP

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

31 December 2023

Contents

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

Notes to the Consolidated and Separate Financial Statements

1 Galleria Holding Group and its Operations 5
2 Operating Environment of the Group 5
3 Basis of preparation 6
4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies 7
5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations 8
6 New Accounting Pronouncements 10
7 Balances and Transactions with Related Parties 11
8 Property and Equipment 12
9 Investment Properties 15
10 Loans Issued 18
11 Trade and Other Receivables 21
12 Cash and Cash Equivalents 24
13 Charter Capital 25
14 Borrowings 26
15 Provision for Liabilities and Charges 28
16 Trade and Other Payables 29
17 Payable for Construction of Investment Property 29
18 Analysis of Revenue by Category 30
19 Employee Benefits Expense 32
20 Utility Expenses 32
21 Finance (Costs)/Income, Net 32
22 Contingencies and Commitments 33
23 Financial Risk Management 34
24 Management of Capital 38
25 Fair Value Disclosures 38
26 Presentation of Financial Instruments by Measurement Category 40
27 Events after the Reporting Period 40

Independent Auditor's Report

To the Owner and Management of Galleria Holding LLC

Our opinion

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of Galleria Holding LLC (the "Company") and its subsidiaries (together - the "Group") as at 31 December 2023, and the Group's consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing.

What we have audited

The Group's consolidated financial statements comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 December 2023;
- the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended;
- the consolidated statement of changes in equity for the year then ended;
- the consolidated statement of cash flows for the year then ended; and
- the notes to the consolidated financial statements, comprising material accounting policy information and other explanatory information.

Basis for opinion

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

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

Independence

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

Other information

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

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

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the Management Report and, in doing so, consider whether the Management Report is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement in the Management Report, we are required to report that fact.

We have nothing to report in this regard.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.

- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the Group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

PricewaterhouseCoopers Georgia LLC

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

Nino Kadagishvili (Reg.#SARAS-A-506913)

29 July 2024
Tbilisi, Georgia

GALLERIA HOLDING GROUP
Consolidated Statement of Financial Position

In thousands of Georgian Lari	Note	31 December 2023	31 December 2022
ASSETS			
Non-current assets			
Property and equipment	8	21,493	22,219
Investment property	9	146,918	151,858
Right-of-use assets		250	358
Intangible assets		432	356
Loans issued	10	3,632	-
Prepayments for non-current assets		496	327
Total non-current assets		**173,221**	**175,118**
Current assets			
Loans issued	10	4,820	4,525
Trade and other receivables	11	4,968	5,296
Inventories		273	266
Cash and cash equivalents	12	4,939	6,734
Total current assets		**15,000**	**16,821**
TOTAL ASSETS		**188,221**	**191,939**
EQUITY			
Charter capital	13	50,760	53,130
Accumulated deficit		(11,533)	(16,257)
TOTAL EQUITY		**39,227**	**36,873**
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings	14	128,597	135,159
Lease liabilities		72	167
Advances received from customers	18	3,038	2,667
Total non-current liabilities		**131,707**	**137,993**
Current liabilities			
Borrowings	14	11,699	10,479
Lease liabilities		135	135
Payable for construction of investment property	17	885	1,160
Provisions for other liabilities and charges	15	3,123	3,608
Trade and other payables	16	1,263	1,338
Other tax payables, net		182	353
Total current liabilities		**17,287**	**17,073**
TOTAL LIABILITIES		**148,994**	**155,066**
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		**188,221**	**191,939**

Approved for issue and signed on 29 July 2024

Nikoloz Tsintsadze
Director

Aleksandre Gagua
Financial Director

The accompanying notes on pages 5 to 40 are an integral part of these consolidated financial statements.

GALLERIA HOLDING GROUP
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

In thousands of Georgian Lari	Note	2023	2022
Revenues	18	39,819	36,659
Other income		109	95
Gain on disposal of property and equipment		20	(3)
Depreciation and amortisation charges		(6,420)	(7,239)
Employee benefits expense	19	(3,509)	(3,160)
Repair and maintenance expenses		(1,594)	(1,510)
Advertising and marketing expenses		(1,261)	(658)
Utility expenses	20	(1,154)	(1,277)
Cleaning expenses		(997)	(852)
Taxes other than on income		(855)	(1,695)
Security expenses		(699)	(752)
Consulting expenses		(431)	(471)
Hotel inventory used		(363)	(399)
Services purchased		(351)	(422)
Hotel management fee expenses		(246)	(204)
Insurance expenses		(231)	(233)
Foreign exchange translation differences		(190)	(875)
Software maintenance expenses		(137)	(140)
Business trip expenses		(127)	(177)
Communication expenses		(117)	(118)
Cost of materials sold		(97)	(57)
Net charge for expected credit losses on financial and contract assets	11	(17)	5
Other losses		(476)	(486)
Operating profit		**20,676**	**16,031**
Finance (costs)/income, net	21	(15,953)	14,411
Profit before income tax		**4,723**	**30,442**
Income tax expense		-	-
PROFIT FOR THE YEAR		**4,723**	**30,442**
Other comprehensive income		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR		**4,723**	**30,442**

GALLERIA HOLDING GROUP
Consolidated Statement of Changes in Equity

In thousands of Georgian Lari	Note	Charter capital	Accumulated deficit	Total
Balance at 31 December 2021		**53,130**	**(46,699)**	**6,431**
Profit for the year		-	30,442	30,442
Total comprehensive income for the year		-	30,442	30,442
Increase in charter capital	13	-	-	-
Balance at 31 December 2022		**53,130**	**(16,257)**	**36,873**
Profit for the year		-	4,723	4,723
Total comprehensive income for the year		-	4,723	4,723
Decrease in charter capital	13	(2,370)	-	(2,370)
Balance at 31 December 2023		**50,760**	**(11,534)**	**39,226**

The accompanying notes on pages 5 to 40 are an integral part of these consolidated financial statements.

GALLERIA HOLDING GROUP
Consolidated Statement of Cash Flows

In thousands of Georgian Lari	Note	2023	2022
Cash flows from operating activities			
Profit before income tax		4,723	30,442
Adjustments for:			
Depreciation and amortisation expenses		6,420	7,235
Net charge to Provisions for liabilities and charges	15	(485)	423
Finance costs/(income), net	21	15,953	(14,411)
Net charge for expected credit losses on financial and contract assets	11	17	(5)
(Gain)/loss on disposal of property and equipment		(3)	3
Foreign exchange translation differences		190	875
Operating cash flows before working capital changes		**26,815**	**24,562**
(Decrease)/increase in trade and other receivables		209	(1,330)
Decrease in other tax balances		(171)	(130)
Increase in inventories		(7)	(94)
Increase in advances received		371	364
(Decrease)/increase in trade and other payables		(55)	362
Changes in working capital		**347**	**(828)**
Interest received		134	219
Interest paid		(12,804)	(11,120)
Net cash from operating activities		**14,492**	**12,833**
Cash flows from investing activities			
Purchases of property and equipment		(788)	(509)
Purchases of investment property		(264)	(772)
Purchases of other intangible assets		(167)	(153)
Loans issued	10	(3,401)	(5,725)
Repayment received for loans issued	10	200	1,602
Proceeds from disposal of investment property		3	-
Net cash used in investing activities		**(4,417)**	**(5,557)**
Cash flows from financing activities			
Proceeds from borrowings	14	-	35,569
Repayment of borrowings	14	(9,260)	(42,946)
Repayment of Lease liabilities		(102)	(90)
Decrease of charter capital	13	(2,370)	-
Net cash used in financing activities		**(11,732)**	**(7,467)**
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(139)	(612)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		**6,734**	**7,537**
Cash and cash equivalents at the end of the year		**4,938**	**6,734**

The accompanying notes on pages 5 to 40 are an integral part of these consolidated financial statements.

1 Galleria Holding Group and its Operations

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing for the year ended 31 December 2023 for Galleria Holding LLC (the "Company") and its subsidiaries (the "Group").

The Company was incorporated on 13 July 2017 as a result of restructuring of Axis Towers Holding LLC, former GCF Real Estate LLC, holding 39.02% and 100% investments in JSC Axis Towers and Mowat Georgia LLC, respectively. In 2017, owners of predecessor company GCF Real Estate LLC decided to set up separate holding entities for each investment portfolio company. On 31 July 2017 the whole interest in Mowat Georgia LLC, together with its interest in subsidiaries with Galleria Tbilisi (former Tbilisi Plaza) shopping mall related operations, were transferred to the newly incorporated entity - Galleria Holding LLC, an entity under common control. Galleria Holding LLC was registered as a limited liability company (registration and tax ID: 404541215; registered by Tbilisi Tax Inspection) in accordance with Georgian regulations and is domiciled in Georgia.

The Company is a parent company of the following subsidiaries, all incorporated in Georgia:

Name of subsidiary	Principal activity	Ownership / voting 31 December 2023	31 December 2022
Galleria Hotel Management	Hotel management	100%	100%
Galleria Tbilisi LLC	Leasing property	100%	100%
Ria-Ria LLC	Kids' entertainment centre	100%	100%

As at 31 December 2023 and 2022 the Parent Company was wholly owned by GCF Luxemburg (registered in the Grand Duchy of Luxembourg) and its ultimate parent company was GCF LP (registered in the Cayman Islands), which was ultimately controlled by individual Ekaterine Khvedelidze.

Principal activity. The Group entities are engaged in the hotel management, property management and the leasing of commercial spaces in the modern multifunctional shopping mall - Galleria Tbilisi shopping mall and Radius Hotel Tbilisi - located on Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia.

Registered address and place of business. The registered office and place of business of the Group is at 2/4 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia.

Presentation currency. These consolidated 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. The legal, tax and regulatory frameworks continue development, but are subject to varying interpretations and frequent changes which together with other legal and fiscal impediments contribute to the challenges faced by entities operating in Georgia. Georgia has relatively stable political situation and liberal market economy with low taxes and regulations. The future economic direction of Georgia is largely dependent upon the effectiveness of economic, financial and monetary measures undertaken by the Government, together with tax, legal, regulatory and political developments.

COVID-19. In March 2020, the World Health Organisation declared the outbreak of COVID-19 a global pandemic. In response to the pandemic, Georgian authorities implemented numerous measures attempting to contain the spreading and impact of COVID-19, such as travel bans and restrictions, quarantines, shelter-in-place orders and limitations on business activity, including closures. Some of those measures were subsequently relaxed, however, as of 31 December 2023, there remains a low risk that the authorities may impose additional restrictions in 2024 as a response to possible new variants of the virus.

2 Operating Environment of the Group (Continued)

War between Russia and Ukraine. The long-term effects of the current economic situation are difficult to predict. The group has no significant direct exposure to Ukraine, Russia and Belarus. Management

assumes that this will have no discernible impact on the Group's activities. As the war is still waging, it is impossible to reliably assess full impact this may have on the Group as there is uncertainty over the magnitude of the impact on the economy in general. Management is closely monitoring the economic situation in the current environment.

Climate change. The Group is exposed to climate change risks. In respect of risks related to the climate change, the Group is working on integration of climate risks in the internal stress testing methodology.

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 Basis of preparation

Basis of preparation. These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") under the historical cost convention, as modified by the initial recognition of financial instruments based on fair value and with the requirements of the Law of Georgia on Accounting, Reporting and Auditing. The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. Apart from the accounting policy changes effective from 1 January 2023 these policies have been consistently applied to all the periods presented, unless otherwise stated. Refer to Note 5.

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

Consolidated financial statements. Subsidiaries are those investees, including structured entities, 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.

3 Basis of preparation (Continued)

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.

Disposals of subsidiary. When the Group ceases to have control, any retained interest in the entity is remeasured to its fair value at the date when control is lost, with the change in carrying amount recognised in profit or loss. The Group consolidates subsidiary's results prior to disposal and the difference between consideration received and net assets of the subsidiary is accounted as gain on disposal of subsidiary.

Foreign currency translation. The functional currency of the group is the currency of the primary economic environment in which the entity operates. The functional currency of the Group and its subsidiaries, and the Group's presentation currency, is the national currency of Georgia, Georgian 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 each 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 borrowings and issued loans are presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income within 'finance income' or 'finance costs'. All other foreign exchange gains and losses are presented in the statement of profit or loss and other comprehensive income within 'Foreign exchange translation differences'. Translation at year-end rates does not apply to non-monetary items that are measured at historical cost.

As at 31 December 2023, the official rate of exchange, as determined by the NBG, was US Dollar ("USD") 1 = GEL 2.6894 and Euro ("EUR") = GEL 2.9753 (31 December 2022: USD 1 = GEL 2.702 and EUR 1 = GEL 2.8844). At present, the Georgian Lari is not a freely convertible currency outside of Georgia.

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

4 Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

The Group makes estimates and assumptions that affect the amounts recognised in the consolidated 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 the consolidated financial statements and estimates that can cause a significant adjustment to the carrying amount of assets and liabilities within the next financial year include:

Initial recognition of related party transactions – see further information in the Note 7

Useful lives – see further information in the Note 8

Revenue from agency relationship – see further information in the Note 18

5 Adoption of New or Revised Standards and Interpretations

The following new standards and the amendments became effective from 1 January 2023:

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

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

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

Transition option to insurers applying IFRS 17 – Amendments to IFRS 17 (issued on 9 December 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). The amendment to the transition requirements in IFRS 17 provides insurers with an option aimed at improving the usefulness of

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

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

Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (issued on 12 February 2021 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023). IAS 1 was amended to require companies to disclose their material accounting policy information rather than their

significant accounting policies. The amendment provided the definition of material accounting policy information. The amendment also clarified that accounting policy information is expected to be material if, without it, the users of the financial statements would be unable to understand other material information in the financial statements. The amendment provided illustrative examples of accounting policy information that is likely to be considered material to the entity's financial statements. Further, the amendment to IAS 1 clarified that immaterial accounting policy information need not be disclosed. However, if it is disclosed, it should not obscure material accounting policy information. To support this amendment, IFRS Practice Statement 2, 'Making Materiality Judgements' was also amended to provide guidance on how to apply the concept of materiality to accounting policy disclosures.

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

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

Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules (issued 23 May 2023). In May 2023, the IASB issued narrow-scope amendments to IAS 12, 'Income Taxes'. This amendment was introduced in response to the imminent implementation of the Pillar Two model rules released by the Organisation for Economic Co-operation and Development's (OECD) as a result of international tax reform. The amendments provide a temporary exception from the requirement to recognise and disclose deferred taxes arising from enacted or substantively enacted tax law that implements the Pillar Two model rules. In accordance with IASB effective date, the companies may apply the exception immediately, but disclosure requirements are required for annual periods commencing on or after 1 January 2023.

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

6 New Accounting Pronouncements

Certain new standards and interpretations have been issued that are mandatory for the annual periods beginning on or after 1 January 2024 or later, and which the Group has not early adopted.

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

Classification of liabilities as current or non-current – Amendments to IAS 1 (originally issued on 23 January 2020 and subsequently amended on 15 July 2020 and 31 October 2022, ultimately effective for annual periods beginning on or after 1 January 2024). These amendments clarify that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Liabilities are non-current if the entity has a substantive right, at the end of the reporting period, to defer settlement for at least twelve months. The guidance no longer requires such a right to be unconditional. The October 2022 amendment established that loan covenants to be complied with after the reporting date do not affect the classification of debt as current or non-current at the reporting date.

Management's expectations whether they will subsequently exercise the right to defer settlement do not affect classification of liabilities. A liability is classified as current if a condition is breached at or before the reporting date even if a waiver of that condition is obtained from the lender after the end of the reporting period. Conversely, a loan is classified as non-current if a loan covenant is breached only after the reporting date. In addition, the amendments include clarifying the classification requirements for debt a company might settle by converting it into equity. 'Settlement' is defined as the extinguishment of a liability with cash, other resources embodying economic benefits or an entity's own equity instruments. There is an exception for convertible instruments that might be converted into equity, but only for those instruments where the conversion option is classified as an equity instrument as a separate component of a compound financial instrument. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its consolidated financial statements.

Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements (Issued on 25 May 2023). In response to concerns of the users of financial statements about inadequate or misleading disclosure of financing arrangements, in May 2023, the IASB issued amendments to IAS 7 and IFRS 7 to require disclosure about entity's supplier finance arrangements (SFAs). These amendments require the disclosures of the entity's supplier finance arrangements that would enable the users of financial statements to assess the effects of those arrangements on the entity's liabilities and cash flows and on the entity's exposure to liquidity risk. The purpose of the additional disclosure requirements is to enhance the transparency of the supplier finance arrangements. The amendments do not affect recognition or measurement principles but only disclosure requirements. The new disclosure requirements will be effective for the annual reporting periods beginning on or after 1 January 2024. The Group is currently assessing the impact of the amendmentson its consolidated financial statements.

IFRS 14, Regulatory Deferral Accounts (issued on 30 January 2014 and effective for annual periods beginning on or after 1 January 2016). IFRS 14 permits first-time adopters to continue to recognise amounts related to rate regulation in accordance with their previous GAAP requirements when they adopt IFRS Accounting Standards. However, to enhance comparability with entities that already apply IFRS Accounting Standards and do not recognise such amounts, the standard requires that the effect of rate regulation must be presented separately from other items. An entity that already presents financial statements in compliance with IFRS Accounting Standards is not eligible to apply the standard.

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Amendments to IFRS 10 and IAS 28 (issued on 11 September 2014 and effective for annual periods beginning on or after a date to be determined by the IASB). These amendments address an inconsistency between the requirements in IFRS 10 and those in IAS 28 in dealing with the sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture. The main consequence of the

6 New Accounting Pronouncements (Continued)

amendments is that a full gain or loss is recognised when a transaction involves a business. A partial gain or loss is recognised when a transaction involves assets that do not constitute a business, even if these assets are held by a subsidiary. The Group is currently assessing the impact of the amendments on its financial statements.

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

7 Balances and Transactions with Related Parties

Material accounting policy

Parties are generally considered to be related if the parties are under common control or if one party has the ability to control the other party or can exercise significant influence or joint control over the other party in making financial and operational decisions. In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship, not merely the legal form.

Employee benefits. Wages, salaries, contributions to the Georgian state pension and social insurance funds, paid annual leave and sick leave, bonuses, and non-monetary benefits (such as health services and kindergarten services) are accrued in the year in which the associated services are rendered by the employees of the Group.

Critical Accounting Estimates and Judgments in Applying Accounting Policies

Initial recognition of related party transactions. In the normal course of business, the Group enters into transactions with its related parties. IFRS 9 requires initial recognition of financial instruments based on their fair values. Judgement is applied in determining if transactions are priced at market or non-market interest rates, where there is no active market for such transactions. The basis for judgement is pricing for similar types of transactions with unrelated parties and effective interest rate analyses. Terms and conditions of related party balances are disclosed in this Note.

At 31 December 2023 the outstanding Trade and other receivables balances with related parties were as follows:

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Entity under common control	1,956	920

As at 31 December 2023 the outstanding loans issued balance (Note 10) with entities under common control was GEL 8,452 thousand (2022: GEL 4,313 thousand).

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

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Rental income from investment property	1,090	1,206
Revenue from contracts with customers	121	134
Interest income	751	323

Gross revenue from sales under agency arrangements with the entity under common control and respective utility expense equals to GEL 318 thousand (2022: GEL 328 thousand).

Apart of the above disclosed amounts the Group received consulting service from a management company under common control with respective expense and trade payable of GEL 25 thousand and GEL 5 thousand in 2023 (2022: GEL 23 thousand and GEL 2 thousand).

Key management compensation. Key management includes Directors of the Group, managing different areas of the Group operations.

Below is given accrued salaries and bonuses payable to key management personnel:

7 Balances and Transactions with Related Parties (Continued)

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Accrued salaries and bonuses	39	32

Below is given staff cost related to key management personnel:

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Staff cost	351	330

8 Property and Equipment

Material accounting policy

Property and equipment are stated at cost, less accumulated depreciation and provision for impairment, where required. Construction in progress ("CIP") category includes uninstalled equipment and assets under construction for future use as property and equipment.

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 period 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 within other income or expenses.

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

	Useful lives in years
Property and equipment:	
Buildings	15 to 50
Office equipment	2 to 5
Machinery and equipment	2 to 10
Other	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.

8 Property and equipment (Continued)

Impairment of non-financial assets. Intangible assets that have an indefinite useful life or intangible assets not ready for use are not subject to amortisation and are tested annually for impairment. 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 (other than goodwill) are reviewed for possible reversal at each reporting date.

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 2009.

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.

Critical Accounting Estimates and Judgements in Applying Accounting Policies

Useful lives. The estimation of the useful lives of items of property and equipment and investment property is a matter of judgment based on the experience with similar assets. The future economic benefits embodied in the assets are consumed principally through use. However, other factors, such as technical or commercial obsolescence and wear and tear, often result in the diminution of the economic benefits embodied in the assets. Management assesses the remaining useful lives in accordance with the current technical conditions of the assets and estimated period during which the assets are expected to earn benefits for the Group. The following primary factors are considered: (a) the expected usage of the assets; (b) the expected physical wear and tear, which depends on operational factors and maintenance programme; and (c) the technical or commercial obsolescence arising from changes in market conditions.

Were the actual useful lives 10% different of Management's estimates, the impact on depreciation for the year ended 31 December 2023 would be GEL 627 thousand reduction or GEL 608 thousand increase (2022: GEL 646 thousand reduction or GEL 698 thousand increase).

8 Property and equipment (Continued)

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

In thousands of Georgian Lari	Land	Building	Machinery and equipment	Office equipment	Other	Total
Cost at 1 January 2022	3,652	18,479	6,802	2,875	1,029	32,837
Accumulated depreciation	-	(1,707)	(4,286)	(1,838)	(728)	(8,559)
Carrying amount at 1 January 2022	**3,652**	**16,772**	**2,516**	**1,037**	**301**	**24,278**
Additions	-	11	-	525	-	536
Disposals	-	-	(20)	(5)	-	(25)
Depreciation expense	-	(573)	(1,181)	(628)	(210)	(2,592)
Eliminated on disposal	-	-	18	4	-	22
Carrying amount at 31 December 2022	**3,652**	**16,210**	**1,333**	**933**	**91**	**22,219**
Cost at 31 December 2022	3,652	18,490	6,782	3,395	1,029	33,348
Accumulated depreciation	-	(2,280)	(5,449)	(2,462)	(938)	(11,129)
Carrying amount at 31 December 2022	**3,652**	**16,210**	**1,333**	**933**	**91**	**22,219**
Additions	-	-	158	382	79	619
Disposals	-	-	(9)	(7)	-	(16)
Transfers	-	-	121	(121)	-	-
Depreciation expense	-	(121)	(805)	(413)	(26)	(1,365)
Eliminated on disposal	-	-	9	27	-	36
Carrying amount at 31 December 2023	**3,652**	**16,089**	**807**	**801**	**144**	**21,493**
Cost at 31 December 2023	3,652	18,490	7,052	3,649	1,108	33,951
Accumulated depreciation	-	(2,401)	(6,245)	(2,848)	(964)	(12,458)
Carrying amount at 31 December 2023	**3,652**	**16,089**	**807**	**801**	**144**	**21,493**

Part of above listed assets are pledged as collateral to borrowings. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 14 and 22.

Property and equipment include land plot and building, both located in 2/4 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia. The building part is comprised of an administrative office of Galleria Tbilisi LLC, entertainment centre "Ria-Ria" and Radius Hotel Tbilisi operated by the Group's subsidiaries, with an occupied area of 517, 1,153, and 3,832 sq. meters respectively.

Machinery and equipment mainly consist of attractions, apparatus and appliances for the entertainment centre "Ria-Ria" and hotel equipment.

9 Investment Properties

Material accounting policy

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 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.

Depreciation. Depreciation on investment property is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their residual values over their estimated useful lives:

Investment property:	Useful lives in years
Buildings	15 to 50

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.

9 Investment Properties (Continued)

In thousands of Georgian Lari	Land	Building	Construction in progress	Total
Balance at 1 January 2022	37,560	134,693	57	172,310
Accumulated depreciation	-	(16,569)	-	(16,569)
Carrying amount at 1 January2022	**37,560**	**118,124**	**57**	**155,741**
Additions	-	591	-	591
Depreciation for the period	-	(4,474)	-	(4,474)
Carrying amount at 31 December 2022	**37,560**	**114,241**	**57**	**151,858**
Balance at 31 December 2022	37,560	135,284	57	172,901
Accumulated depreciation	-	(21,043)	-	(21,043)
Carrying amount at 31 December 2022	**37,560**	**114,241**	**57**	**151,858**
Additions	-	-	3	3
Disposals	-	(4)	-	(4)
Depreciation for the period	-	(4,939)	-	(4,939)
Carrying amount at 31 December 2023	**37,560**	**109,298**	**60**	**146,918**
Balance at 31 December 2023	37,560	135,280	60	172,900
Accumulated depreciation	-	(25,982)	-	(25,98)
Carrying amount at 31 December 2023	**37,560**	**109,298**	**60**	**146,918**

The Group's investment property comprises of Galleria Tbilisi shopping mall and office spaces with related land plots on Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia.

Investment property is pledged as collateral to borrowings. For details regarding Assets pledged and restricted refer to Note 22.

9 Investment Properties (Continued)

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

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Not later than 1 year	35,147	30,570
Later than 1 year and not later than 5 years	113,753	116,652
Later than 5 years	68,620	85,181
Total operating lease payments receivable at 31 December	**217,520**	**232,403**

As at 31 December 2023 fair value of the investment property amounted to GEL 251,231 thousand (2022: GEL 293,009 thousand) (Note 25).

Market value of the Company's investment property and property and equipment is determined based on management's estimation.

Cash generating unit. The Group performed fair value assessment for the following cash-generating units separately:

- Hotel Radius – part of the shopping mall that is leased out to Galleria Hotel management LLC and is considered as Property and Equipment for these consolidated financial statements;
- Office space #1 – part of the shopping mall, leased out to Majorel Georgia LLC;
- Office space #2 – part of the shopping mall, leased out to Majorel Georgia LLC;
- The remainder shopping mall leased out to number of tenants.

The fair value amount of these CGUs was determined based on value-in-use calculations.

Estimating fair value of assets is based on management's evaluations, including the determination of the discount rate, estimates of future performance, the revenue generating capacity of the assets, timing and amount of future purchases of property and equipment, assumptions of the future market conditions and the long-term growth rate into perpetuity (terminal value). Changing the assumptions selected by management, in particular, the discount rate and growth rate assumptions used to estimate the fair value of assets, could significantly impact the Group's impairment evaluation and hence results. The principal assumptions made and the impact of reasonably possible changes in these assumptions, with all other variables held constant, are as follows:

- Occupancy rate - The shopping mall occupancy rate at the valuation report date was 98%. Consequently, a 99% occupancy rate was considered as the stabilized one. Had the occupancy rates been increased or decreased by 1%, the total fair value of non-current assets would be GEL 3,944 thousand higher or GEL 3,932 thousand lower, respectively.
- Rental income - the shopping mall's rental prices are forecasted based on the Company's actual results and adjusted with effect of USD inflation.

  Had these rental fees increased or decreased by 1%, the total fair value of non-current assets would be GEL 2,706 thousand higher or GEL 2,706 thousand lower, respectively.
- Discount Rate - In case of the Hotel Radius the stabilized discount rate was assumed to be 13.35 % and for the remainder spaces 13.1 %. Should these discount rates increase / decrease by 1% the fair value of the non-current assets would be GEL 21,112 thousand lower / GEL 25,100 thousand higher.

10 Loans Issued

Material accounting policy

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.

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.

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Related party loans	8,452	4,313
Third party loans	-	212
Less: Provision for loan impairment	-	-
Total carrying amount of loans at AC	**8,452**	**4,525**
Loans at FVTPL	-	-
Total loans issued at period ended	**8,452**	**4,525**

During 2023 and 2022, no gain or loss on initial recognition of loans issued has been recorded in profit or loss as the loans are issued at market rates. Related party loans include loans issued to JSC Axis Towers and Mtkvari Hesi LLC in the amount of GEL 3,474 thousand and GEL 1,346 thousand respectively and are repayable in 2024 and loans issued to Geoagro LLC in the amount of GEL 3,632 thousand, that are repayable in 2025.

10 Loans Issued (Continued)

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans carried at amortised cost between the beginning and the end of the year 2023 reporting period:

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
In thousands of Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im-paired)	Total	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im-paired)	Total
Corporate loans								
At 1 January 2023	-	-	-	-	**4,525**	-	-	**4,525**
Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:								
New originated or purchased	-	-	-	-	3,401	-	-	3,401
Changes in accrued interest	-	-	-	-	751	-	-	751
Other movement	-	-	-	-	(16)	-	-	(16)
Derecognition	-	-	-	-	(200)	-	-	(200)
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	-	-	-	-	**8,461**	-	-	**8,461**
Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:								
Foreign exchange and other movements	-	-	-	-	(9)	-	-	(9)
At 31 December 2023	-	-	-	-	**8,452**	-	-	**8,452**

10 Loans Issued (Continued)

The following table discloses the changes in the credit loss allowance and gross carrying amount for loans carried at amortised cost between the beginning and the end of year 2022 reporting period:

	Credit loss allowance				Gross carrying amount			
In thousands of Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im-paired)	Total	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im-paired)	Total
Corporate loans								
At 1 January 2022	-	-	-	-	**351**	-	-	**351**
Movements with impact on credit loss allowance charge for the period:								
New originated or purchased	-	-	-	-	5,725	-	-	5,725
Changes in accrued interest	-	-	-	-	323	-	-	323
Other movement	-	-	-	-	(44)	-	-	(44)
Derecognition	-	-	-	-	(1,602)	-	-	(1,602)
Total movements with impact on credit loss allowance charge for the period	-	-	-	-	**4,753**	-	-	**4,753**
Movements without impact on credit loss allowance charge for the period:								
Foreign exchange and other movements	-	-	-	-	(228)	-	-	(228)
At 31 December 2022	-	-	-	-	**4,525**	-	-	**4,525**

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

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

In thousands of Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit im-paired)	POCI	Total
Corporate loans					
- Good	8,452	-	-	-	8,452
Gross carrying amount	**8,452**	-	-	-	**8,452**
Credit loss allowance	-	-	-	-	-
Carrying amount	**8,452**	-	-	-	**8,452**

10 Loans Issued (Continued)

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

In thousands of Georgian Lari	Stage 1 (12-months ECL)	Stage 2 (lifetime ECL for SICR)	Stage 3 (lifetime ECL for credit impaired)	POCI	Total
Corporate loans					
- Good	4,525	-	-	-	4,525
Gross carrying amount	**4,525**	**-**	**-**	**-**	**4,525**
Credit loss allowance	-	-	-	-	-
Carrying amount	**4,525**	**-**	**-**	**-**	**4,525**

None of the loans were collateralised at 31 December 2023 and 2022.

11 Trade and Other Receivables

Material accounting policy

Initial recognition. Trade receivables that result from transactions with customers are initially recorded at their transaction price as defined in IFRS 15, if the trade receivables do not contain a significant financing component. All other trade and other receivables are initially recorded at fair value adjusted for transaction costs, unless they are classified as measured at FVTPL. 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 trade and other receivables measured at AC and FVOCI, resulting in an immediate accounting loss.

All purchases and sales of trade and other receivables that require delivery within the time frame established by regulation or market convention ("regular way" purchases and sales) are recorded at trade date, which is the date on which the Group commits to deliver an asset. All other purchases are recognised when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Classification and subsequent measurement – measurement categories. The Group classifies trade and other receivables in the following measurement categories: FVTPL, FVOCI and AC. The classification and subsequent measurement of trade and other receivables depends on: (i) the Group's business model for managing the related assets portfolio and (ii) the cash flow characteristics of the asset.

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 trade and other receivables 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.

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 Group did

11 Trade and Other Receivables (Continued)

not change its business model during the current and comparative period and did not make any reclassifications.

Write-off. Trade and other receivables 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.

Derecognition. The Group derecognises trade and other receivables 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.

Modification. The Group sometimes renegotiates or otherwise modifies the contractual terms of the trade and other receivables.

If the modified terms are substantially different, the rights to cash flows from the original asset expire and the Group derecognises the original financial asset and recognises a new asset at its fair value. The date of renegotiation is considered to be the date of initial recognition for subsequent impairment calculation purposes, including determining whether a SICR has occurred. The Group also assesses whether the new loan or debt instrument meets the SPPI criterion. Any difference between the carrying amount of the original asset derecognised and fair value of the new substantially modified asset is recognised in profit or loss, unless the substance of the difference is attributed to a capital transaction with owners.

In a situation where the renegotiation was driven by financial difficulties of the counterparty and inability to make the originally agreed payments, the Group compares the original and revised expected cash flows to assess whether the risks and rewards of the asset are substantially different as a result of the contractual modification. If the risks and rewards do not change, the modified asset is not substantially different from the original asset and the modification does not result in derecognition. The Group recalculates the gross carrying amount by discounting the modified contractual cash flows by the original effective interest rate (or credit-adjusted effective interest rate for POCI financial assets), and recognises a modification gain or loss in profit or loss.

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 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.

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 and Equipment items are deferred for 5 to 10 years for entities having more than 20% VAT exempted turnover.

11 Trade and Other Receivables (Continued)

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Trade receivables	4,865	5,183
Other receivables	10	2
Less credit loss allowance	(27)	(10)
Total financial assets within trade and other receivables	**4,848**	**5,175**
Prepayments	120	121
Less impairment provision	-	-
Total trade and other receivables at 31 December	**4,968**	**5,296**

The Group applies 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 grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due.

Total trade receivable balance of the Group is mainly comprised of receivables from tenants, ECL assessment for which is performed on a collective basis. The expected loss rates are based on the payment profiles of revenues over a period of the last 2 operating years before 31 December 2023 and 2022 and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on macroeconomic factors affecting the ability of the customers to settle the receivables. The Group has identified the foreign exchange rate and GDP to be the most relevant factors, and accordingly adjusts the historical loss rates based on expected changes in these factors.

Due to the operational restrictions imposed by the Government of Georgia, the Group provided tenants with extended credit terms in 2020 that were also partially applicable in 2022 and 2023. However, in order to secure its trade and other receivables, the Group obtains bank guarantees from majority of its tenants and in case of breach, the Group is able to fully recover its receivable. Furthermore, the Group maintains significant amounts of deposits received from particular tenants, that can be used against the trade and other receivables in case of necessity. However, as the aforementioned guarantees and deposits are not available for all trade and other receivable balances, the Group recognized respective ECL. Loss rates were applied in accordance with the estimated ECL rates for the Micro and SME (Small and Medium-sized Enterprises) loans as published by the two largest Georgian banks per IFRS 9. The impact on the financial statements equals to GEL 10 thousand (2022: GEL 15 thousand).

The credit loss allowance for trade receivables is determined according to provision matrix presented in the table below. The provision matrix presented in the table below. is based the number of days that an asset is past due, adjusted for forward looking information:

	31 December 2023			
In % of gross value (in thousands of Georgian Lari)	Loss Rate	Gross carrying amount	Lifetime ECL	Net carrying value
Trade receivables				
- current	0%	3,889	-	3,889
- less than 30 days overdue	0%	230	-	230
- 30 to 90 days overdue	0%	259	-	259
- 91 to 180 days overdue	1%	305	(2)	303
- 181 to 360 days overdue	8%	144	(11)	133
- over 360 days overdue	29%	48	(14)	34
Total	-	**4,875**	**(27)**	**4,848**

11 Trade and Other Receivables (Continued)

In % of gross value (in thousands of Georgian Lari)	31 December 2022			
	Loss Rate	Gross carrying amount	Lifetime ECL	Net carrying value
Trade receivables				
- current	0%	3,600	-	3,600
- less than 30 days overdue	0%	563	-	563
- 30 to 90 days overdue	0%	580	-	580
- 91 to 180 days overdue	1%	400	(2)	398
- 181 to 360 days overdue	8%	18	(1)	17
- over 360 days overdue	29%	26	(7)	19
Total	-	**5,187**	**(10)**	**5,177**

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

in thousands of Georgian Lari	2023	2022
Allowance for credit losses on trade receivables at 1 January	**10**	**15**
Other movements	17	(5)
Allowance for credit losses on trade receivables at 31 December	**27**	**10**

There were no movements in impairment provision of prepayments during 2023 and 2022.

12 Cash and Cash Equivalents

Material accounting policy

Material accounting policy

Cash and cash equivalents. Cash and cash equivalents include cash in hand and bank balances payable on demand. Cash and cash equivalents are carried at AC.

Features mandated solely by legislation, such as the bail-in legislation in certain countries, do not have an impact on the SPPI test, unless they are included in contractual terms such that the feature would apply even if the legislation is subsequently changed.

Financial assets impairment – credit loss allowance for ECL. The Group has three types of financial assets that is subject to the ECL model – loans issued, trade and other financial receivables and cash and cash equivalents.

The Group applies the IFRS 9 simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all cash and cash equivalents. Individual assessment approach is utilized for ECL measurement. Note 21 provides information about inputs, assumptions and estimation techniques used in measuring ECL, including an explanation of how the Group incorporates forward-looking information in the ECL models. For the purposes of ECL measurement cash and cash equivalents balances are included in Stage 1. The ECL for these balances as at 31 December 2023 and 2022 is nil.

Write-off. Cash and cash equivalents 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 cash and cash equivalents 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.

12 Cash and Cash Equivalents (Continued)

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Cash on hand	33	21
Bank balances payable on demand	4,906	6,713
Total cash and cash equivalents	**4,939**	**6,734**

Bank balances payable on demand are mainly held with top two Georgian banks with credit rating Ba3 rated by Moody's rating system. Insignificant amount is held by other two Georgian banks with credit rating not lower than BB- per Standard and Poor's rating system.

For the purposes of ECL measurement cash and cash equivalents balances are included in Stage 1. The ECL for these balances as at 31 December 2023 and 2022 is nil.

13 Charter Capital

Material accounting policy

Charter capital. The amount of Group's stated charter capital is determined by the Group's shareholders. The changes in the Group's stated capital shall be made only based on the decision of the Group's shareholders.

Excess/(shortage) of the stated charter capital to the value of the actual contribution is recorded as paid-in/(unpaid) capital, respectively.

Income taxes. Income taxes have been provided for in the consolidated 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 organisations 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.

13 Charter and Additional Paid-in Capital (Continued)

In thousands of Georgian Lari	Charter capital
Balance at 1 January 2022	**53,130**
Increase of charter capital	-
Balance at 31 December 2022	**53,130**
Decrease of charter capital	(2,370)
Balance at 31 December 2023	**50,760**

Additional paid-in capital represents excess of the fair value over the carrying value of capital contributions (investment property) made by the previous owner - Mowat Georgia LLC into the charter capital of the Company at the point of foundation.

14 Borrowings

Material accounting policy

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

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

An exchange between the Group and its original lenders of debt instruments with substantially different terms, as well as substantial modifications of the terms and conditions of existing financial liabilities, are accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. The terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows under the new terms, including any fees paid net of any fees received and discounted using the original effective interest rate, is at least 10% different from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability. If an exchange of debt instruments or modification of terms is accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred are recognised as part of the gain or loss on the extinguishment.

If the exchange or modification is not accounted for as an extinguishment, any costs or fees incurred adjust the carrying amount of the liability and are amortised over the remaining term of the modified liability.

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.

14 Borrowings (Continued)

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Loans from financial institutions	140,296	145,638
Total borrowings	**140,296**	**145,638**

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

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Borrowings denominated in:		
- Euros	122,888	126,799
- US Dollars	17,408	18,839
Total borrowings at 31 December	**140,296**	**145,638**

The Group does not apply hedge accounting and has not entered into any for its hedging arrangements in respect of its foreign currency obligations or interest rate exposures. Part of the borrowings obtained by the Group bear fixed interest rate while others are IBOR based. The borrowings mature till December 2035 (Note 23) and bear average effective coupons of 9% annually. For details regarding assets pledged and restricted refer to Note 22.

Reconciliation of liabilities arising from borrowings

In thousands of Georgian Lari	Note	Borrowings
Net debt at 1 January 2022		**178,244**
Principal addition*		35,569
Interest accrued	21	16,020
Principal paid*		(42,946)
Interest paid		(11,073)
Foreign exchange adjustments	21	(30,206)
Modification and extinguishment loss, net	21	30
Net debt at 31 December 2022		**145,638**
Principal addition		-
Interest accrued	21	13,549
Principal paid		(9,260)
Interest paid		(12,783)
Foreign exchange adjustments	21	3,446
Modification and extinguishment loss, net	21	(294)
Net debt at 31 December 2023		**140,296**

*Amounts classified as principal additions and principal paid includes gross amounts of cash inflows and outflows to refinancing.

For details regarding covenants, refer to note 20.

15 Provision for Liabilities and Charges

Material accounting policy

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.

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

15 Provisions for Other Liabilities and Charges (Continued)

period. Adjustments for uncertain income tax positions are recorded within the income tax charge.

Movements in provisions for other liabilities and charges are as follows:

In thousands of Georgian Lari	Tax risks	Total
Carrying amount at 1 January 2022	**3,186**	**3,186**
Additions charged to profit or loss	1,244	1,244
Unused amounts reversed	(822)	(822)
Carrying amount at 31 December 2022	**3,608**	**3,608**
Additions charged to profit or loss	782	782
Unused amounts reversed	(1,267)	(1,267)
Carrying amount at 31 December 2023	**3,123**	**3,123**

Above provision have been classified as current liabilities because the Group does not have an unconditional right to defer settlement beyond one year. Expected timing of the cash outflows is indicated below.

Provision for uncertain tax positions. Management has assessed, based on its interpretation of the relevant tax legislation and discretionary rights of the tax authorities, that it is probable that certain property tax positions taken by the Group could be altered, if challenged by the tax authorities. Accordingly, the Group has created provisions for the associated taxes. The balance at 31 December 2023 is expected to be either fully utilized or released when the inspection rights of the tax authorities with respect to the relevant tax returns expire, as follows: GEL 981 thousand reduced by the COVID-19 related concession of GEL 200 thousand by the end of 2023, GEL 1,399 thousand by the end of 2024 and GEL 1,244 thousand by the end of 2025.

16 Trade and Other Payables

Material accounting policy

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

In thousands of Georgian Lari	31 December 2023	31 December 2022
Trade payables	880	971
Liabilities for non-current assets	21	47
Total financial payables within trade and other payables	**901**	**1,018**
Accrued employee benefit costs	105	123
Advances received	256	197
Trade and other payables	**1,262**	**1,338**

17 Payable for Construction of Investment Property

Total payable of GEL 885 thousand represents guarantee payable to Anagi LLC under the construction agreement formed between parties. Total amount is due to be covered within the next reporting period.

18 Analysis of Revenue by Category

Material accounting policy

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.

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.

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

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

Rental income. Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognised on a straight-line basis over the lease term.

Revenue from contracts with customers. Revenue from providing services is recognised in the accounting period in which the services are rendered on a straight-line basis over the period of time. The customer receives and uses the benefits simultaneously. Income arising from expenses recharged to tenants is recognised in the period in which the expense can be contractually recovered. Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue as the management considers that the Group acts as principal in this respect.

Revenue from utility recharges is recognised net-off related costs as the management considers that the Company acts as an agent in this respect.

Parking fees and income from entertainment centre Ria-Ria is recognised at a point in time, while service charge for the security, cleaning and other common costs of the premises are recognised over time.

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

Critical Accounting Estimates and Judgments in Applying Accounting Policies

Revenue from agency relationship. Management has used judgement in the measurement and reporting of revenue from utility recharges. Several factors were considered to determine whether the Group acted as an agent or principal, most notably whether the Group is primarily responsible for fulfilling the promise to provide the specified service. Management also assessed customer views regarding the party that is primarily responsible for fulfilling the contract, including customer support provision, resolving customer complaints and accepting responsibility for the quality or suitability of the service. For the utilities' services (electricity, water and gas) – all tenants are considering municipal service providers as parties, which are primarily responsible for providing respective service. Consideration was also given to whether the Group adds meaningful value to the vendor's service throughout the customer value chain, and its inability to be involved in the selection of products of other vendors for further distribution as well as lack of control over establishing the sales prices.

The Group represents an agent for revenue from utility recharges. Should the Group have been regarded as a principal rather an agent, the financial statements of the Group for the year ended 31 December 2023

18 Analysis of Revenue by Category (Continued)

would have presented gross revenue of GEL GEL 2,758 thousand (2022: GEL 1,939 thousand) recognised over time.

Analysis of revenue by category:

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Rental income from investment property	28,822	26,587
Revenue from contracts with customers	10,997	10,072
Total revenues	**39,819**	**36,659**

The Group derives revenue from its single location: Rustaveli Avenue 2/4, Tbilisi, Georgia ("Galleria Tbilisi" shopping mall and Radius Hotel Tbilisi).

Further disaggregation of revenue from contracts with customers is as follows:

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Service charge income derived from investment properties	4,497	4,381
Income from entertainment centre Ria-Ria	1,678	1,452
Parking and restroom fees	1,711	668
Total revenue from shopping mall	**7,886**	**6,501**
Revenue from rooms	2,217	2,707
Revenue from food and beverage	894	864
Total hotel service revenue	**3,111**	**3,571**
Total revenue from contracts with customers	**10,997**	**10,072**

Timing of recognition for revenue from contracts with customers (for each revenue stream) is as follows:

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
At a point in time	4,283	2,984
Over time	6,714	7,088
Total revenue from contract with customers	**10,997**	**10,072**

Revenue at a point in time includes parking and restroom fees, income from entertainment centre Ria-Ria and income from the sales of foods and beverages from Radius Hotel Tbilisi in the amount of GEL 1,711 thousand, GEL 1,678 thousand and GEL 894 respectively (2022: GEL 668 thousand, GEL 1,452 thousand and GEL 864 respectively).

Revenue over time includes service charge for the marketing, security, utilities, cleaning and other common costs of the premises in the amount of GEL 4,497 thousand and income from the rent of the rooms from Radius Hotel Tbilisi in the amount of GEL 2,217 thousand (2022: GEL 4,381 thousand and GEL 2,707 thousand respectively).

18 Analysis of Revenue by Category (Continued)

Net revenue from sales under agency arrangements equals to zero. For details regarding Revenue from agency relationship refer to Note 4.

Advances received from customers represent guarantee amounts received from tenants, that are subject to return in case of contract expiry or termination. The Group is eligible to utilise the advance in case of overdue repayments from the tenant and upon a due notice. No revenues have been recognised in 2023 and 2022 years from advances received from customers. GEL 61 thousand was utilized against overdue Trade receivables in 2023 (2022: GEL 50 thousand).

19 Employee Benefits Expense

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Salaries and wages – Shopping mall	2,197	1,907
Salaries and wages – Hotel	1,312	1,253
Total employee benefits expense	**3,509**	**3,160**

20 Utility Expenses

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Utility expenses – Shopping mall	1,100	1,225
Utility expenses – Hotel	54	52
Total utility expenses	**1,154**	**1,277**

21 Finance (Costs)/Income, Net

In thousands of Georgian Lari	2023	2022
Finance income	887	541
Interest expense	(13,289)	(16,108)
Foreign exchange losses less gains from borrowings	(3,446)	30,206
Foreign exchange losses less gains from Issued loans	(105)	(228)
Total finance (costs)/income, net	**(15,953)**	**14,411**
Less capitalised finance costs	-	-
Total finance (costs)/income recognised in profit or loss	**(15,953)**	**14,411**

Included in interest expense are GEL 13,549 thousand and GEL 58 thousand related to: interest accrued on borrowings (Note 14), accrued interest on lease liability and modification loss, net (Note 14) with the amount of GEL 30 thousand (2022: Included in interest expense are GEL 16,020 thousand, GEL 58 thousand and GEL 36 thousand related to: interest accrued on borrowings (Note 14), bank guarantee related charge, accrued interest on lease liability, respectively and modification gain, net (Note 14) with the amount of GEL 8 thousand).

22 Contingencies and Commitments

Legal proceedings. From time to time and in the normal course of business, claims against the Group may be received. Based on its own estimates and both internal and external professional advice, the Management is of the opinion that no material losses will be incurred in respect of claims.

As at 31 December 2023 the Group did not have any outstanding litigation cases.

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

These circumstances may create tax risks in Georgia that are substantially more significant than in many other countries. 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.

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.

Guarantees. The only material guarantee refers to constructor counterparty Anagi LLC. For details, refer to Note 17.

Assets pledged and restricted. At 31 December 2023 and 2022 the total investment property had been pledged as collateral for borrowings for the period end. For details, refer to Note 0 and Note 9.

Land and building related total balances from property and equipment had been pledged as collateral for borrowings for the period ended at 31 December 2023. For details, refer to Note 8 and Note 14.

In addition, share ownership in Galleria Tbilisi LLC had been pledged for the same borrowings.

Compliance with covenants. The Group is subject to certain covenants related primarily to its borrowings. Non-compliance with such covenants may result in negative consequences for the Group including close call for financing, growth in the cost of borrowings or declaration of default. As of 31 December 2023, and 2022, the Group was in breach of covenants for its certain loan agreements. However, the Management obtained letters from creditors before the year end, which waive bank's rights to request accelerated repayment of outstanding loan amounts. Therefore, Borrowings are classified as current and non-current based on original contractual repayment schedules.

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

23 Financial Risk Management

plans are difficult to predict. Management continues to monitor developments in this area and will respond as necessary to ensure the Company's viability.

The risk management function within the Group is carried out with 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 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 lending and other transactions with counterparties, giving rise to financial assets and off-balance sheet credit-related commitments.

The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the consolidated statement of financial position. For financial guarantees issued, commitments to extend credit, undrawn credit lines and export/import letters of credit, the maximum exposure to credit risk is the amount of the commitment.

Credit risk management. Credit risk is the single largest risk 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 one borrower, or groups of borrowers, and to geographical and industry segments. Limits on the level of credit risk by product and industry sector are approved regularly by management. Such risks are monitored on a revolving basis and are subject to an annual, or more frequent, review.

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 unbiased ECL measurement 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

plans are difficult to predict. Management continues to monitor developments in this area and will respond as necessary to ensure the Company's viability.

The risk management function within the Group is carried out with 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 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 lending and other transactions with counterparties, giving rise to financial assets and off-balance sheet credit-related commitments.

The Group's maximum exposure to credit risk is reflected in the carrying amounts of financial assets in the consolidated statement of financial position. For financial guarantees issued, commitments to extend credit, undrawn credit lines and export/import letters of credit, the maximum exposure to credit risk is the amount of the commitment.

23 Financial Risk Management (Continued)

Credit risk management. Credit risk is the single largest risk 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 one borrower, or groups of borrowers, and to geographical and industry segments. Limits on the level of credit risk by product and industry sector are approved regularly by management. Such risks are monitored on a revolving basis and are subject to an annual, or more frequent, review.

Expected credit loss (ECL) measurement. *ECL* is a probability-weighted estimate of the present value of future cash shortfalls (i.e., the weighted average of credit losses, with the respective risks of default occurring in a given time period used as weights). An ECL measurement is unbiased and is determined by evaluating a range of possible outcomes. ECL measurement is based on four components used by the Group: Probability of Default ("PD"), Exposure at Default ("EAD"), Loss Given Default ("LGD") and Discount Rate. EAD is an estimate of exposure at a future default date, taking into account expected changes in the exposure after the reporting period, including repayments of principal and interest, and expected drawdowns on committed facilities. PD is an estimate of the likelihood of default to occur over a given time period. LGD is an estimate of the loss arising on default. It is based on the difference between the contractual cash flows due and those that the lender would expect to receive, including from any collateral. It is usually expressed as a percentage of the EAD.

The expected losses are discounted to present value at the end of the reporting period. The discount rate represents the effective interest rate ("EIR") for the financial instrument or an approximation thereof.

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

The ECLs that are estimated by management for the purposes of these consolidated financial statements are point-in-time estimates, rather than through-the-cycle estimates that are commonly used for regulatory purposes. The estimates consider *forward looking information,* that is, ECLs reflect probability weighted development of key macroeconomic variables that have an impact on credit risk. For purposes of measuring PD, the Group defines default as a situation when the exposure meets one or more of the following criteria:

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

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.

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 month during the lifetime period for each individual exposure. These three components are multiplied together and adjusted for the likelihood of survival (i.e. the exposure has been repaid or defaulted in an earlier month). This effectively calculates an ECL for each future period, that is then discounted back to the reporting date and summed up. The discount rate used in the ECL calculation is the original effective interest rate or an approximation thereof.

Forward-looking information incorporated in the ECL models. The assessment of SICR and the

23 Financial Risk Management (Continued)

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.

Market risk. The Group takes on exposure to market risks. Market risks arise from open positions in (a) currency, (b) interest rates and (c) equity products, 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 limits on the level of exposure by currency and in total for both overnight and intra-day positions, which are monitored daily.

The below analysis includes only monetary assets and liabilities. Investments in equities and non-monetary assets are not considered to give rise to any material currency risk. As of 31 December 2023 and 2022, the Group had balances in Georgian Lari and other currencies.

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

	At 31 December 2023			At 31 December 2022		
In thousands of Georgian Lari	**Monetary financial assets**	**Monetary financial liabilities**	**Net balance sheet position**	**Monetary financial assets**	**Monetary financial liabilities**	**Net balance sheet position**
US Dollars	9,920	(18,303)	(8,383)	7,164	(20,060)	(12,896)
Euros	2,154	(122,914)	(120,760)	1,874	(126,816)	(124,942)
Georgian Lari	6,165	(1,072)	5,093	7,394	(1,244)	6,150
Total	**18,239**	**(142,289)**	**(124,050)**	**16,432**	**(148,120)**	**(131,688)**

The above analysis includes only monetary assets and liabilities. Investments in equities and non-monetary assets are not considered to give rise to any material currency risk. As of 31 December 2023 and 2022, the Group had balances in Georgian Lari and other currencies.

The following tables presents sensitivities of profit and loss and equity to reasonably possible changes in exchange rates applied at the balance sheet date relative to the Group's functional currency, with all other variables held constant:

	At 31 December 2023	At 31 December 2022
In thousands of Georgian Lari	**Impact on profit or loss**	**Impact on profit or loss**
USD strengthening by 20% (31 December 2022: by 20%)	(1,677)	(2,579)
USD weakening by 20% (31 December 2022: by 20%)	1,677	2,579
Euro strengthening by 20% (31 December 2022: by 20%)	(24,152)	(24,988)
Euro weakening by 20% (31 December 2022: by 20%)	24,152	24,988

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. Interest margins may increase as a result of such changes but may reduce or create losses in the event that unexpected movements arise.

23 Financial Risk Management (Continued)

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.

In thousands of Georgian Lari	Demand and less than 1 month	From 1 to 6 months	From 6 to 12 months	More than 1 year	More than 5 years	Total
31 December 2023						
Total financial assets	9,787	786	7,666	-	-	18,239
Total financial liabilities	(1,783)	(4,782)	(7,048)	(63,101)	(65,574)	(142,288)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2023	**8,004**	**(3,996)**	**618**	**(63,101)**	**(65,574)**	**(124,049)**
31 December 2022						
Total financial assets	11,910	270	4,252	-	-	16,432
Total financial liabilities	(1,811)	(4,114)	(6,869)	(56,716)	(78,610)	(148,120)
Net interest sensitivity gap at 31 December 2022	**10,099**	**(3,844)**	**(2,617)**	**(56,716)**	**(78,610)**	**(131,688)**

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 Group's liquidity portfolio comprises cash and cash equivalents. The liquidity position is monitored on regular basis by the management of the Group. 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 spot exchange rate at the end of the reporting period.

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2023 is as follows:

In thousands of Georgian Lari	Demand and less than 1 month	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities						
Borrowings	(2,057)	(4,098)	(18,443)	(98,929)	(82,598)	(206,125)
Lease liabilities	(11)	(23)	(101)	(90)	-	(225)
Trade payables	(901)	-	-	-	-	(901)
Payable for construction of investment property	-	-	(885)	-	-	(885)
Total future payments	**(2,969)**	**(4,121)**	**(19,429)**	**(99,019)**	**(82,598)**	**(208,136)**

23 Financial Risk Management (Continued)

The maturity analysis of financial liabilities at 31 December 2022 is as follows:

In thousands of Georgian Lari	Demand and less than 1 month	From 1 to 3 months	From 3 to 12 months	From 12 months to 5 years	Over 5 years	Total
Liabilities						
Borrowings	(1,520)	(3,500)	(16,497)	(90,756)	(72,327)	(184,600)
Lease liabilities	(11)	(24)	(100)	(225)	-	(360)
Trade payables	(1,018)	-	-	-	-	(1,018)
Payable for construction of investment property	-	-	(1,160)	-	-	(1,160)
Total future payments	**(2,549)**	**(3,524)**	**(17,757)**	**(90,981)**	**(72,327)**	**(187,138)**

24 Management of Capital

The Group's objectives when managing capital are to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group attracts additional capital from its parent company and it may also adjust the amount of dividends paid to shareholder or return capital to shareholder.

25 Fair Value Disclosures

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

25 Fair Value Disclosures (Continued)

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				31 December 2022			
In thousands of Georgian Lari	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value	Level 1 fair value	Level 2 fair value	Level 3 fair value	Carrying value
ASSETS								
Other financial assets								
- Loans issued	-	8,452	-	8,452	-	4,525	-	4,525
- Trade receivables	-	4,848	-	4,848	-	5,175	-	5,175
- Cash and cash equivalents	-	4,939	-	4,939	-	6,734	-	6,734
Non-financial assets								
- Investment properties	-	-	251,231	146,918	-	-	293,009	151,858
TOTAL ASSETS	**-**	**18,239**	**251,231**	**165,157**	**-**	**16,434**	**293,009**	**168,292**
LIABILITIES								
Financial liabilities								
- Borrowings	-	(140,296)	-	(140,296)	-	(145,638)	-	(145,638)
- Trade payables	-	(901)	-	(901)	-	(1,018)	-	(1,018)
- Payable for construction of investment property	-	(885)	-	(885)	-	(1,160)	-	(1,160)
TOTAL LIABILITIES	**-**	**(142,082)**	**-**	**(142,082)**	**-**	**(147,816)**	**-**	**(147,816)**

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.

The above disclosed fair value of Investment Property was determined for individual cash generating units: shopping mall, Hotel and Offices while the Property and Equipment items (Note 0) with respective net book values were considered as part of these CGUs.

Financial assets carried at amortised cost. The fair value of floating rate instruments is normally their carrying amount. 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.

25 Fair Value Disclosures (Continued)

Liabilities carried at amortised cost. The fair value of Eurobonds is based on quoted market prices. Fair values of other liabilities were determined using valuation techniques. 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.

27 Events after the Reporting Period

On 4 January 2024 Galleria Tbilisi LLC has received borrowings from related party amounted to USD 49,643 thousand (GEL 133,485 thousand) and has fully repaid all the existing borrowings. Maturity of new borrowings is 7 years and interest rate 10%.

On 6 March 2024 the shareholder of the group has decided to decrease charter capital by USD 1,500 thousand.

On 3 April 2024 related party Mtkvari Hesi LLC has fully repaid the loan towards the Galleria Tbilisi LLC.

On 13 May 2024 Galleria Holding LLC has issued long-term loan at 10% to related party amounted to USD 500 thousand.

On 4 July 2024 Galleria Holding LLC has issued shot-term loan at 10% to related party amounted to USD 1,500 thousand.

LLC Galleria Holding

Management report

Review of the entity's business

1. The entity's business development, performance and position

LLC "Galleria Holding" (the "Holding") was incorporated on 13 July 2017 as a limited liability company (registration and tax ID: 404541215, registered by Tbilisi Tax Inspection) in accordance with Georgian regulations and is domiciled in Georgia. It does not have any active operations, since the principal activity of the Holding is providing capital to its subsidiary companies (together referred as the "Group") in property management, tourism and family entertainment industries.

As at 31 December 2023 and 2022 the Galleria Holding LLC fully owns following entities:

- Galleria Hotel Management LLC that was incorporated on 29 October 2018 as a limited liability company (registration and tax ID: 404567508 ; registered by Tbilisi Tax Inspection) in accordance with Georgian regulations and is domiciled in Georgia. Galleria Hotel Management LLC operates Radius Hotel in Galleria Tbilisi shopping mall.

- Galleria Tbilisi LLC that was incorporated on 24 July 2008 as a limited liability company (registration and tax ID: 204558497; registered by Tbilisi Tax Inspection) in accordance with Georgian regulations and is domiciled in Georgia. Galleria Tbilisi LLC has one 100% owned subsidiary, Ria-Ria LLC, the children's entertainment center in Galleria Tbilisi shopping mall.

The Group is a parent company of the following subsidiaries, all incorporated in Georgia:

		Ownership / voting		
Name of subsidiary	**Principal activity**	**31 December 2023**	**31 December 2022**	**31 December 2021**
LLC Mowat Georgia	Leasing property	0%	0%	0%
LLC Galleria Hotel Management	Radius Hotel	100%	100%	100%
Galleria Tbilisi LLC	Leasing property	100%	100%	100%
JSC Univermaghi Tbilisi	Dormant	Merged	Merged	Merged
Cafe Tbilisi-5 LLC	Dormant	Merged	Merged	Merged
Ria-Ria LLC	Kids' entertainment center	100%	100%	100%

As at 31 December 2023 and 2022 the Parent Company was wholly owned by GCF Luxemburg (registered in the Grand Duchy of Luxembourg) and its ultimate parent company was GCF LP (registered in the Cayman Islands), which was ultimately controlled by individual Ekaterine Khvedelidze.

The number of employees working in Galleria Tbilisi LLC is 27 by the end of 2023 (End of 2022: 27). The number of employees in Ria-Ria LLC is 37 for the same period (End of 2022: 32). The number of employees in Radius Hotel is 98 for the same period (End of 2022: 76). Galleria Holding LLC has no employees.

The principal activity of LLC Galleria Tbilisi (the "Company") is the property management and the leasing of commercial spaces in own modern multifunctional shopping mall, located on Freedom Square, near metro station in one of the busiest areas of Tbilisi.

Following cash generating units can be separated from Galleria Tbilisi premises - 1) owner managed shopping mall Galleria Tbilisi 2) Radius Hotel Tbilisi managed by Galleria Hotel Management LLC 3) Office 1 fully rented since May 2019. The area of Office 1 approximates 2,524 sq.m 4) Office 2 fully rented since April 2022. The area of Office 2 approximates 2,561 sq.m.

Previous owners of the Company launched Galleria Mall project in 2007 and carried out design works for the Project. GCF Real Estate, which is part of Georgian Co-investment Group of companies (GCF Fund), acquired 100% of the LLC Mowat Georgia and became the sole owner in March 2015. GCF fund was founded as a result of growing interest in the investment community that target Georgia for investments. The aim of the fund is to co-invest in unique opportunities in developing sectors of Georgia. As a result of the acquisition, the current owners implemented changes into the Project and introduced additional Cinema, Hotel and Offices, thereby enlarging the functionality and the appeal of the Project. The main construction works began in April 2016 and were completed in a short period of 1.5 years. The shopping mall offers 25,000 m² GLA., which is rented out to retailers that represent new international as well as local brands.

The mall was opened in December 2017 with 60% occupancy and the initially opened brands have experienced a growing sales rate, which contributed to strong operational profit. The company closed the year 2023, which was its sixth operational year successfully . New international brands that are represented in the Georgian market for the first time make 30% of the entire retail area, which has enriched the local retail market. For financial results of the entity, refer to Note 5 below. Given high amount of leverage, denominated in USD and EUR, exchange rate changes cause significant foreign exchange loss or gain that oscillate the bottom-line results. However, exchange rate effects should be considered as one-time.

The Company's principal business activities are within Tbilisi, Georgia, which is an emerging market with relatively high inflation and high interest rate risks. Given the increased trends in tourism, trade (especially as a result of DCFTA tax-free agreement with Europe), the retail segment is projected to grow significantly in the region.

Galleria Tbilisi LLC has one 100% owned subsidiary, Ria-Ria LLC, the children's entertainment center in Galleria Tbilisi shopping mall, which opened in March 2018. Ria-Ria was subsidized by Galleria Mall as an attraction for kids and families and has been offering state-of-art entertainment facilities and high-quality service. The center is located on two floors and spans 1153 sqm. The center offering includes birthday room, bumper cars, toddlers, softplay, trampoline, arcade machines and etc.

In June 2019 management contract was signed with Galleria Hotel Management LTD, the operator of the hotel. Hotel operations began in the same month. Hotel Radius, which occupies about 3832 sq. m., is a modern type hotel with 78 rooms that complies with international standards. It is designed for the middle price segment. There are five different categories of rooms located in the hotel that are tailored to socially active guests, those who want to relax at an affordable price in the city center and make successful business and tourist visits to 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 Company. Management believes it is taking all the necessary measures to support the sustainability and development of the Company's business.

2. Entity's future development plans;

The Group's objectives are to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

3. Review of the research and development performed by the entity;

In 2023 and 2022 the Group was not engaged in any research and development activities.

4. Information on the branches of an entity;

The Group does not have any legal Branches.

5. Key financial and non-financial indicators;

The analyses of key financial indicators the following:

Galleria Holding Group:

	'000 GEL	2022	2023
1	Revenue	36,659	39,819
2	Operating profit/(loss)	16,031	20,676
3	Net profit/(loss)	30,442	4,723
4	Operating profit/(loss) margin	44%	52%
5	Net profit/(loss) margin	83%	12%

Galleria Tbilisi Group:

	'000 GEL	2022	2023
1	Revenue	34,756	38,249
2	Operating profit/(loss)	16,571	21,668
3	Net profit/(loss)	30,972	5,569
4	Operating profit/(loss) margin	48%	57%
5	Net profit/(loss) margin	89%	15%

Galleria Tbilisi Company:

	'000 GEL	2022	2023
1	Revenue	33,506	37,176
2	Operating profit/(loss)	16,155	21,646
3	Net profit/(loss)	30,556	5,547
4	Operating profit/(loss) margin	48%	58%
5	Net profit/(loss) margin	91%	15%

The analyses of key non-financial indicator are the following:

		2022	2023
1	Number of stores	172	191
2	Number staff (Galleria)	27	27
3	Number staff (Ria-Ria)	32	37
4	Number staff (Radius Hotel)	76	98

In 2023, the company experienced a notable increase in revenues compared to the preceding year, 2022. This growth trajectory marked a substantial recovery from the challenging period characterized by the COVID-19 pandemic, which had persisted from the first quarter of 2020 until the end of 2021. Throughout 2020, the company operated under crisis conditions, enduring partial or near-complete closures for extended durations. However, starting from February 2021, the company gradually resumed operations with minor restrictions, a trend that continued throughout 2021 and into 2022, with periodic relaxation of these constraints. This recovery culminated in a significant uptick in revenues during 2023, reflecting the company's resilience and adaptation in response to the pandemic-induced challenges.

6. Detailed information on the acquisition of its own shares;

On 29 July 2020 Mowat Georgia LLC transferred its 100% interest in Galleria Tbilisi LLC to the parent Group Galleria Holding LLC. Since then, Mowat Georgia LLC did not have any operations. On 13 November 2020 Galleria Holding LLC transferred its 100% interest in Mowat Georgia LLC to Sighnaghi Holding LLC.

The Group did not experience any change related to its shareholding structure in 2023 and 2022.

7. Additional explanations of amounts given in the annual financial statements;

Market value of the Company's investment property and property and equipment is determined based on management's estimation. The fair value of Investment Property and Property and equipment was determined for individual cash generating units as at 31 December 2023 as follows: Shopping Mall – USD 85,490 thousand; Hotel- USD 3,726 thousand; Office 1 – USD 4,965 thousand; Office 2 – USD 5,296 thousand.

A study related to shopping mall preferences conducted in 2019 with the target group consisting of individuals with more than GEL 2,000 in personal income, showed that Tbilisi Gallery is visited by the most people, particularly - 36%. The management continues to participate annually in various international conferences where meetings and negotiations are held with international brands that are more in demand for the mall.

8. Review of the entity's credit, market, liquidity and cash flow risks and mechanisms for their management;

In order to ensure stable cash inflows, management reviews and monitors tenants' monthly performance, including daily footfall, sales and coefficient occupancy cost ratio, which is the ratio of rental expense to sales for the tenant. Consequently, management tries to replace the worst performing tenants with new brands. Rent is collected mostly within 15-30 days after invoices are sent. Ria-Ria and Radius Hotel on the other hand operate mostly via prepaid cash collection practise.

In light of the announcement of the new Coronavirus (COVID-19) as a pandemic, a state of emergency has been declared across the country since March 21, 2020, a number of business activities have been restricted and facilities have been closed. Restrictions also affected large commercial malls and consequently almost completely shut down the company's core business, which has let to decline of the revenue by about 95%. The right to operate the entertainment center Ria-Ria and the hotel Radius have been completely suspended.

On June 1, 2020, the mall resumed operations in accordance with COVID-19 regulations. This continued until November 28, 2020, after which the public lockdown was declared for the second time and the mall was almost completely suspended until February 8, 2021, with the exception of New Year days when the Mall was allowed to operate. Also, companies involved in the restaurant business have only been allowed to operate since March 14, 2021.

Hotel Radius has resumed operations since June 2021. Also Ria-Ria was able to resume work only from April 1, 2021, while Cavea cinema only from April 8, 2021.

Discounts were levied on tenants for almost the entire period from June 1, 2020, when they were able to operate, in particular, the amount of monthly rent was reduced based on the comparison of the income generated during the same month of the previous year. These discounts continued in 2021 as well.

Taking into account the above and the financial risks presented to the company, the following measures were taken by the management:

- In order to avoid the forthcoming financial risks, the appropriate resources were mobilized by the partners, which will allow the company to function smoothly both during the period of restrictions and after the restrictions are lifted, until the company's financial indicators return to the original figures seen before the restrictions were imposed.

- Preparation has been initiated and all relevant measures have been taken to meet the regulations set by the government that are necessary to get the right for the companies to resume and start operating again.

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

The key risks and uncertainties are related to the followings:

	Explanation of risk and uncertainty	Management response
1	Possibility of lower than assumed average rent.	Only selected tenant mix were selected that possess strong financial background and good reputation in order to maintain rent.
2	Increased competition from new players in the market – Several malls have opened and also some more are being constructed currently.	Through effective marketing and PR, the Company aims to differentiate itself as the only everyday shopping, entertainment and service facility in the center of the city.
3	Maintaining occupancy levels – high rate of brand retention and substitution of new brands.	New alternative brands are being sought after ahead of time in case any existing tenant decides to exit. Current waiting list of tenants is maintained.
4	Currency risk - The Company utilized large amount of leverage in USD. Therefore, depreciation of local currency generates foreign exchange loss. The part of the purchases of goods are made in foreign currencies at credit terms, however the sales are also generated in matching foreign currency. There is a risk of potential loss due to depreciation of local currency.	The Company formed majority of the rental contracts in foreign currency, thereby matching the income stream currency denomination and expense stream.
5	Political risks – Unstable political environment could negatively impact the demand for products, revenues and profitability.	The management closely monitors the development of political environment, to predict the potential development and make appropriate mitigating measures.

29 July 2024

Nikoloz Tsintsadze
Director

Aleksandre Gagua
Financial Director

გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი)

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი
კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება და
დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

2023 წლის **31** დეკემბერი

შინაარსი

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება

ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 1
მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება 3
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 4

1 გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა 5
2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო 5
3 მომზადების საფუძველი 5
4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას 6
5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება 8
6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში 8
7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან 11
8 ძირითადი საშუალებები 13
9 საინვესტიციო ქონება 14
10 გაცემული სესხები 17
11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 20
12 ფული და ფულის ეკვივალენტები 24
13 საწესდებო კაპიტალი 28
14 სესხები 29
15 ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის 30
16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები 32
17 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის 33
18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით 33
19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები 33
20 კომუნალური ხარჯები 36
21 ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა 36
22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები 36
23 ფინანსური რისკის მართვა 37
24 კაპიტალის მართვა 38
25 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები 42
26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით 43
27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები 44

pwc

დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა

შპს „გალერია ჰოლდინგის“ მფლობელს და ხელმძღვანელობას

ჩვენი მოსაზრება

ჩვენი აზრით, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, სამართლიანად ასახავს შპს „გალერია ჰოლდინგის“ („კომპანია“) და მისი შვილობილების (ერთად - „ჯგუფი“) კონსოლიდირებულ ფინანსურ მდგომარეობას 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ შედეგებსა და კონსოლიდირებული ფულადი ნაკადების მოძრაობას აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისათვის, ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

რისი აუდიტი ჩავატარეთ

ჯგუფის კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

- ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით;
- მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის;
- ფულადი ნაკადების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება აღნიშნული თარიღით დასრულებული წლისთვის; და
- კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნები, რომელიც მოიცავს არსებით სააღრიცხვო პოლიტიკისა და სხვა ახსნითი ხასიათის ინფორმაციას.

მოსაზრების საფუძველი

ჩვენ აუდიტი ჩავატარეთ აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების (ასს-ები) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით ჩვენი პასუხისმგებლობები დამატებით აღწერილია ჩვენი დასკვნის ნაწილში: *აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე.*

მიგვაჩნია, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები ჩვენი მოსაზრებისთვის საკმარის და შესაფერის საფუძველს წარმოადგენს.

დამოუკიდებლობა

ჩვენ დამოუკიდებლები ვართ ჯგუფისგან ბუღალტერთა ეთიკის საერთაშორისო სტანდარტების მიერ გამოშვებული ეთიკის საერთაშორისო კოდექსის სახელმძღვანელო პროფესიონალი ბუღალტრებისთვის (მათ შორის დამოუკიდებლობის საერთაშორისო სტანდარტები) („IESBA“-ის კოდექსი) შესაბამისად. ჩვენ შევასრულეთ „IESBA“-ის კოდექსით გათვალისწინებული ჩვენი სხვა ეთიკური ვალდებულებებიც.

სხვა ინფორმაცია

ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია სხვა ინფორმაციაზე. სხვა ინფორმაცია შედგება მმართველობითი ანგარიშგებისგან (მაგრამ არ მოიცავს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას და ჩვენს აუდიტორულ დასკვნას მასზე).

ჩვენი მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსური ანგარიშგებაზე არ მოიცავს მმართველობით ანგარიშგებას.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ჩვენს აუდიტთან დაკავშირებით, ჩვენი პასუხისმგებლობაა რომ წავიკითხოთ მმართველობითი ანგარიშგება და ამით განვსაზღვროთ, არის თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება არსებითად შეუსაბამო კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან ან ჩვენს მიერ აუდიტში მოპოვებულ ცოდნასთან, ან სხვანაირად ხომ არ არის არსებითად მცდარი. თუ ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენ ვასკვნით რომ მმართველობით ანგარიშგებაში არსებითი შეცდომაა, ჩვენ მოგვეთხოვება აღნიშნული ფაქტის წარდგენა. ამ საკითხთან დაკავშირებით ჩვენ არაფერი გვაქვს წარსადგენი.

pwc

დამატებით, ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით ჩვენ მოგვეთხოვება რომ გამოვთქვათ მოსაზრება მმართველობითი ანგარიშგების გარკვეული ნაწილების შესახებ თუ რამდენად შეესაბამება ისინი შესაბამის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებს და განვსაზღვროთ შეიცავს თუ არა მმართველობითი ანგარიშგება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონით მოთხოვნილ ინფორმაციას.

აუდიტის პროცესში ჩვენს მიერ გაწეულ სამუშაოზე დაყრდნობით, ჩვენი აზრით:

- იმ წლის მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია, რომლისთვისაც კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებაა მომზადებული, შეესაბამება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებას; და;
- მმართველობით ანგარიშგებაში მოცემული ინფორმაცია შეესაბამება ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის 6-ე მუხლის 7 პუნქტის მოთხოვნებს.

ხელმძღვანელობის და მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირთა პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებასთან მიმართებით

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

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია შეაფასოს, შეუძლია თუ არა ჯგუფს განაგრძოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ და საჭიროების შემთხვევაში, პასუხისმგებელია საწარმოს ფუნქციონირებადობასთან და აღრიცხვის საფუძვლად ფუნქციონირებადი საწარმოს დაშვების გამოყენებასთან დაკავშირებული საკითხების გამჟღავნებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელმძღვანელობას განზრახული აქვს ჯგუფის ლიკვიდაცია ან ოპერაციების შეწყვეტა, ან მას არა აქვს აღნიშნულის განხორციელების გარდა სხვა რეალური ალტერნატივა.

მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელი პირები პასუხისმგებელნი არიან ჯგუფის ფინანსური ანგარიშგების პროცესის ზედამხედველობაზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების აუდიტზე

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

pwc

ასს-ების შესაბამისად ჩატარებული აუდიტის ფარგლებში ჩვენ ვიყენებთ პროფესიულ მსჯელობას და ვინარჩუნებთ პროფესიულ სკეპტიციზმს აუდიტის განმავლობაში. ასევე ჩვენ:

- ვადგენთ და ვაფასებთ თაღლითობით ან შეცდომით გამოწვეულ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების არსებითი უზუსტობის რისკებს, განვსაზღვრავთ და ვატარებთ ამ რისკებზე რეაგირებისათვის გამიზნულ აუდიტორულ პროცედურებს და მოვიპოვებთ აუდიტორულ მტკიცებულებას, რომელიც საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული მოსაზრების გამოთქმისათვის საფუძვლის შესაქმნელად. რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება თაღლითობით გამოწვეული უზუსტობა უფრო მაღალია, ვიდრე რისკი იმისა, რომ ვერ გამოვლინდება შეცდომით გამოწვეული უზუსტობა, რადგან თაღლითობა შეიძლება გულისხმობდეს ფარულ შეთანხმებას, გაყალბებას, ოპერაციების განზრახ გამოტოვებას, ინფორმაციის არასწორ ინტერპრეტირებას ან შიდა კონტროლის იგნორირებას.
- ვსწავლობთ აუდიტისთვის შესაფერის შიდა კონტროლის მექანიზმებს, რათა დავგეგმოთ გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები, არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოვთქვათ ჯგუფის შიდა კონტროლის ეფექტურობაზე.
- ვაფასებთ ხელმძღვანელობის მიერ გამოყენებული სააღრიცხვო პოლიტიკის მიზანშეწონილობას და სააღრიცხვო შეფასებების დასაბუთებულობას, ასევე შესაბამისი განმარტებითი შენიშვნების მართებულობას.
- დასკვნას ვაკეთებთ ხელმძღვანელობის მიერ ანგარიშგების საფუძვლად საწარმოს ფუნქციონირებადობის პრინციპის გამოყენების მიზანშეწონილობაზე, მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულების საფუძველზე - არსებობს თუ არა რაიმე მოვლენებთან ან პირობებთან დაკავშირებული არსებითი განუსაზღვრელობა, რაც მნიშვნელოვან ეჭვს გამოიწვევდა, ჯგუფის ფუნქციონირებადობის უნართან დაკავშირებით. თუ დავასკვნით, რომ არსებობს არსებითი განუსაზღვრელობა, ჩვენ გვევალება აუდიტორის ანგარიშში ყურადღების გამახვილება კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების შესაბამის შენიშვნებზე, ან, თუ ამგვარი შენიშვნები ადეკვატური არ არის, მოსაზრების მოდიფიცირება. ჩვენი დასკვნები ემყარება აუდიტორის ანგარიშის თარიღამდე მოპოვებულ აუდიტორულ მტკიცებულებას. თუმცა, ამის შემდგომი მოვლენების ან პირობების გავლენით ჯგუფმა შეიძლება შეწყვიტოს საქმიანობა, როგორც ფუნქციონირებადმა საწარმომ.
- ვაფასებთ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების წარდგენას მთლიანობაში, მის სტრუქტურას და შინაარსს, მათ შორის განმარტებით შენიშვნებს და ასევე იმას, კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება უზრუნველყოფს თუ არა ფინანსური ანგარიშგების საფუძვლად აღებული ოპერაციებისა და მოვლენების სამართლიან წარდგენას.
- ვიღებთ საკმარის და შესაბამის აუდიტის რწმუნებას ჯგუფის საწარმოების ფინანსურ ინფორმაციასთან ან ბიზნესსაქმიანობასთან დაკავშირებით რათა გამოვთქვათ მოსაზრება კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე. ჩვენ პასუხისმგებლები ვართ ჯგუფის აუდიტის გაძღოლაზე, ზედამხედველობასა და შედეგებზე. ჩვენ ვრჩებით პასუხისმგებელი მხოლოდ ჩვენი აუდიტის მოსაზრების მიმართ.

სხვა საკითხებთან ერთად, ინფორმაციას ვაწვდით მეთვალყურეობაზე პასუხისმგებელ პირებს დაგეგმილი აუდიტის მასშტაბისა და ვადების, ასევე აუდიტორული შემოწმებით გამოვლენილი მნიშვნელოვანი ფაქტების შესახებ, მათ შორის აუდიტორის მიერ გამოვლენილი შიდა კონტროლის ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ნაკლოვანების შესახებ.

შპს ფრაისუოთერჰაუსკუპერს საქართველო (Reg.# SARAS-F-775813)

ნინო ქადაგიშვილი (Reg.#SARAS-A-506913)

29 ივლისი 2024

თბილისი, საქართველო

გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი)
ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
აქტივები			
გრძელვადიანი აქტივები			
ძირითადი საშუალებები	8	21,493	22,219
საინვესტიციო ქონება	9	146,918	151,858
აქტივების გამოყენების უფლებები		250	358
არამატერიალური აქტივები		432	356
გაცემული სესხები	10	3,632	-
ავანსები გრძელვადიანი აქტივებისთვის		496	327
სულ გრძელვადიანი აქტივები		**173,221**	**175,118**
მიმდინარე აქტივები			
გაცემული სესხები	10	4,820	4,525
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები	11	4,968	5,296
მარაგები		273	266
ფული და ფულის ეკვივალენტები	12	4,939	6,734
სულ მიმდინარე აქტივები		**15,000**	**16,821**
სულ აქტივები		**188,221**	**191,939**
საკუთარი კაპიტალი			
საწესდებო კაპიტალი	13	50,760	53,130
აკუმულირებული ზარალი		(11,533)	(16,257)
სულ საკუთარი კაპიტალი		**39,227**	**36,873**
ვალდებულებები			
გრძელვადიანი ვალდებულებები			
სესხები	14	128,597	135,159
საიჯარო ვალდებულებები		72	167
მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები	18	3,038	2,667
სულ გრძელვადიანი ვალდებულებები		**131,707**	**137,993**
მიმდინარე ვალდებულებები			
სესხები	14	11,699	10,479
საიჯარო ვალდებულებები		135	135
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისათვის	17		
ანარიცხები სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის		885	1,160
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	15	3,123	3,608
სხვა საგადასახადო ვალდებულებები, წმინდა	16	1,263	1,338
		182	353
სულ მიმდინარე ვალდებულებები		**17,287**	**17,073**
სულ ვალდებულებები		**148,994**	**155,066**
სულ ვალდებულებები და საკუთარი კაპიტალი		**188,221**	**191,939**

გამოსაცემად დამტკიცდა და ხელმოწერილია 2024 წლის 29 ივლისს.

ნიკოლოზ ცინცაძე
დირექტორი

ალექსანდრე გაგუა
ფინანსური დირექტორი

5-44 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2023	2022
ამონაგები	18	39,819	36,659
სხვა შემოსავალი		109	95
მოგება ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		20	(3)
ცვეთის და ამორტიზაციის დარიცხვა		(6,420)	(7,239)
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	19	(3,509)	(3,160)
შეკეთების და მოვლის ხარჯები		(1,594)	(1,510)
რეკლამირების და მარკეტინგის ხარჯები		(1,261)	(658)
კომუნალური ხარჯები	20	(1,154)	(1,277)
დასუფთავების ხარჯები		(997)	(852)
სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა		(855)	(1,695)
უსაფრთხოების ხარჯები		(699)	(752)
საკონსულტაციო ხარჯები		(431)	(471)
სასტუმროს გამოყენებული მარაგი		(363)	(399)
შეძენილი მომსახურებები		(351)	(422)
სასტუმროს მართვის საზღაური		(246)	(204)
დაზღვევის ხარჯები		(231)	(233)
უცხოური ვალუტის საკურსო სხვაობები		(190)	(875)
პროგრამული უზრუნველყოფის ხარჯი		(137)	(140)
სამივლინებო ხარჯები		(127)	(177)
კომუნიკაციის ხარჯები		(117)	(118)
გაყიდული მასალების თვითღირებულება		(97)	(57)
წმინდა ხარჯი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალებისთვის			
ფინანსურ და სახელშეკრულებო აქტივებზე	11	(17)	5
სხვა ზარალები		(476)	(486)
საოპერაციო მოგება		**20,676**	**16,031**
ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა	21	(15,953)	14,411
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		**4,723**	**30,442**
მოგების გადასახადის ხარჯი		-	-
წლის მოგება		**4,723**	**30,442**
სხვა სრული შემოსავალი		-	-
სულ წლის სრული მოგება		**4,723**	**30,442**

5-44 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი)
კაპიტალში ცვლილებების შესახებ კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	საწესდებო კაპიტალი	აკუმულირებული ზარალი	სულ
ნაშთი 2021 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**53,130**	**(46,699)**	**6,431**
წლის მოგება		-	30,442	30,442
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	30,442	30,442
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	13	-	-	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**53,130**	**(16,257)**	**36,873**
წლის მოგება		-	4,723	4,723
სულ წლის სრული შემოსავალი		-	4,723	4,723
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	13	(2,370)	-	(2,370)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით		**50,760**	**(11,534)**	**39,226**

5-44 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი)
ფულადი სახსრების მოძრაობის კონსოლიდირებული ანგარიშგება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	2023	2022
ფულადი ნაკადები საოპერაციო საქმიანობიდან			
მოგება მოგების გადასახადით დაბეგვრამდე		4,723	30,442
კორექტირებები:			
ცვეთის და ამორტიზაციის ხარჯები		6,420	7,235
ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის ანარიცხების წმინდა დარიცხვა	15	(485)	423
ფინანსური ხარჯები/(შემოსავალი), წმინდა	21	15,953	(14,411)
წმინდა ხარჯი მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალებისთვის			
ფინანსურ და სახელშეკრულებო აქტივებზე	11	17	(5)
(მოგება)/ზარალი ძირითადი საშუალებების გასვლიდან		(3)	3
განსხვავებები უცხოურ ვალუტაში გადაანგარიშებისას		190	875
საოპერაციო ფულადი ნაკადები საბრუნავი კაპიტალის ცვლილებებამდე		**26,815**	**24,562**
სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების (კლება)/ზრდა		209	(1,330)
სხვა საგადასახადო ნაშთების კლება		(171)	(130)
მარაგების ზრდა		(7)	(94)
მიღებული ავანსების ზრდა		371	364
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებების (კლება)/ზრდა		(55)	362
ცვლილებები საბრუნავ კაპიტალში		**347**	**(828)**
მიღებული პროცენტი		134	219
გადახდილი პროცენტი		(12,804)	(11,120)
საოპერაციო საქმიანობაში მიღებული წმინდა ფულადი სახსრები		**14,492**	**12,833**
ფულადი ნაკადები საინვესტიციო საქმიანობიდან			
ძირითადი საშუალებების შეძენა		(788)	(509)
საინვესტიციო ქონების შეძენა		(264)	(772)
სხვა არამატერიალური აქტივების შეძენა		(167)	(153)
სესხების გაცემა	10	(3,401)	(5,725)
გაცემულ სესხებზე გადახდის მიღება	10	200	1,602
შემოსულობა საინვესტიციო ქონების გასვლიდან		3	-
საინვესტიციო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(4,417)**	**(5,557)**
ფულადი ნაკადები საფინანსო საქმიანობიდან			
სესხების აღება	14	-	35,569
სესხების დაფარვა	14	(9,260)	(42,946)
საიჯარო ვალდებულებების დაფარვა		(102)	(90)
საწესდებო კაპიტალის შემცირება	13	(2,370)	-
საფინანსო საქმიანობაში გამოყენებული წმინდა ფულადი სახსრები		**(11,732)**	**(7,467)**
გაცვლითი კურსის ცვლილების გავლენა ფულზე და ფულის ეკვივალენტებზე		(139)	(612)
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის დასაწყისში		**6,734**	**7,537**
ფული და ფულის ეკვივალენტები წლის ბოლოს		**4,938**	**6,734**

5-44 გვერდებზე თანდართული განმარტებითი შენიშვნები ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების განუყოფელი ნაწილია.

1 გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი) და მისი საქმიანობა

წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის შპს „გალერია ჰოლდინგი"-სთვის („კომპანია") და მისი შვილობილებისთვის (ჯგუფი).

კომპანია დაარსდა 2017 წლის 13 ივლისს შპს „აქსის თაუერს ჰოლდინგის", ყოფილი შპს „ჯი სი ეფ უძრავი ქონება", რომელიც ფლობდა 39.02% და 100% წილს სს „აქსის თაუერსში" და შპს „მოვატ საქართველოში" რესტრუქტურიზაციის შედეგად. 2017 წელს, წინამორბედი კომპანიის, შპს „ჯი სი ეფ უძრავი ქონების" მფლობელებმა საინვესტიციო პორტფელის თითოეული კომპანიისთვის გადაწყვიტეს რომ შეექმნათ განცალკევებული ჰოლდინგური საწარმოები. 2017 წლის 31 ივლისს, მთლიანი წილი შპს „მოვატ საქართველოში", შვილობილებში ფლობილ წილთან ერთად - „გალერია თბილისის" (ყოფილი „თბილისი პლაზა"), სავაჭრო მოლთან დაკავშირებული ოპერაციები გადავიდა ახლად დაფუძნებულ საწარმოში - შპს „გალერია ჰოლდინგი", ერთობლივ კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო. შპს „გალერია ჰოლდინგი" რეგისტრირებულია როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საწარმო (სარეგისტრაციო და საგადასახადო საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404541215; რეგისტრირებული თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს რეგულაციების შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში.

კომპანია წარმოადგენს საქართველოში რეგისტრირებული შემდეგი შვილობილების მშობელ კომპანიას:

შვილობილის სახელწოდება	ძირითადი საქმიანობა	წილი / ხმის უფლება	
		31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი"	სასტუმროების მენეჯმენტი	100%	100%
შპს „გალერია თბილისი"	ქონების იჯარით გაცემა	100%	100%
შპს „რია-რია"	ბავშვთა გასართობი ცენტრი	100%	100%

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის მშობელ კომპანიას სრულად ფლობდა GCF Luxemburg (რეგისტრირებულია ლუქსემბურგის დიდ საჰერცოგოში) ხოლო მისი საბოლოო მშობელი კომპანია იყო GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც საბოლოოდ კონტროლდება კერძო პირის, ეკატერინე ხვედელიძის მიერ.

ძირითადი საქმიანობა. ჯგუფის საწარმოების ძირითადი საქმიანობაა სასტუმროს მართვა, ქონების მართვა და კომერციული სივრცეების იჯარით გაცემა თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო მოლში - სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი" და სასტუმრო რადიუს თბილისი - მდებარეობს რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო.

რეგისტრირებული მისამართი და საქმიანობის ადგილი. ჯგუფის რეგისტრირებული ოფისი და საქმიანობის ადგილია რუსთაველის გამზირი 2/4, თბილისი, საქართველო.

წარსადგენი ვალუტა. ეს კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება წარდგენილია ქართულ ლარში (GEL), თუ სხვანაირად არ არის მითითებული.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო

ჯგუფის ძირითადი საქმიანობები ხორციელდება საქართველოში. საქართველოს გააჩნია განვითარებადი ბაზრისთვის დამახასიათებელი გარკვეული მახასიათებლები, რაც მოიცავს შედარებით მაღალ ინფლაციის მაჩვენებელსა და საპროცენტო განაკვეთებს. საკანონმდებლო და მარეგულირებელი გარემო აგრძელებს განვითარებას მაგრამ განსხვავებული ინტერპრეტაციებისა და ხშირი ცვლილებების გამო სხვა საკანონმდებლო და ფისკალურ სირთულეებთან ერთად დიდ გამოწვევას წარმოადგენს საქართველოში ფუნქციონირებადი საწარმოებისთვის. საქართველოს აქვს შედარებით სტაბილური პოლიტიკური სიტუაცია და თავისუფალი საბაზრო ეკონომიკა დაბალი გადასახადებით და მცირე რეგულაციებით. საქართველოს სამომავლო ეკონომიკური მიმართულება დიდწილად დამოკიდებულია ეკონომიკის ეფექტურობაზე, ფინანსურ და მონეტარულ ინდიკატორებზე რასაც მთავრობა ადგენს, საგადასახადო, მარეგულირებელ და პოლიტიკურ მდგომარეობასთან ერთად.

2 ჯგუფის საოპერაციო გარემო (გაგრძელება)

COVID-19. 2020 წლის 12 მარტს, ჯანდაცვის მსოფლიო ორგანიზაციამ გამოაცხადა COVID-19 გლობალური პანდემია. პანდემიაზე საპასუხოდ საქართველოს მთავრობამ საპასუხო ზომებს მიმართა და შემოიღო რამდენიმე შეზღუდვა როგორიცაა კარანტინი, საერთაშორისო ფრენების შეზღუდვები და სხვა ბიზნესსაქმიანობის შეეზღუდები. ხსენებული შეზღუდვების ნაწილი შემდგომში შემსუბუქდა, თუმცა 2023 წლის 31 დეკემბრისათვის, კვლავ რჩება დაბალი რისკი რომ მთავრობებმა დამატებითი შეზღუდვები დააწესონ 2024 წელს ვირუსის ახალი ვარიანტების გავრცელების გამო.

რუსეთ-უკრაინის ომი. ამჟამინდელი ეკონომიკური სიტუაციის გრძელვადიანი ეფექტების პროგნოზირება რთულია. ჯგუფზე მნიშვნელოვანი პირდაპირი გავლენა არ აქვს უკრაინაში, რუსეთსა და ბელარუსში მიმდინარე მოვლენებს. ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ მათ მნიშვნელოვანი გავლენა არ ექნებათ ჯგუფის საქმიანობაზე. იმის გამო, რომ ომი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს, შეუძლებელია სარწმუნოდ შეფასდეს ის სრული გავლენა, რომელსაც შესაძლოა ადგილი ჰქონდეს ჯგუფის საქმიანობაზე, რადგან გაურკვევლობაა ზოგადად ეკონომიკაზე ზემოქმედების მასშტაბთან დაკავშირებით. ხელმძღვანელობა ყურადღებით აკვირდება ეკონომიკურ მდგომარეობას არსებულ გარემოებებში.

კლიმატის ცვლილება. ჯგუფი ექვემდებარება კლიმატის ცვლილების რისკს. კლიმატის ცვლილების რისკთან დაკავშირებით, ჯგუფი მუშაობს შიდა სტრეს ტესტის მეთოდილოგიაში კლიმატის რისკის ინტეგრირებაზე.

ხელმძღვანელობას არ შეუძლია წინასწარ განსაზღვროს მოვლენათა ყველა შესაძლო განვითარება რომელსაც გავლენა ექნება საქართველოს ეკონომიკასა და შედეგად ჯგუფის სამომავლო ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ყველა აუცილებელი ზომას იღებს ჯგუფის საქმიანობის მდგრადობისა და განვითარების მხარდასაჭერად.

3 მომზადების საფუძველი

მომზადების საფუძველი. წინამდებარე კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება მომზადებულია ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების („ფასს“) და ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად, პირვანდელი ღირებულებით აღრიცხვის პრინციპის თანახმად, რომელიც შეცვლილია რეალური ღირებულებით ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველი აღიარების დროს. მოცემული კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მომზადებისას გამოყენებული ძირითადი სააღრიცხვო პოლიტიკები მოყვანილია ქვემოთ. გარდა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებისა, რომელებიც ძალაშია 2023 წლის 1 იანვრიდან, აღნიშნული სააღრიცხვო პოლიტიკები თანმიმდევრულად გამოიყენებოდა ყველა წარდგენილ პერიოდში, თუ სხვანაირად არ არის მითითებული. იხილეთ შენიშვნა 5.

ფასს-ის შესაბამისად კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშების მომზადება მოითხოვს აღრიცხვის გარკვეული კრიტიკული შეფასებების გამოყენებას. ის ასევე ხელმძღვანელობისგან მოითხოვს, რომ ჯგუფის სააღრიცხვო პოლიტიკის მიღებისას განახორციელონ მსჯელობები. საკითხები, რომლებიც დაკავშირებულია მსჯელობების და სირთულის მაღალ დონესთან ან საკითხები, სადაც დაშვებები და გაანგარიშებები არსებითია კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგებისთვის, განმარტებულია შენიშვნაში 4.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგება. შვილობილი კომპანიები არიან ისეთი ინვესტირებული საწარმოები, სტრუქტურიზებული საწარმოების ჩათვლით, რომლებიც კონტროლდება ჯგუფის მიერ, რამდენადაც ჯგუფი (i) უფლებამოსილია განსაზღვროს ინვესტირებული საწარმოების ის საქმიანობები, რომლებიც გავლენას ახდენს მათ ამონაგებზე, (ii) არის განფენილი ან უფლება აქვს, ინვესტირებულ საწარმოში მის მონაწილეობასთან დაკავშირებული ცვლადი ამონაგების მიღებაზე და (iii) აქვს შესაძლებლობა, გამოიყენოს თავისი უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოებთან მიმართებაში, რათა გავლენა მოახდინოს ინვესტორის ამონაგების ოდენობაზე. ძირითადი უფლებების არსებობა და გავლენა, პოტენციური ხმის უფლებების ჩათვლით, გაითვალისწინება იმის შეფასებისას, აქვს თუ არა ჯგუფს უფლებამოსილება სხვა საწარმოსთან მიმართებაში. იმისათვის, რომ უფლება არსებითი იყოს, მფლობელს უნდა ჰქონდეს პრაქტიკული შესაძლებლობა, მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება,

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

როდესაც საჭიროა გადაწყვეტილების მიღება ინვესტირებული საწარმოს შესაბამისი საქმიანობის მიმართულების თაობაზე. ჯგუფს შეიძლება ჰქონდეს უფლებამოსილება ინვესტირებული საწარმოსთან მიმართებაში იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მას აქვს ხმათა უმრავლესობაზე ნაკლები ხმების უფლება ინვესტირებულ საწარმოში. ასეთ შემთხვევაში ჯგუფი აფასებს საკუთარი ხმის უფლების თანაფარდობას სხვა პირების ხმათა ოდენობასა და განაწილებასთან, რათა განსაზღვროს, აქვს თუ არა დე-ფაქტო უფლებამოსილება ინვესტირებულ საწარმოსთან მიმართებაში. სხვა ინვესტორების დაცული უფლებები, როგორიცაა ისეთი, რომელიც ეხება ინვესტირებული საწარმოს საქმიანობაში ფუნდამენტურ ცვლილებებს ან გამოიყენება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, არ აფერხებს ჯგუფის შესაძლებლობას, აკონტროლოს ინვესტირებული საწარმო. შვილობილი კომპანიების კონსოლიდაცია ხდება ჯგუფისთვის კონტროლის გადაცემის თარიღიდან (შეძენის თარიღი), ხოლო დეკონსოლიდაცია ხდება კონტროლის შეწყვეტის თარიღიდან. შეძენის მეთოდით აღრიცხვა გამოიყენება შვილობილი კომპანიების შეძენის აღრიცხვისთვის. შეძენილი იდენტიფიცირებული აქტივები, ასევე ვალდებულებები და პირობითი ვალდებულებები, აღებული საწარმოთა გაერთიანების დროს, შეფასებულია შეძენის თარიღისთვის არსებული რეალური ღირებულებით, არამაკონტროლებელი წილის ზომის მიუხედავად.

შეძენილი კომპანიისთვის გადაცემული კომპენსაციის შეფასება ხდება გადაცემული აქტივების, გამოშვებული წილობრივი ინსტრუმენტებისა და გაწეული თუ დაკავშირებული ვალდებულების რეალური ღირებულებით, პირობითი ანაზღაურების შეთანხმებების საფუძველზე მიღებული აქტივებისა თუ ვალდებულების რეალური ღირებულების ჩათვლით, მაგრამ შეძენასთან დაკავშირებული ისეთი ხარჯების გამოკლებით, როგორიცაა საკონსულტაციო, იურიდიული, საშემფასებლო და მსგავსი პროფესიული მომსახურება. შეძენასა და წილობრივი ინსტრუმენტების გამოშვებასთან დაკავშირებული გარიგების ხარჯები გამოიქვითება საკუთარი კაპიტალიდან; საწარმოთა გაერთიანების ფარგლებში სესხის გაცემისას ტრანზაქციის გაწეული ხარჯები გამოიქვითება სესხის საბალანსო ღირებულებიდან, ხოლო შეძენასთან დაკავშირებული გარიგების ყველა სხვა ხარჯი აღიარდება ხარჯად.

შიდაკომპანიური ოპერაციები, ნაშთები და ჯგუფის კომპანიათა შორის გარიგებებიდან წარმოქმნილი არარეალიზებული შემოსავლები ელიმინირდება; ასევე ელიმინირდება არარეალიზებული ზარალი, თუკი ღირებულების ანაზღაურება შეუძლებელია. კომპანია და ყველა მისი შვილობილი კომპანია გამოიყენებს ერთიან სააღრიცხვო პოლიტიკას ჯგუფის პოლიტიკის შესაბამისად.

შვილობილის გასვლა. როდესაც ჯგუფი წყვეტს კონტროლს, ხდება საწარმოში დარჩენილი წილის რეალური ღირებულების ხელახალი შეფასება კონტროლის დაკარგვის თარიღში, ხოლო საბალანსო ღირებულების ცვლილება აღიარდება მოგება ან ზარალში. ჯგუფი აკონსოლიდირებს შვილობილის შედეგებს გასვლის თარიღამდე და სხვაობა მიღებულ ანაზღაურებასა და შვილობილის წმინდა აქტივებს შორის აღირიცხება როგორც შემოსულობა შვილობილის გასვლიდან.

უცხოური ვალუტის გადაანგარიშება. ჯგუფის სამუშაო ვალუტა არის იმ ძირითადი ეკონომიკური გარემოს ვალუტა, სადაც ის ოპერირებს. ჯგუფის და მისი შვილობილების სამუშაო და წარსადგენი ვალუტა არის საქართველოს ეროვნული ვალუტა, ქართული ლარი ("GEL").

ოპერაციები და ნაშთები. ფულადი აქტივები და ვალდებულებები კონვერტირდება სამუშაო ვალუტაში, შესაბამისი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, საქართველოს ეროვნული ბანკის (''სებ'') ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსით. უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი, რომელიც წარმოიქმნება ოპერაციების ანგარიშსწორებიდან და წლის ბოლოს ფულადი აქტივებისა და ვალდებულებების თითოეული საწარმოს სამუშაო ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური სავალუტო კურსით გადაანგარიშებიდან, აღიარდება მოგება ან ზარალში.

გაცემულ და მიღებულ სესხებთან დაკავშირებული უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში „ფინანსური შემოსავალის" ან „ფინანსური ხარჯების" მუხლებში. ყველა სხვა უცხოური ვალუტის მოგება და ზარალი წარდგენილია მოგება ან ზარალის და სხვა სრული შემოსავლის ანგარიშგებაში, მუხლში „უცხოური ვალუტის საკურსო სხვაობები". წლის ბოლოს არსებული ვალუტის კურსებით გადაანგარიშება არ ეხება არაფულად მუხლებს რომლებიც შეფასებულია პირვანდელი ღირებულებით.

3 მომზადების საფუძველი (გაგრძელება)

სებ-ის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური ვალუტის გაცვლითი კურსი 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით იყო აშშ დოლარი ("USD") 1 = 2.6894 ლარი და ევრო ("EUR") 1 = 2.9753 (2022 წლის 31 დეკემბერი: USD 1 = 2.702 ლარი და EUR 1 = 2.8844 ლარი). დღეისათვის, ქართული ლარი არ არის თავისუფლად კონვერტირებადი ვალუტა საქართველოს ფარგლებს გარეთ ქვეყნების უმრავლესობაში.

კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების ცვლილებები გამოცემის შემდეგ. გამოცემის შემდეგ ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ნებისმიერი ცვლილება მოითხოვს ჯგუფის ხელმძღვანელობის ნებართვას, რომელმაც განახორციელა ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების გამოსაცემად ნების დართვა.

4 მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ჯგუფი აკეთებს შეფასებებსა და დაშვებებს, რომლებიც გავლენას ახდენს კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებზე და აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს. შეფასებებისა და მსჯელობების მუდმივი გადახედვა ხორციელდება და ეფუძნება ხელმძღვანელობის გამოცდილებას და სხვა ფაქტორებს, მათ შორის სამომავლო მოვლენების მოლოდინს, რაც მიჩნეულია, რომ გონივრულ საფუძველზე მოხდება არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. ხელმძღვანელობა სააღრიცხვო პოლიტიკის გამოყენებისას შეფასებებთან ერთად იყენებს ასევე მსჯელობებს. მსჯელობებს, რომელთაც შეუძლია ყველაზე დიდი გავლენის მოხდენა კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახულ თანხებსა და შეფასებებს რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს არსებითი კორექტირებები აქტივების და ვალდებულებების საბალანსო ღირებულებაზე მომდევნო ფინანსურ წელს, მოიცავს შემდეგს:

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. – დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 7.

სასარგებლო მომსახურების ვადები - დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 8.

ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან. – დამატებითი ინფორმაცია იხილეთ შენიშვნაში 18.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება

შემდეგი ახალი სტანდარტები და ცვლილებები ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარიდან:

ფასს 17 „სადაზღვევო კონტრაქტები" (გამოცემულია 2017 წლის 18 მაისს და ძალაშია 2021 წლის 1 იანვარს და შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, ძალაში შესვლის თარიღი მოგვიანებით შეიცვალა 2023 წლის 1 იანვრით ფასს-17-ის ქვემოთ მოცემული ცვლილების მიხედვით). ფასს 17-ით ჩანაცვლდა ფასს 4, რომელიც კომპანიებს აძლევდა თავისუფლებას, რათა გაეგრძელებინათ სადაზღვევო ხელშეკრულებების ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება არსებული პრაქტიკის მიხედვით. ამის გამო, ინვესტორებისათვის რთული იყო მსგავსი საქმიანობების სადაზღვევო კომპანიების ფინანსური საქმიანობის შედეგების შედარება. ფასს 17 არის ერთ პრინციპზე დაფუძნებული სტანდარტი ყველა ტიპის სადაზღვევო ხელშეკრულებების აღრიცხვისათვის, მათ შორის მზღვეველის მიერ ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებებისათვის. სტანდარტით მოითხოვება სადაზღვევო ხელშეკრულების ჯგუფების აღიარება და აღრიცხვა: (i) მიმდინარე ღირებულების სამომავლო ფულადი ნაკადების რისკის გათვალისწინებით კორექტირებული დისკონტირებული ღირებულებით (სრული ფულადი ნაკადები), რომლებიც მოიცავს ყველა არსებულ ინფორმაციას სრული ფულადი ნაკადების შესახებ, ბაზარზე დაკვირვებად ინფორმაციასთან დაკვირვების გზით; დამატებით (თუ ეს ღირებულება ვალდებულებაა) ან გამოკლებით (თუ ეს ღირებულება აქტივია) (ii) თანხა, რომელიც წარმოადგენს გამოუმუშავებელ მოგებას ამ ხელშეკრულებების ჯგუფში (სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა). დამზღვევმა მოგება უნდა აღიაროს სადაზღვევო კონტრაქტების ჯგუფებისთვის პერიოდულად, როდესაც მოხდება დაზღვევით უზრუნველყოფა და ისინი თავისუფალი იქნებიან რისკისგან. თუ კონტრაქტთა ჯგუფი წამგებიანი ხდება, საწარმო მაშინვე აღიარებს ზარალს.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

ცვლილებები ფასს 17-ში და ცვლილებები ფასს 4-ში (გამოცემულია 2020 წლის 25 ივნისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ცვლილებები მოიცავს რამდენიმე დაზუსტებას ფასს 17-ის დანერგვასთან დაკავშირებით, ამარტივებს სტანდარტის და მასზე გადასვლის გარკვეულ მოთხოვნებს. ცვლილებები ეხება ფასს 17-ის რვა საკითხს და მიზნად არ ისახავს სტანდარტის ფუნდამენტური პრინციპების შეცვლას. ფასს 17-ში შესულია შემდეგი ცვლილებები:

- *ძალაში შესვლის თარიღი:* ფასს 17-ის ძალაში შესვლის თარიღი (ცვლილებების მიღება) გადავადდა ორი წლით 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე; ხოლო დროებითი გამონაკლისების ფიქსირებული ვადა ფასს 9-ის ფასს 4-ში გამოყენების შესახებ გადავადდა 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიურ პერიოდებამდე.
- *დაზღვევის შესაძენი ფულადი ნაკადების მოსალოდნელი კომპენსირება:* საწარმოს მოეთხოვება რომ შეძენის დანახარჯების ნაწილი გადაანაწილოს ხელშეკრულების მოსალოდნელ განახლებებზე და ეს ხარჯები აღიაროს აქტივად მანამდე სანამ საწარმო აღიარებს ხელშეკრულების განახლებებს. საწარმოებს მოეთხოვებათ რომ შეაფასოს აქტივის ანაზღაურებადობა თითოეული ანგარიშგების თარიღისათვის და ფინანსური ანგარიშგების განმარტებით შენიშვნებში წარადგინოს ინფორმაცია აქტივის შესახებ.
- *საინვესტიციო მომსახურებებზე მისაკუთვნებელი სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა:* იდენტიფიცირებული უნდა იქნეს დაფარვის ერთეულები სარგებლის რაოდენობის და მოსალოდნელი პერიოდის გათვალისწინებით, სადაზღვევო დაფარვის და საინვესტიციო მომსახურებისთვის, ცვლადი ანაზღაურების ხელშეკრულებებისთვის და სხვა ხელშეკრულებებისთვის „ინვესტიციის უკუგების მომსახურებაზე" ზოგადი მოდელით. საინვესტიციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ხარჯები უნდა აისახოს ფულად ნაკადებში სადაზღვევო ხელშეკრულების ფარგლებში, იმ დონემდე, სადამდეც საწარმო გასწევს ასეთ აქტივობებს და გააუმჯობესებს სადაზღვევო დაფარვის სარგებლებს პოლისის მფლობელებისთვის.
- *ფლობილი გადაზღვევის ხელშეკრულებები - ზარალის კომპენსირება:* როდესაც საწარმო თავდაპირველი აღიარებისას აღიარებს ზარალს წაგებიანი სადაზღვევო ხელშეკრულებების ჯგუფისთვის ან ჯგუფისთვის დამატებითი წაგებიანი ხელშეკრულებების დამატებისას, საწარმომ უნდა დააკორექტიროს სახელშეკრულებო მომსახურების მარჟა დაკავშირებული გადაზღვევის ხელშეკრულებების ფლობილი ჯგუფისთვის და აღიაროს შემოსავალი ფლობილ გადაზღვევის ხელშეკრულებებზე. ზარალის ოდენობა რომელიც კომპენსირდება გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან განისაზღვრება სადაზღვევო ხელშეკრულების აღიარებული ზარალის და მოთხოვნის პროცენტულობის გამრავლებით, რომელის ანაზღაურებასაც საწარმო მოელის გადაზღვევის ხელშეკრულებიდან. ეს მოთხოვნა გამოყენებულ უნდა იქნეს როდესაც გადაზღვევის ხელშეკრულება აღიარებულია სადაზღვევო ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ზარალის აღიარებამდე ან იგივე დროს.
- *სხვა ცვლილებები:* სხვა ცვლილებები მოიცავს გამონაკლისებს საკრედიტო ბარათის (ან მსგავს) ხელშეკრულებებზე და სესხის ზოგ ხელშეკრულებაზე; სადაზღვევო ხელშეკრულების აქტივებისა და ვალდებულებების წარდგენაზე ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში, ჯგუფების მაგივრად პორტფელებში; რისკის მიტიგაციის ოფციონის გამოყენებას როდესაც ფინანსური რისკების მიტიგაცია იყენებს გადაზღვევის ხელშეკრულებებს და არაწარმოებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს რეალური ღირებულების მოგენა ან ზარალში ასახვით; სააღრიცხვო პოლიტიკის არჩევანი წინასწარი შუალედური ფინანსური ანგარიშგების შეფასებების შეცვლისას როდესაც გამოიყენება ფასს 17; საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლის გადახდები რომლებიც დარიცხვადია პოლისის მფლობელებზე დაზღვევის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად ხელშეკრულების შესასრულებელ ფულად ნაკადებზე; და შერჩეული გადასვლის შემსუბუქებები და სხვა მცირე ცვლილებები.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

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

ბასს 1-ის ცვლილებები და ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2: სააღრიცხვო პოლიტიკების განმარტებითი შენიშვნები (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 1 განახლდა რათა კომპანიებს მოეთხოვოთ რომ განმარტონ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია უფრო ვრცლად ვიდრე მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო პოლიტიკები. ცვლილება გვაწვდის არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებას. ცვლილება ასევე აზუსტებს რომ სააღრიცხვო პოლიტიკა არსებითია თუ, მისი გამჟღავნების გარეშე ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებს არ შეეძლებათ გაიგონ ფინანსური ანგარიშგების სხვა არსებითი ინფორმაცია. ცვლილებაში მოცემულია სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაციის საილუსტრაციო მაგალითები რომლებიც სავარაუდოდ არსებითია საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში. ბასს 1-ის ცვლილება ასევე განმარტავს რომ არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია წარდგენილ უნდა იქნეს. თუმცა, თუ ასეთი ინფორმაცია წარდგენილია, მან არ უნდა დაფაროს არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკის ინფორმაცია. ამ ცვლილების მხარდასაჭერად, ფასს-ის პრაქტიკული მითითება 2 „არსებითობაზე მსჯელობის განხორციელება“ ასევე შეიცვალა რათა მოეცა მითითება თუ როგორ უნდა იქნას გამოყენებული არსებითობის ცნება სააღრიცხვო პოლიტიკის განმარტებებში.

ბასს 8-ის ცვლილებები: სააღრიცხვო შეფასებების განმარტება (გამოცემულია 2021 წლის 12 თებერვალს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 8-ის ცვლილება აზუსტებს თუ როგორ უნდა განასხვავონ კომპანიებმა სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილება სააღრიცხვო შეფასებების ცვლილებისგან.

5 ახალი ან გადასინჯული სტანდარტებისა და ინტერპრეტაციების მიღება (გაგრძელება)

ერთეული ტრანზაქციიდან წარმოშობილ აქტივებთან და ვალდებულებებთან დაკავშირებული გადავადებული გადასახადი - ცვლილებები ბასს 12-ში (გამოცემულია 2021 წლის 7 მაისს და ძალაშია 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ბასს 12-ის ცვლილებები აკონკრეტებს თუ როგორ აღირიცხოს გადავადებული გადასახადი ისეთ ტრანზაქციებზე როგორიცაა იჯარები და დეკომისიის ვალდებულებები. კონკრეტულ გარემოებებში, საწარმოები თავისუფლდებიან გადავადებული გადასახადის აღიარებისგან როდესაც აქტივებს და ვალდებულებებს პირველად აღიარებენ. ცვლილებამ დააზუსტა თუ რას არ უშვებს გამონაკლისი და რა მოეთხოვებათ საწარმოებს ასეთი ტრანზაქციებზე გადავადებული გადასახადის აღიარებისას. ცვლილებამდე, მათთვის ზოგჯერ გაუჩეველი იყო როდის ესარგებლათ გამონაკლისით იჯარებსა და დეკომისიის ვალდებულებებში - ტრანზაქციებში როდესაც აქტივიცა და ვალდებულებაც აღიარდება. ცვლილება ავალდებულებს კომპანიებს რომ გადავადებული გადასახადი აღიარონ ასეთი ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარებისას, რომელიც წარმოშობს თანაბარ დასაბეგრ და გამოსაქვით დროებით სხვაობებს.

ბასს 12 „მოგების გადასახადი“ - შესწორებები: საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმა – მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები (გამოცემულია 2023 წლის 23 მაისს). 2023 წლის მაისში, ბასსს-მ გამოსცა ბასს 12 „მოგების გადასახადის“ მცირე ცვლილებები. ცვლილება შეტანილ იქნა ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) მიერ გამოცემული მეორე კომპონენტის სამოდელო წესების პასუხად, რომლის მიზანიც საერთაშორისო საგადასახადო რეფორმაა. ცვლილება დროებითი გამონაკლისის უფლებას გვაძლევს გადავადებული გადასახადის აღიარების და წარდგენის კუთხით რომელიც წარმოიშვება ან მოქმედი ან ფაქტიურად მოქმედი საგადასახადო კანონმდებლობის შემთხვევაში რომელშიც გათვალისწინებულია მეორე კომპონენტის სამოდელო წესები. ბასსს-ის მიერ დაწესებული ძალაში შესვლის თარიღის შესაბამისად, კომპანიებს შეუძლიათ გამონაკლისის გამოყენება თავიდანვე, მაგრამ უნდა აჩვენონ სტანდარტის მოთხოვნები რომლებიც ეფექტური იქნება 2023 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში

გამოცემული იქნა გარკვეული ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები, რომელთა გამოყენებაც სავალდებულოა 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის, და რომელთა ვადაზე ადრე გამოყენება ჯგუფს არ დაუწყია.

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

ვალდებულებების გრძელვადიანად და მიმდინარედ კლასიფიკაცია – ცვლილებები ბასს 1-ში (თავდაპირველად გამოცემულია 2020 წლის 23 იანვარს და შემდეგ განახლდა 2020 წლის 15 ივლისს და 2022 წლის 31 ოქტომბერს, საბოლოოდ ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ეს მცირე ცვლილებები აზუსტებს თუ როგორ კლასიფიცირდება ვალდებულებები გრძელვადიანად ან მიმდინარედ, რაც დამოკიდებულია იმ უფლებებზე, რომლებიც საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის არის არსებული. ვალდებულებები გრძელვადიანია თუ საწარმოს, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს, გააჩნია იმის არსებითი უფლება რომ გადაავადოს ანგარიშსწორება სულ მცირე 12 თვით. სახელმძღვანელო მითითებები აღარ მოითხოვს, რომ ეს უფლება იყოს უპირობო. 2022 წლის ოქტომბრის ცვლილებამ დაადგინა, რომ სესხის პირობები, რომლებიც უნდა შესრულდეს საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ, არ იმოქმედებს ვალის კლასიფიკაციაზე, როგორც გრძელვადიანად ან არამიმდინარედ ანგარიშგების თარიღისთვის.

6 სიახლეები ბუღალტრულ აღრიცხვაში (გაგრძელება)

ხელმძღვანელობის მოლოდინი იმის შესახებ, რომ საწარმო შემდგომში გამოიყენებს ანგარიშსწორების გადავადებას არ ახდენს გავლენას ვალდებულებების კლასიფიკაციაზე. ვალდებულება კლასიფიცირდება მიმდინარედ თუ პირობა დარღვეულია საანგარიშგებო თარიღისთვის ან მანამდე, იმ შემთხვევაშიც, თუ ამ პირობაზე უარი გამსესხებლისგან მიღებულია მხოლოდ საანგარიშგებო პერიოდის დასრულების შემდეგ. საპირისპიროდ, სესხი კლასიფიცირდება გრძელვადიანად თუ სესხის პირობა ირღვევა მხოლოდ საანგარიშგებო თარიღის შემდეგ. დამატებით, ცვლილებები მოიცავს კლასიფიკაციის მოთხოვნების განმარტებას იმ ვალისათვის, რომლის გადაფარვასაც კომპანია მის კაპიტალში შესაძლო გარდაქმნის გზით აპირებს. „ანგარიშსწორება" განისაზღვრება, როგორც ვალის დაფარვა ფულადი სახსრებით, სხვა რესურსებით, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ სარგებელს ან საწარმოს საკუთარ წილობრივ ინსტრუმენტებს. არსებობს გამონაკლისი კონვერტირებადი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებიც შეიძლება კონვერტირებული იყოს საკუთარ კაპიტალში, მაგრამ მხოლოდ იმ ინსტრუმენტებისთვის, სადაც კონვერტირების არჩევის უფლება კლასიფიცირებულია წილობრივ ინსტრუმენტად როგორც რთული ფინანსური ინსტრუმენტის ცალკე შემადგენელი კომპონენტი. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ბასს 7-ის „ფულადი ნაკადების ანგარიშგება" და ფასს 7-ის „ფინანსური ინსტრუმენტები: განმარტებითი შენიშვნები" შესწორებები: მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებები (გამოცემულია 2023 წლის 25 მაისს). საფინანსო შეთანხმებების არაადეკვატური და შეცდომაში შემყვანი განმარტებითი შენიშვნების მიმართ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლების ინტერესების საპასუხოდ, 2023 წლის მაისში, ბასსს-მა გამოსცა ბასს 7-ის და ფასს 7-ის შესწორებები რომლებიც მოითხოვს საწარმოს მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებების (SFAs) წარდგენას. ეს შესწორებები მოითხოვს საწარმოს მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებების ისეთ წარდგენას რომ ფინანსური ანგარიშგების მომხმარებლებმა შეძლონ ასეთი შეთანხმებების შეფასება საწარმოს ვალდებულებებთან, ფულად ნაკადებთან და ლიკვიდურობის რისკთან მიმართებაში. ამ დამატებითი განმარტებითი შენიშვნების მოთხოვნის მიზანია გააუმჯობესოს მიმწოდებლის საფინანსო შეთანხმებების გამჭირვალობა. ცვლილებას გავლენა აქვს მხოლოდ წარდგენის მოთხოვნებზე და არა აღიარების და შეფასების პრინციპებზე. წარდგენის ახალ მოთხოვნები ძალაში შედის 2024 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური საანგარიშგებო პერიოდებისთვის. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ცვლილებების გავლენას მის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

ფასს 14, გადავადებული სატარიფო სხვაობების ანგარიშები (გამოცემულია 2014 წლის 30 იანვარს და ძალაში შედის 2016 წლის 1 იანვარს ან შემდგომ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის). ფასს 14 საშუალებას აძლევს პირველად მიმღებებს განაგრძონ განაკვეთების რეგულირებასთან დაკავშირებული თანხების აღიარება მათი წინა GAAP მოთხოვნების შესაბამისად, როდესაც ისინი იღებენ ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებს. თუმცა, იმისათვის, რომ გაიზარდოს შესადარისობა იმ სუბიექტებთან, რომლებიც უკვე იყენებენ ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტებს და არ აღიარებენ ასეთ თანხებს, სტანდარტი მოითხოვს, რომ განაკვეთის რეგულირების ეფექტი სხვა მუხლებისგან განცალკევებით იყოს წარმოდგენილი. საწარმო, რომელიც უკვე წარადგენს ფინანსურ ანგარიშგებას ფასს ბუღალტრული აღრიცხვის სტანდარტების შესაბამისად, არ შეუძლია გამოიყენოს ეს სტანდარტი.

ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს, ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვა, ან შეტანა - ცვლილებები ფასს 10-ში და ბასს 28-ში (გამოცემულია 2014 წლის 11 სექტემბერს და ძალაში შესვლის თარიღი არ არის ცნობილი). ეს ცვლილება აგვარებს შეუსაბამობას ფასს 10-ის და იას 28-ს შორის, ინვესტორსა და მის მეკავშირე საწარმოს, ან ერთობლივ საწარმოს შორის აქტივების გაყიდვას, ან შეტანასთან მიმართებაში. ცვლილებების მთავარი შედეგია სრული მოგება ან ზარალის აღიარება ბიზნესსაქმიანობის ოპერაციის დროს. ნაწილობრივი მოგება ან ზარალი აღიარდება მაშინ როცა ოპერაციაში მონაწილეობს ისეთი აქტივი, რომელიც არ წარმოადგენს ბიზნესსაქმიანობას, იმ შემთხვევაშიც თუ აქტივებს შვილობილი საწარმო ფლობს. ამჟამად ჯგუფი აფასებს ცვლილებების გავლენას მის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

გარდა ზემოთ აღწერილისა, არ არის მოსალოდნელი რომ ახალი სტანდარტები და ინტერპრეტაციები მნიშვნელოვან გავლენას მოახდენს ჯგუფის ფინანსურ ანგარიშგებაზე.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

მხარეები დაკავშირებულ მხარეებად მიიჩნევა ზოგადად, როდესაც მხარეები ექვემდებარებიან საერთო კონტროლს, ან ერთ მხარეს შეუძლია მეორე მხარის გაკონტროლება, ან შეუძლია მნიშვნელოვანი გავლენის მოხდენა ან ერთობლივი კონტროლი მეორე მხარეზე ფინანსური ან საოპერაციო გადაწყვეტილებების მიღებისას. თითოეული დაკავშირებული მხარის ურთიერთობის განხილვისას ყურადღება ექცევა ურთიერთობის შინაარსს და არა მხოლოდ იურიდიულ ფორმას.

დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოები. ხელფასის, სარგოს, საქართველოს საპენსიო და სოციალური დაზღვევის ფონდში გადახდების, ანაზღაურებადი შვებულებისა და ბიულეტენის, ბონუსებისა და არაფულადი სარგებლის (როგორიცაა სამედიცინო დაზღვევა და საბავშვო ბაღის მომსახურება) დარიცხვა ხორციელდება იმ წლის განმავლობაში, როდესაც გაწეულ იქნა დაკავშირებული მომსახურება ჯგუფის თანამშრომლების მიერ.

მნიშვნელოვანი სააღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები სააღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

დაკავშირებულ მხარეებთან ტრანზაქციების თავდაპირველი აღიარება. ჯგუფი ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში ახორციელებს ტრანზაქციებს დაკავშირებულ მხარეებთან. ფასს 9 მოითხოვს ფინანსური ინსტრუმენტების თავდაპირველ აღიარებას მათი რეალური ღირებულების საფუძველზე. იმის განსასაზღვრად ტრანზაქციისას გამოიყენება საბაზრო თუ არასაბაზრო საპროცენტო განაკვეთები, თუ ასეთი ტრანზაქციებისთვის აქტიური ბაზარი არ არსებობს, გამოყენებულია მსჯელობები. ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის შესახებ მსჯელობის საფუძვლად გამოყენებულია მსგავსი ტრანზაქციების ფასების ანალიზი არადაკავშირებულ მხარეებთან. დაკავშირებულ მხარეებთან ნაშთების პირობები და მდგომარეობა მოცემულია ამ შენიშვნაში.

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის დაკავშირებულ მხარეებთან სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული საწარმო	1,956	920

2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოებზე გაცემული სესხების ნაშთი (შენიშვნა 10) შეადგენდა 8,452 ათას ლარს (2022: 4,313 ათასი ლარი).

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან შემოსავლის და ხარჯის მუხლები შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	1,090	1,206
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	121	134
საპროცენტო შემოსავალი	751	323

საერთო კონტროლს დაქვემდებარებულ საწარმოსთან სააგენტო ხელშეკრულებებიდან მთლიანმა ამონაგებმა შეადგინა 318 ათასი ლარი (2022: 328 ათასი ლარი).

ზემოთ მოცემულის გარდა, ჯგუფმა საკონსულტაციო მომსახურება მიიღო საერთო კონტროლს დაქვემდებარებული მმართველი კომპანიისგან და შესაბამისმა ხარჯმა და სავაჭრო ვალდებულებამ 2023 წელს შეადგინა 25 ათასი ლარი და 5 ათასი ლარი (2022: 23 ათასი ლარი და 2 ათასი ლარი).

ხელმძღვანელობის ანაზღაურება. ხელმძღვანელობაში შედიან ჯგუფის დირექტორები, რომლებიც ხელმძღვანელობენ ჯგუფის ოპერაციების სხვადასხვა მიმართულებებს.

7 ნაშთები და ოპერაციები დაკავშირებულ მხარეებთან (გაგრძელება)

ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელი პირების დარიცხული ხელფასები და გადასახდელი ბონუსები:

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
დარიცხული ხელფასები და ბონუსები	39	32

ქვემოთ მოცემულია ხელმძღვანელი პირებთან დაკავშირებული პერსონალის ხარჯები:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
პერსონალის ხარჯი	351	330

8 ძირითადი საშუალებები

არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკა

ძირითადი საშუალებები აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. დაუმთავრებელი მშენებლობის კატეგორია მოიცავს დაუმონტაჟებელ აღჭურვილობას და მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც ძირითადი საშუალება.

შემდგომი დანახარჯები აისახება აქტივის საბალანსო ღირებულებაში ან აღიარდება განცალკევებულ აქტივად, შესაბამისად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია მოცემულ აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. უმნიშვნელო რემონტისა და ყოველდღიური საექსპლუატაციო დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. ძირითადი საშუალების მნიშვნელოვანი ნაწილების ან კომპონენტების ჩანაცვლების დანახარჯები დაკაპიტალიზდება და ჩანაცვლებული ნაწილი ჩამოიწერება.

ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს ხელმძღვანელობა აფასებს არსებობს თუ არა ძირითადი საშუალებების გაუფასურების რაიმე მინიშნება. თუ მსგავსი მინიშნება არსებობს, ხელმძღვანელობა შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით, და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, ხოლო გაუფასურების ზარალი აღიარდება მოცემული წლის მოგება ან ზარალში, ლიმიტირებულია წინა შეფასების ნამეტამდე საკუთარ კაპიტალში. წინა წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, როდესაც შესაბამისია, თუ ადგილი აქვს ცვლილებას შეფასებაში, რომელიც გამოყენებულ იქნა აქტივის სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებული რეალური ღირებულების გამოთვლისას. მოგება და ზარალი გასვლისას განისაზღვრება გასვლიდან მიღებული შემოსულობის და საბალანსო ღირებულების შედარებით და აღიარდება წლის მოგება ან ზარალში „სხვა შემოსავლები/(ხარჯები)" მუხლში.

ძირითადი საშუალებების ცვეთა. მიწა არ იცვითება. სხვა ძირითადი საშუალებების ერთეულების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ ნარჩენ ღირებულებაზე შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადის განმავლობაში:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
ძირითადი საშუალებები:	
შენობები	15 - 50
საოფისე აღჭურვილობა	2 - 5
მოწყობილობები და აღჭურვილობა	2 - 10
სხვა	3 - 5

აქტივის ნარჩენ ღირებულება არის იმ თანხის შეფასება, რომელსაც ჯგუფი მიმდინარე პერიოდში მიიღებდა აქტივის გასვლიდან, გასვლის დანახარჯების გამოკლების შემდეგ, თუ აქტივი უკვე იმ ასაკში და მდგომარეობაში რომელიც მოსალოდნელია რომ ექნება სასარგებლო მომსახურების ვადის ბოლოსთვის. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები და სასარგებლო მომსახურების ვადები გადაიხედება და საჭიროების შემთხვევაში კორექტირდება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

არაფინანსური აქტივების გაუფასურება. განუსაზღვრელი სასარგებლო მომსახურების ვადის ან გამოსაყენებლად მზად არ მყოფ არამატერიალურ აქტივებს არ ერიცხებათ ამორტიზაცია და ყოველწლიურად იტესტებიან გაუფასურებაზე. აქტივებს, რომლებსაც ერიცხება ცვეთა და ამორტიზაცია, გაუფასურებაზე მოწმდება მაშინ, როდესაც მოვლენების ან გარემოებების ცვლილებები მიანიშნებენ, რომ საბალანსო ღირებულება შეიძლება არ იყოს ანაზღაურებადი. გაუფასურების ზარალი აღიარდება იმ თანხის ოდენობით, რა თანხითაც აქტივის საბალანსო ღირებულება აღემატება მის ანაზღაურებად ღირებულებას. ანაზღაურებადი ღირებულება არის აქტივის გაყიდვის დანახარჯებით შემცირებულ რეალურ ღირებულებასა და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი. გაუფასურების შეფასების მიზნებისათვის, აქტივები დაჯგუფებულია ყველაზე დაბალ დონეზე, რომელ დონეზეც მეტწილად ხდება დამოუკიდებელი ფულადი ნაკადების შემოსვლა (ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები). ყოველი საანგარიშგებო თარიღისთვის ხდება არაფინანსური აქტივების (გუდვილის გარდა) ადრინდელი გაუფასურებების გადახედვა მათი შესაძლო კომპენსირების მიზნით.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია. იმ სესხების საერთო და კონკრეტული ხარჯების კაპიტალიზაცია, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებულია იმ აქტივების შეძენასთან, მშენებლობასა ან წარმოებასთან, რომელთა აღიარება არ ხდება რეალური ღირებულებით და რომლებიც აუცილებლად საჭიროებს მნიშვნელოვან დროს დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის მოსამზადებლად (განსაკუთრებული აქტივები), კაპიტალიზდება როგორც ამ აქტივების თვითღირებულების ნაწილი, თუკი კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღია 2009 წლის 1 იანვარი ან შემდგომი პერიოდი.

კაპიტალიზაციის დაწყების თარიღი დგება მაშინ, როდესაც (ა) ჯგუფი გასწევს ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივზე; (ბ) გასწევს ხარჯებს სესხებზე; (გ) განახორციელებს ქმედებს, რომლებიც აუცილებელია აქტივის მოსამზადებლად მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაცია გრძელდება იმ თარიღებამდე, როდესაც აქტივები არსებითად მზად არის გამოყენებისა თუ გაყიდვისთვის.

ჯგუფი ახდენს იმ ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზაციას, რომლებისგანაც შეიძლებოდა თავის არიდება, თუკი ის არ განახორციელებდა კაპიტალურ ხარჯებს განსაკუთრებულ აქტივებზე. კაპიტალიზებული ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯები გამოითვლება ჯგუფის დაფინანსების საშუალო ღირებულებით (განსაკუთრებული აქტივების ხარჯებისადმი გამოიყენება საშუალო შეწონილი საპროცენტო ხარჯი), გარდა შემთხვევებისა, როდესაც სახსრები ნასესხებია სპეციალურად განსაკუთრებული აქტივის მისაღებად. ასეთ შემთხვევაში, კონკრეტულ სესხებზე გაწეული ფაქტიური დანახარჯები ექვემდებარება კაპიტალიზაციას, ამ სესხების დროებითი ინვესტირებით მიღებული ნებისმიერი საინვესტიციო შემოსავლის გამოქვითვით.

მნიშვნელოვანი საღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები საღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

სასარგებლო მომსახურების ვადები. ძირითადი საშუალებების და საინვესტიციო ქონების სასარგებლო მომსახურების ვადების განსაზღვრა განსჯის საკითხია და ეფუძნება მსგავს აქტივებთან დაკავშირებულ გამოცდილებას. აქტივებში განივთებული სამომავლო ეკონომიკური სარგებელი მოიხმარება აქტივის გამოყენების გზით. თუმცა, სხვა ფაქტორები, როგორიცაა, მაგალითად ტექნიკური ან კომერციული მოძველება და ფიზიკური ცვეთა, ხშირად იწვევს აქტივებში განივთებული ეკონომიკური სარგებლის შემცირებას. ხელმძღვანელობამ დარჩენილი სასარგებლო მომსახურების ვადები შეაფასა აქტივების ამჟამინდელი ტექნიკური მდგომარეობის და იმ პერიოდის შესაბამისად, რომლის განმავლობაში მოსალოდნელია, რომ აქტივები სარგებელს გამოიმუშავებენ ჯგუფისთვის. გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი ძირითადი ფაქტორები: (ა) აქტივების მოსალოდნელი გამოყენება; (ბ) მოსალოდნელი ფიზიკური ცვეთა, რაც დამოკიდებულია საოპერაციო ფაქტორებსა და მოვლა-შენახვის პროგრამაზე; და (გ) საბაზრო პირობების ცვლილებებით გამოწვეული ტექნიკური ან კომერციული მოძველება.

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

შეფასებული სასარგებლო მომსახურების ვადები 10%-ით რომ განსხვავდებოდეს ხელმძღვანელობის შეფასებისგან, ცვეთაზე მისი გავლენა 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლისთვის იქნებოდა 627 ათასი ლარით შემცირება ან 608 ათასი ლარით ზრდა (2022: 646 ათასი ლარით შემცირება ან 698 ათასი ლარით ზრდა).

მოძრაობები ძირითადი საშუალებების საბალანსო ღირებულებაში შემდეგი იყო:

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობა	მოწყობილობები და აღჭურვილობა	საოფისე აღჭურვილობა	სხვა	სულ
თვითღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	3,652	18,479	6,802	2,875	1,029	32,837
დაგროვილი ცვეთა	-	(1,707)	(4,286)	(1,838)	(728)	(8,559)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	**3,652**	**16,772**	**2,516**	**1,037**	**301**	**24,278**
დამატებები	-	11	-	525	-	536
გასვლები	-	-	(20)	(5)	-	(25)
ცვეთის ხარჯი	-	(573)	(1,181)	(628)	(210)	(2,592)
ელიმინაცია გასვლისას	-	-	18	4	-	22
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**3,652**	**16,210**	**1,333**	**933**	**91**	**22,219**
თვითღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	3,652	18,490	6,782	3,395	1,029	33,348
დაგროვილი ცვეთა	-	(2,280)	(5,449)	(2,462)	(938)	(11,129)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**3,652**	**16,210**	**1,333**	**933**	**91**	**22,219**
დამატებები	-	-	158	382	79	619
გასვლები	-	-	(9)	(7)	-	(16)
ტრანსფერები	-	-	121	(121)	-	-
ცვეთის ხარჯი	-	(121)	(805)	(413)	(26)	(1,365)
ელიმინაცია გასვლისას	-	-	9	27	-	36
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**3,652**	**16,089**	**807**	**801**	**144**	**21,493**
თვითღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	3,652	18,490	7,052	3,649	1,108	33,951
დაგროვილი ცვეთა	-	(2,401)	(6,245)	(2,848)	(964)	(12,458)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**3,652**	**16,089**	**807**	**801**	**144**	**21,493**

ზემოთ მოცემული აქტივების ნაწილი დატვირთულია სესხის უზრუნველყოფით. უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნები 14 და 22.

8 ძირითადი საშუალებები (გაგრძელება)

ძირითადი საშუალებები მოიცავს მიწის ნაკვეთს და შენობას, ორივე მდებარეობს რუსთაველის გამზირ 2/4-ში, თბილისი, საქართველო. შენობის ნაწილი შედგება შპს „გალერია თბილისის" ადმინისტრაციული ოფისისგან, გასართობ ცენტრ „რია-რია"-სგან და სასტუმრო რადიუს თბილისისგან რომელთაც მართავენ ჯგუფის შვილობილები, დაკავებული ფართი შეადგენს 517, 1,153 და 3,832 კვადრატულ მეტრს.

მოწყობილობები და აღჭურვილობა ძირითადად შედგება გასართობ ცენტ „რია-რიას" ატრაქციონების, აპარატებისა და სპეც-ტექნიკისგან და სასტუმროს აღჭურვილობიდან.

9 საინვესტიციო ქონება

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

საინვესტიციო ქონება. საინვესტიციო ქონებაა ქონება რომელსაც ჯგუფი ფლობს გაქირავებიდან შემოსავლის მისაღებად ან კაპიტალური ზრდის ან ორივე მიზნით და რომელიც თავად ჯგუფის მიერ არაა დაკავებული. საინვესტიციო ქონება მოიცავს მშენებარე აქტივებს რომლებიც სამომავლოდ გამოყენებულ უნდა იქნეს როგორც საინვესტიციო ქონება.

საინვესტიციო ქონება აღიარებულია თვითღირებულებით, გამოკლებული დაგროვილი ცვეთა და გაუფასურების ანარიცხი, როცა მოითხოვება. თუ მინიშნება არსებობს რომ საინვესტიციო ქონება გაუფასურებულია, ჯგუფი შეაფასებს ანაზღაურებად ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება აქტივის რეალურ ღირებულებას, გამოკლებული გაყიდვის დანახარჯებით და მის გამოყენების ღირებულებას შორის უდიდესი თანხით. საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება მცირდება ანაზღაურებად ღირებულებამდე, მოცემული წლის მოგება ან ზარალში დარიცხვით. გასულ წლებში აღიარებული გაუფასურების ზარალი კომპენსირდება, თუ ადგილი ჰქონდა აქტივის ანაზღაურებადი ღირებულების განსაზღვრისას გამოყენებულ შეფასებებში ცვლილებებს.

შემდგომი დანახარჯები კაპიტალიზდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსალოდნელია აქტივთან დაკავშირებული მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ჯგუფში შემოსვლა და დანახარჯების საიმედოდ შეფასება. ყველა სხვა რემონტისა და შენახვის დანახარჯები გაწევისთანავე აისახება ხარჯებში. თუ საინვესტიციო ქონებას დაიკავებს მფლობელი, ის რეკლასიფიცირდება ძირითად საშუალებად.

ცვეთა. საინვესტიციო ქონების ცვეთა გაანგარიშდება წრფივი მეთოდის გამოყენებით, თვითღირებულების მიკუთვნებით მათ ნარჩენ ღირებულებაზე:

	სასარგებლო მომსახურების ვადა წლებში
საინვესტიციო ქონება:	
შენობები	15 - 50

აქტივის ნარჩენი ღირებულება არის სავარაუდო ღირებულება რასაც ჯგუფი დღეს მიიღებდა აქტივის გაყიდვიდან გაყიდვის დანახარჯების გამოკლებით, თუ აქტივი უკვე იმდენად მოძველებულია და იმ პირობებშია როგორიც სასარგებლო მომსახურების ბოლოსთვისაა მოსალოდნელი. აქტივების ნარჩენი ღირებულებები გადაიხედება ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს და კორექტირდება საჭიროებისამებრ.

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	მიწა	შენობები	დაუმთავრებელი მშენებლობა	სულ
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	37,560	134,693	57	172,310
დაგროვილი ცვეთა	-	(16,569)	-	(16,569)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	**37,560**	**118,124**	**57**	**155,741**
დამატებები	-	591	-	591
პერიოდის ცვეთა	-	(4,474)	-	(4,474)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**37,560**	**114,241**	**57**	**151,858**
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	37,560	135,284	57	172,901
დაგროვილი ცვეთა	-	(21,043)	-	(21,043)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**37,560**	**114,241**	**57**	**151,858**
დამატებები	-	-	3	3
გასვლები	-	(4)	-	(4)
პერიოდის ცვეთა	-	(4,939)	-	(4,939)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**37,560**	**109,298**	**60**	**146,918**
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	37,560	135,280	60	172,900
დაგროვილი ცვეთა	-	(25,982)	-	(25,982)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**37,560**	**109,298**	**60**	**146,918**

ჯგუფის საინვესტიციო ქონება მოიცავს გალერია თბილისის სავაჭრო მოლს და საოფისე სივრცეებს, დაკავშირებული მიწის ნაკვეთებით, რუსთაველის გამზირზე, თბილისი, საქართველო.

საინვესტიციო ქონება ჩადებულია სესხის უზრუნველყოფის პირობაში. უზრუნველყოფით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალებზე იხილეთ შენიშვნა 22.

სადაც ჯგუფი მეიჯარეა, სამომავლო იჯარის გადახდების მინიმალური მოთხოვნები შეუწყვეტადი საოპერაციო იჯარებისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
არაუგვიანეს 1 წლისა	35,147	30,570
1 წელზე გვიან და არაუგვიანეს 5 წლისა	113,753	116,652
5 წელზე გვიან	68,620	85,181
სულ საოპერაციო იჯარის გადახდების მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**217,520**	**232,403**

9 საინვესტიციო ქონება (გაგრძელება)

2023 წლის 31 დეკემბრისათვის საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულება უდრიდა 251,231 ათას ლარს (2022: 293,009 ათასი ლარი) (შენიშვნა 25).

ჯგუფის საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა ეფუძნება ხელმძღვანელობის შეფასებას.

ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეული. ჯგუფმა მოახდინა ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების რეალური ღირებულების შეფასება განცალკევებულად:

- სასტუმრო რადიუსი – სავაჭრო მოლის ნაწილი რომელიც საიჯარო ქირით გადაცემულია შპს „გალერია ჰოტელს მენეჯმენტზე“ და ამ კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაში განიხილება ძირითად საშუალებებად;
- საოფისე სივრცე #1 – სავაჭრო მოლის ნაწილი, საიჯარო ქირით გადაცემულია შპს „მეიჯერელ საქართველოზე“;
- საოფისე სივრცე #2 – სავაჭრო მოლის ნაწილი, იჯარით გადაეცა შპს „მეიჯერელ საქართველოს;
- სავაჭრო მოლის დანარჩენი ფართი საიჯარო ქირით გადაცემულია რამდენიმე მოიჯარეზე.

ფსწე-ს რეალური ღირებულება განისაზღვრა გამოყენების ღირებულების გამოთვლებით.

აქტივის შეფასებული რეალური ღირებულება ეფუძნება ხელმძღვანელობის შეფასებებს, მათ შორის დისკონტირების განაკვეთის განსაზღვრას, სამომავლო შედეგიანობის შეფასებას, აქტივის მიერ ამონაგების გენერირების უნარს, სამომავლოდ ძირითადი საშუალებების შეძენის დროები და რაოდენობა, სამომავლო ბაზრის პირობების დაშვებებს და გრძელვადიანი ზრდის განაკვეთებს პერპეტუიტში (terminal value). ცვლილებებს ხელმძღვანელობის მიერ შერჩეულ დაშვებებში, კერძოდ დისკონტირების განაკვეთისა და ზრდის განაკვეთის შეფასებებში რომლებიც აქტივების რეალური ღირებულების შესაფასებლად იქნა გამოყენებული, შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა ქონდეს ჯგუფის გაუფასურების შეფასებებზე და შესაბამისად შედეგებზე. ძირითადი დაშვებები და გონივრულად შესაძლო ცვლილებები ამ დაშვებებში, ყველა სხვა ცვლადის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, შემდეგია:

- დატვირთულობის განაკვეთი - სავაჭრო მოლის დატვირთვის განაკვეთი საშემფასებლო ანგარიშის თარიღში 98% იყო. შესაბამისად, დატვირთულობის 99% განისაზღვრა სტაბილურად. დატვირთულობის განაკვეთი რომ გაიზარდოს ან შემცირდეს 1%-ით, მთლიანად გრძელვადიანი აქტივების რეალური ღირებულება გაიზრდება 3,944 ათასი ლარით ან შემცირდება 3,932 ათასი ლარით.
- ქირის შემოსავალი - სავაჭრო მოლის ქირის ფასები განისაზღვრება ფაქტობრივი შედეგებით და კორექტირდება აშშ დოლარის ინფლაციის მაჩვენებლით.

  ქირის გადასახადი რომ გაიზარდოს ან შემცირდეს 1%-ით, მთლიანად გრძელვადიანი აქტივების რეალური ღირებულება გაიზრდება 2,706 ათასი ლარით ან შემცირდება 2,706 ათასი ლარით.
- დისკონტირების განაკვეთი - სასტუმრო რადიუსის შემთხვევაში, სტაბილური დისკონტირების განაკვეთად ნავარაუდებია 13.35% ხოლო დანარჩენი სივრცეებისთვის 13.1%. ეს დისკონტირების განაკვეთები რომ გაიზარდოს / შემცირდეს 1%-ით ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულება იქნება 21,112 ათასი ლარით ნაკლები / 25,100 ათასი ლარით მეტი.

10 გაცემული სესხები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

საპროცენტო შემოსავალი ყველა სავალო ინსტრუმენტისთვის აღირიცხება დარიცხვისას ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით. ეს მეთოდი გადაავადებს, საპროცენტო შემოსავლის ნაწილის სახით, მთლიან საკომისიოს, რომელიც მიღებულია ხელშეკრულების მხარეთა შორის და რომელიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განკვეთის განუყოფელ ნაწილს, ყველა სხვა პრემიასა თუ დისკონტს.

მოსაკრებლები, რომლებიც წარმოადგენს ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის განუყოფელ ნაწილს, მოიცავს წარმოქმნის მოსაკრებლებს, რომლებიც მიღებული თუ გადახდილია ჯგუფის მიერ ფინანსური აქტივის შექმნასა თუ შეძენისთვის, მაგალითად, კრედიტუნარიანობის, გარანტიებისა თუ უზრუნველყოფის აღრიცხვისა და შეფასებისთვის, ინსტრუმენტის პირობების შეთანხმებისა და ტრანზაქციის დოკუმენტების დამუშავებისთვის.

საპროცენტო შემოსავალი გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით ფინანსური აქტივების მთლიან ღირებულებასთან მიმართებაში, შემდეგის გარდა: (i) საკრედიტო გაუფასურებული ფინანსური აქტივები (ეტაპი 3), რომელთათვის საპროცენტო ამონაგები გამოითვლება ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის გამოყენებით მათი ამორტიზებული ღირებულების მიმართ, ECL ანარიცხის გამოკლებით და (ii) ფინანსური აქტივები, რომლებიც შეძენილ ან წარმოქმნილ იქნა საკრედიტო გაუფასურებით, რომელთა ამორტიზებული ღირებულებისათვის გამოიყენება საწყისი კრედიტ-კორექტირებული ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები დაკავშირებულ მხარეებზე	8,452	4,313
სესხები მესამე მხარეებთან	-	212
გამოკლებული გაუფასურების ზარალის ანარიცხი	-	-
სულ ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საბალანსო ღირებულება	**8,452**	**4,525**
რეალური ღირებულებით შეფასებული სესხები, მოგება ან ზარალში ასახვით	-	-
სულ გაცემული სესხები პერიოდის ბოლოს	**8,452**	**4,525**

2023 და 2022 წლების განმავლობაში გაცემული სესხების თავდაპირველი აღიარებისას არ აღიარებულა მოგება ან ზარალი რადგან სესხები საბაზრო პირობებითაა გაცემული. დაკავშირებულ მხარეებზე გაცემული სესხები მოიცავს სს „აქსის თაუერსზე" და შპს „მტკვარი ჰესზე" გაცემულ 3,474 ათას ლარს და 1,346 ათას ლარს რომლებიც უნდა დაიფაროს 2024 წელს და შპს „გეოაგროზე" გაცემულ 3,632 ათას ლარს რომელიც უნდა დაიფაროს 2025 წელს.

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხების მოძრაობა და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები 2023 წლის საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან ბოლომდე:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ
კორპორატიული სესხები								
2023 წლის 1 იანვარს	-	-	-	-	**4,525**	-	-	**4,525**
მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე:								
ახალი წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	-	-	-	3,401	-	-	3,401
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	-	-	-	-	751	-	-	751
სხვა მოძრაობა	-	-	-	-	(16)	-	-	(16)
აღიარების შეწყვეტა	-	-	-	-	(200)	-	-	(200)
სულ მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე	**-**	**-**	**-**	**-**	**8,461**	**-**	**-**	**8,461**
მოძრაობები პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე ეფექტის გარეშე:								
საკურსო სხვაობები და სხვა მოძრაობები	-	-	-	-	(9)	-	-	(9)
2023 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	**8,452**	-	-	**8,452**

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ზარალის ანარიცხების მოძრაობა და მთლიანი საბალანსო ღირებულებები 2022 წლის საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისიდან ბოლომდე:

	საკრედიტო ზარალის ანარიცხი				მთლიანი საბალანსო ღირებულება			
ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	სულ
კორპორატიული სესხები								
2022 წლის 1 იანვარს	-	-	-	-	**351**	-	-	**351**
მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე:								
ახალი წარმოქმნილი ან შეძენილი	-	-	-	-	5,725	-	-	5,725
ცვლილებები დარიცხულ პროცენტში	-	-	-	-	323	-	-	323
სხვა მოძრაობა	-	-	-	-	(44)	-	-	(44)
აღიარების შეწყვეტა	-	-	-	-	(1,602)	-	-	(1,602)
სულ მოძრაობები ეფექტით პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე	-	-	-	-	**4,753**	-	-	**4,753**
მოძრაობები პერიოდის საკრედიტო ზარალის ანარიცხზე ეფექტის გარეშე:								
საკურსო სხვაობები და სხვა მოძრაობები	-	-	-	-	(228)	-	-	(228)
2022 წლის 31 დეკემბერს	-	-	-	-	**4,525**	-	-	**4,525**

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო რისკის ანალიზი რომელთათვისაც აღიარებულია ECL ანარიცხი, ქვემოთ მოცემული სესხების საბალანსო ღირებულება ასევე ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ამ სესხებზე.

10 გაცემული სესხები (გაგრძელება)

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2023 წლის 31 დეკემბერს შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	POCI	სულ
კორპორატიული სესხები					
- კარგი	8,452	-	-	-	8,452
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**8,452**	**-**	**-**	**-**	**8,452**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**8,452**	**-**	**-**	**-**	**8,452**

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული სესხების საკრედიტო ხარისხი 2022 წლის 31 დეკემბერს შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	დონე 1 (12-თვის ECL)	დონე 2 (მთლიანი ვადის ECL SICR-ისთვის)	დონე 3 (მთლიანი ვადის ECL საკრედიტო გაუფასურებულისთვის)	POCI	სულ
კორპორატიული სესხები					
- კარგი	4,525	-	-	-	4,525
მთლიანი საბალანსო ღირებულება	**4,525**	**-**	**-**	**-**	**4,525**
საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	-	-	-	-	-
საბალანსო ღირებულება	**4,525**	**-**	**-**	**-**	**4,525**

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის სესხები არ ყოფილა დატვირთული უზრუნველყოფით.

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

თავდაპირველი აღიარება. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღიარდება ტრანზაქციის ფასით ფასს 15-ის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში თუ სავაჭრო მოთხოვნა არ შეიცავს მნიშვნელოვან დაფინანსების კომპონენტს. ყველა სხვა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები თავდაპირველად აღირიცხება რეალური ღირებულებით დაკორექტირებული გარიგების დანახარჯებით, გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც ისინი კლასიფიცირდება და ფასდება რეალური ღირებულებით, მოგება ან ზარალში ასახვით. საწყისი აღიარებისას რეალური ღირებულების საუკეთესო მტკიცებულებაა გარიგების ფასი. საწყისი აღიარებისას, შემოსულობა ან ზარალი მხოლოდ მაშინ აღიარდება, როდესაც რეალური ღირებულება და გარიგების ფასი განსხვავებულია, რომლის მტკიცებულებასაც შეიძლება წარმოადგენდეს იგივე ინსტრუმენტის სხვა დაკვირვებადი მიმდინარე საბაზრო ოპერაციები ან შეფასების მეთოდი, რომელიც გულისხმობს მხოლოდ დაკვირვებადი საბაზრო მონაცემების გამოყენებას. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ფასდება ამორტიზებული ღირებულებით და რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით რის შედეგადაც ჯგუფი მაშინვე აღიარებს ზარალს.

სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ყველა შესყიდვა და გაყიდვა, რომელიც მოითხოვს ნორმატიული აქტებითა თუ საბაზრო შეთანხმებით (ყიდვა-გაყიდვა „ჩვეულებრივი წესით") დროულ მიწოდებას, აისახება გარიგების თარიღისთვის, რომელიც წარმოადგენს თარიღს, როდესაც ჯგუფი იღებს ვალდებულებას მიაწოდოს ფინანსური აქტივი. ყველა სხვა შესყიდვის აღიარება ხდება, როდესაც ჯგუფი ხდება ინსტრუმენტის სახელშეკრულებო პირობების მხარე.

კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - შეფასების კატეგორიები. ჯგუფი თავის ფინანსურ აქტივებს აფასებს შემდეგ კატეგორიებში: რეალური ღირებულებით მოგება ან ზარალში ასახვით, რეალური ღირებულებით სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით და ამორტიზებული ღირებულებით. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება დამოკიდებულია: (i) ჯგუფის ბიზნესმოდელზე, რომელიც შესაბამისი აქტივების პორტფელის მართვისთვის გამოიყენება; და (ii) აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლებზე.

კლასიფიკაცია და შემდგომი შეფასება - ბიზნესმოდელი. ბიზნესმოდელი ასახავს, თუ როგორ მართავს ჯგუფი თავის აქტივებს ფულადი ნაკადების გამომუშავების მიზნით – მიუხედავად იმისა, ჯგუფი მიზნად ისახავს: (i) მხოლოდ სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღებას აქტივებისაგან („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების მიზნით") ან (ii) მიიღოს როგორც სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადები, ასევე აქტივების გაყიდვის შედეგად წარმოქმნილი ფულადი ნაკადები („აქტივების ფლობა სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადების მიღების და გაყიდვის მიზნით"), ან თუკი (i) და (ii)-დან არცერთი არ გამოიყენება, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები კლასიფიცირდება როგორც „სხვა" ბიზნეს მოდელის ნაწილი და ხდება შეფასება FVTPL-ის მიხედვით.

ბიზნესმოდელი განისაზღვრება აქტივების ჯგუფისთვის (პორტფელის დონეზე) იმ ქმედებებთან დაკავშირებული ყველა შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე, რომელსაც ჯგუფი ახორციელებს შეფასების თარიღისთვის არსებულ პორტფელთან მიმართებაში დადგენილი მიზნის მისაღწევად.

რეკლასიფიკაცია. ფინანსური ინსტრუმენტების რეკლასიფიკაცია ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო მთლიანად ცვლის პორტფელის მართვის ბიზნესმოდელს. რეკლასიფიკაციას სამომავლო შედეგების მოტანა შეუძლია და ხორციელდება ბიზნესმოდელის შეცვლიდან პირველივე საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში. ჯგუფს მიმდინარე და შესადარის პერიოდებში არ შეუცვლია ბიზნესმოდელი და არ მოუხდენია რეკლასიფიკაციები.

ჩამოწერა. სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას წარმოადგენს. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ის ფინანსური აქტივები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც ჯგუფი ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

აღიარების შეწყვეტა. ჯგუფი წყვეტს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების აღიარებას, როცა ა) აქტივები გამოსყიდულია ან ამ აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება სხვაგვარადაა ამოწურული, ან ბ) ჯგუფს გასხვისებული აქვს ფინანსური აქტივებიდან ფულადი ნაკადების მიღების უფლება ან ვალდებულების გასვლის შესახებ ხელშეკრულება აქვს დადებული და (i) ასევე ასხვისებს აქტივის ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს ან (ii) ფლობის ყველა რისკს და სარგებელს და არც ასხვისებს და ინარჩუნებს, მაგრამ არც მათზე კონტროლს იტოვებს. კონტროლი ნარჩუნდება იმ შემთხვევაში, თუ კონტრაგენტს არ აქვს აქტივის არადაკავშირებულ მესამე მხარეზე სრულად გაყიდვის პრაქტიკული უნარი, გაყიდვაზე დამატებითი შეზღუდვების დაწესების საჭიროების გარეშე.

მოდიფიკაცია. ჯგუფი ზოგჯერ ახდენს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო პირობების გადახედვასა ან სხვაგვარად შეცვლას.

თუკი შეცვლილი პირობები მნიშვნელოვნად განსხვავდება, საწყისი აქტივიდან ფულადი ნაკადების უფლებები იწურება, ჯგუფი წყვეტს საწყისი ფინანსური აქტივის აღიარებას და აღიარებს ახალ აქტივს რეალური ღირებულებით. ასეთი გადახედვის თარიღად მიიჩნევა თავდაპირველი აღიარების თარიღი გაუფასურების შემდგომი გამოთვლის მიზნებისთვის, იმის განსაზღვრის ჩათვლით, თუ წარმოიქმნა SICR. ჯგუფი ასევე აფასებს, შეესაბამება თუ არა ახალი სესხი ან სავალო ინსტრუმენტი SPPI კრიტერიუმს. იმ საწყისი აქტივის ღირებულებას, რომლის აღიარებაც შეწყვეტილია, და ახალი არსებითად შეცვლილი აქტივის სამართლიან ღირებულებას შორის სხვაობა აღიარდება მოგებასა ან ზარალში, თუკი სხვაობა არ არის დაკავშირებული მფლობელების კაპიტალის ცვლილებასთან.

სიტუაციები, როდესაც გადახედვა გამოწვეული იყო კონტრაგენტის ფინანსური სირთულეებით ან უუნაროობით, განახორციელოს თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდები, ჯგუფი ადარებს საწყის და გადახედილ მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს აქტივებთან, თუ აქტივიდან გამომდინარე რისკი და სარგებელი მნიშვნელოვნად განსხვავდება სახელშეკრულებო ცვლილების შედეგად. თუკი რისკი და სარგებელი არ იცვლება, მოდიფიცირებული აქტივი არსებითად არ განსხვავდება საწყისი აქტივისგან, მოდიფიკაცია არ იწვევს აღიარებას. ჯგუფი ახდენს მთლიანი საბალანსო ღირებულების გადათვლას მოდიფიცირებული ფულადი ნაკადების დისკონტირებით საწყისი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მიხედვით (ან ეფექტური საპროცენტო განკვეთით, რომელიც დაკორექტირებულია საკრედიტო ხარისხის გათვალისწინებით, POCI ფინანსური აქტივებისთვის) და ახდენს მოდიფიცირების შემოსულობად ან ზარალად აღიარებას მოგება ან ზარალში.

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 ჯგუფში შემოვა. სხვა გადახდილი ავანსები მოგება ან 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 მოგება ან ზარალში.

დამატებული ღირებულების გადასახადი. გაყიდვებთან დაკავშირებული გადასახდელი დამატებული ღირებულების გადასახადი (დღგ) გადახდილი უნდა იქნეს საგადასახადო ორგანოებისათვის, შემდეგი ოპერაციებიდან უადრესად განხორციელებისთანავე: (ა) მომხმარებლებისგან ავანსის მიღებისას ან (ბ) საქონელის ან მომსახურების მომხმარებლებზე მიწოდებისას. ჩასათვლელი დღგ-ს ანაზღაურება, როგორც წესი, ხდება გადასახდელ დღგ-სთან შეპირისპირებით, დღგ-ს ანგარიშფაქტურის მიღებისას. საგადასახადო ორგანოების მიერ ნებადართულია დღგ-ს ჩათვლა ნეტო-საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების შეძენასთან დაკავშირებული ჩასათვლელი დღგ-ს გადავადება 5-დან 10 წლამდე ხდება ისეთი საწარმოების შემთხვევაში, რომელთა ბრუნვის 20%-ს დღგ-სგან გათავისუფლება ეხება ჩათვლის უფლებით.

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო მოთხოვნები	**4,865**	**5,183**
სხვა მოთხოვნები	10	2
გამოკლებული საკრედიტო ზარალის ანარიცხი	(27)	(10)
სულ ფინანსური აქტივები სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებში	**4,848**	**5,175**
გადახდილი ავანსები	120	121
გამოკლებული გაუფასურების ანარიცხი	-	-
სულ სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები 31 დეკემბერს	**4,968**	**5,296**

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას რომელიც იყენებს არსებობის მანძილზე მოსალოდნელი ზარალის ანარიცხს ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნებისთვის. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განსასაზღვრად, სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები დაჯგუფებულია საერთო საკრედიტო რისკის მახასიათებლების და ვადაგადაცილებული დღეების მიხედვით.

ჯგუფის მთლიანი სავაჭრო მოთხოვნების ნაშთი ძირითადად შედგება მოიჯარეების მიმართ მოთხოვნებისგან, მათთვის ECL-ის შეფასება ხდება კოლექტიურ საფუძველზე. მოსალოდნელი ზარალის განაკვეთი ეფუძნება ბოლო 2 საოპერაციო წლის ამონაგების გადახდის პროფილებს 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრამდე და მოკორესპონდენტო ისტორიული საკრედიტო ზარალის გამოცდილებას ამ პერიოდში. ზარალის ისტორიული განაკვეთები კორექტირდება რათა ასახოს მიმდინარე და მომავალში სავარაუდო მაკროეკონომიკური ფაქტორები რომლებსაც გავლენა აქვთ მომხმარებლების შესაძლებლობაზე რომ დაფარონ მოთხოვნები. ჯგუფმა დაადგინა რომ უცხოური ვალუტის კურსი და მშპ ყველაზე რელევანტური ფაქტორებია და შესაბამისად დააკორექტირა ისტორიული ზარალის განაკვეთები ამ ფაქტორებში მოსალოდნელ ცვლილებებზე დაყრდნობით.

საქართველოს ხელისუფლების მიერ დაწესებული საოპერაციო შეზღუდვების გამო, ჯგუფმა მოიჯარეებს გახანგრძლივებული საკრედიტო პირობები შესთავაზა 2020 წელს, რომლებიც ნაწილობრივ ძალაში იყო 2022 და 2023 წლებშიც. მისი სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დაცვის მიზნით, ჯგუფმა მოიჯარეების უდიდესი ნაწილისგან საბანკო გარანტიები მიიღო და დარღვევის შემთხვევებში ჯგუფს შეუძლია მთლიანად აინაზღაუროს მისი მოთხოვნა. უფრო მეტიც, ჯგუფი ინარჩუნებს კონკრეტული მოიჯარეებისგან მიღებული დეპოზიტების მნიშვნელოვან ოდენობას, რომელიც შესაძლოა გამოყენებულ იქნეს სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების დასაფარად საჭიროების შემთხვევაში. თუმცა, რადგან ზემოთხსენებული გარანტიები და დეპოზიტები არაა ხელმისაწვდომი ყველა სავაჭრო და სხვა მოთხოვნების ნაშთებისთვის, ჯგუფმა აღიარა მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი. ზარალის განაკვეთები გამოყენებულ იქნა მცირე და საშუალო საწარმოების სესხებზე მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის განაკვეთის შესაბამისად რომლებიც ორმა უდიდესმა ქართულმა ბანკმა გამოაქვეყნა ფასს 9-ის მიხედვით. გავლენა ფინანსურ ანგარიშგებაზე უდრის 10 ათას ლარს (2022: 15 ათასი ლარი).

11 სავაჭრო და სხვა მოთხოვნები (გაგრძელება)

საკრედიტო ზარალის ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნებისთვის განისაზღვრება ანარიცხების მატრიცით რომელიც წარმოდგენილია ქვედა ცხრილში. ანარიცხების მატრიცა დაფუძნებულია ვადაგადაცილებული დღეების რაოდენობაზე, კორექტირებულია საპროგნოზო ინფორმაციით:

	31 დეკემბერი 2023			
მთლიანი ღირებულების % (ათას ქართულ ლარში)	ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	არსებობის მანძილზე ECL	წმინდა საბალანსო ღირებულება
სავაჭრო მოთხოვნები				
- მიმდინარე	0%	3,889	-	3,889
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილებული	0%	230	-	230
- 30-90 დღე ვადაგადაცილებული	0%	259	-	259
- 91-180 დღე ვადაგადაცილებული	1%	305	(2)	303
- 181-360 დღე ვადაგადაცილებული	8%	144	(11)	133
- 360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	29%	48	(14)	34
სულ		**4,875**	**(27)**	**4,848**

	31 დეკემბერი 2022			
მთლიანი ღირებულების % (ათას ქართულ ლარში)	ზარალის განაკვეთი	მთლიანი საბალანსო ღირებულება	არსებობის მანძილზე ECL	წმინდა საბალანსო ღირებულება
სავაჭრო მოთხოვნები				
- მიმდინარე	0%	3,600	-	3,600
- 30 დღეზე ნაკლები ვადაგადაცილებული	0%	563	-	563
- 30-90 დღე ვადაგადაცილებული	0%	580	-	580
- 91-180 დღე ვადაგადაცილებული	1%	400	(2)	398
- 181-360 დღე ვადაგადაცილებული	8%	18	(1)	17
- 360 დღეზე მეტი ვადაგადაცილებული	29%	26	(7)	19
სულ		**5,187**	**(10)**	**5,177**

წინამდებარე ცხრილში მოცემულია ცვლილებები სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალის ანარიცხებში გამარტივებული ECL მოდელით, საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს შორის:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალისთვის 1 იანვარს	**10**	**15**
სხვა მოძრაობები	17	(5)
ანარიცხი სავაჭრო მოთხოვნების საკრედიტო ზარალისთვის 31 დეკემბერს	**27**	**10**

2023 და 2022 წლის განმავლობაში ავანსების გაუფასურებაში ცვლილებები არ ყოფილა.

12 ფული და ფულის ეკვივალენტები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ფული და ფულის ეკვივალენტები. ფული და ფულის ეკვივალენტები მოიცავს ფულს სალაროში და მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთებს. ფული და ფულის ეკვივალენტები აისახება ამორტიზებული ღირებულებით.

მხოლოდ კანონმდებლობით მინიჭებული ფუნქციები, როგორიცაა bail-in-ის შესახებ კანონი გარკვეულ ქვეყნებში, არ ახდენს გავლენას მხოლოდ ძირი და პროცენტის გადახდის ტესტზე, მანამდე სანამ, ის არ იქნება გათვალისწინებული საკონტრაქტო პირობებში, როცა ეს მახასიათებლები იქნება მიღებული მიუხედავად იმისა თუ კანონმდებლობაში ცვლილება მოხდება.

ფინანსური აქტივების გაუფასურება - საკრედიტო ზარალის რეზერვი „ECL"-სთვის. ჯგუფს გააჩნია სამი ტიპის ფინანსური აქტივი რომლებიც მიეკუთვნება „ECL"-ის მოდელს - გაცემული სესხები, სავაჭრო და სხვა ფინანსური მოთხოვნები და ფული და ფულის ეკვივალენტები.

ჯგუფი იყენებს ფასს 9-ის გამარტივებულ მიდგომას, რომელიც მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის გასაზომად არსებობის მთელი პერიოდის ზარალის ანარიცხს იყენებს ფულის და ფულის ეკვივალენტებისთვის. „ECL"-ის შეფასებისათვის ინდივიდუალური შეფასების მიდგომა გამოიყენება. შენიშვნაში 21 წარმოდგენილია ინფორმაცია ECL-ის შეფასებისას გამოყენებულ საწყის მონაცემებზე, დაშვებებისა და შეფასების მეთოდებზე, იმის განმარტების ჩათვლით, თუ როგორც ჩართავს ჯგუფი მომავალ საპროგნოზო ინფორმაციას ECL-მოდელებში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის, ფულის და ფულის ეკვივალენტების ნაშთები თავსდება კატეგორიაში 1. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისთვის 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბერს ნულის ტოლია.

ჩამოწერა. ფული და ფულის ეკვივალენტები მთლიანად ან ნაწილობრივ ჩამოიწერება, როდესაც ჯგუფი ამოწურავს ამოღების ყველა პრაქტიკულ ძალისხმევას და დაასკვნის, რომ ამოღების გონივრული მოლოდინი არ არსებობს. ჩამოწერა აღიარების შეწყვეტას ნიშნავს. ჯგუფმა შეიძლება ჩამოწეროს ის ფული და ფულის ეკვივალენტები, რომლებიც ჯერ კიდევ ექვემდებარება აღსრულების ღონისძიებას იმ დროისთვის, როდესაც ჯგუფი ხელშეკრულების მიხედვით ვადადამდგარი თანხების ამოღებას ცდილობს, მაგრამ არ არსებობს ამოღების გონივრული მოლოდინი.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
ფული სალაროში	33	21
მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები	4,906	6,713
სულ ფული და ფულის ეკვივალენტები	**4,939**	**6,734**

მოთხოვნამდე საბანკო ნაშთები ძირითადად განთავსებულია ორ წამყვან ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით Ba3, Moody's-ის რეიტინგის სისტემით. უმნიშვნელო თანხა განთავსებულია ორ სხვა ქართულ ბანკში, საკრედიტო რეიტინგით არანაკლებ BB-, Standard and Poor's-ის რეიტინგის სისტემით.

მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასების მიზნებისთვის ფული და ფულის ეკვივალენტები თავსდება პირველ დონეში. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი ამ ნაშთებისათვის 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრისათვის ნულის ტოლია.

13 საწესდებო კაპიტალი

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

საწესდებო კაპიტალი. ჯგუფის განცხადებული საწესდებო კაპიტალის ოდენობა განსაზღვრულია ჯგუფის მეწილეების მიერ. ცვლილებები ჯგუფის განცხადებულ საწესდებო კაპიტალში შესაძლებელია მოხდეს მხოლოდ ჯგუფის მეწილეების გადაწყვეტილების საფუძველზე.

განცხადებული საწესდებო კაპიტალის მეტობა/(ნაკლებობა) ფაქტიური შენატანების ღირებულებასთან აღრიცხულია როგორც გადახდილი/(გადაუხდელი) კაპიტალი.

მოგების გადასახადი. მოგების გადასახადი ფინანსურ ანგარიშგებაში მოცემულია ანგარიშგების თარიღით მოქმედი ან არსებითად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2016 წლის 13 მაისს საქართველოს მთავრობამ საგადასახადო კოდექსში განახორციელა ცვლილებები, რომლის მოხედვითაც 2017 წლის 1 იანვრიდან კომპანიებს (გარდა ბანკებისა, საკრედიტო კავშირებისა, სადაზღვევო კომპანიებისა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და ლომბარდებისა) არ ევალებათ გადაიხადონ მოგების გადასახადი მათ გამომუშავებულ მოგებაზე, მანამ სანამ არ მოხდება ამ მოგების განაწილება ან არ ჩაითვლება განაწილებულად დივიდენდის სახით. მოგების გადასახადი 15% გადასახდელია „აგროსილ" ღირებულებაზე (ე. ი. წმინდა დივიდენდები „იგროსება" წყაროსთან დასაკავებელი („withholding") გადასახადის 5%-ით, თუ შესაძლებელია, და იყოფა 0.85-ზე) დივიდენდის გადახდის მომენტისთვის ფიზიკური თუ არარეზიდენტი იურიდიული პირებისათვის. 2017 წლის 1 იანვრიდან გადახდილი დივიდენდი რეზიდენტ იურიდიულ პირებზე არ ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას.

დივიდენდები მოგებაზე რომელიც მიღებული იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან 2017 წლის 1 იანვრამდე ექვემდებარება მოგების გადასახადით დაბეგვრას „აგროსილ" ღირებულებაზე, რომელიც შემცირებულია შესაბამისი საგადასახადო კრედიტით, რომელიც გამოითვლება როგორც დეკლარირებული და გადახდილი გადასახადი დასაბეგრ მოგებაზე vs იმავე პერიოდის მთლიანი წმინდა მოგების, რომელიც გამრავლებულია განაწილებულ დივიდენდზე. თუმცა, საგადასახადო კრედიტის თანხა არ უნდა აღემატებოდეს დივიდენდის განაწილებაზე დაწესებულ ფაქტობრივ მოგების გადასახადს.

დივიდენდების განაწილების შედეგად წარმოქმნილი მოგების გადასახადი აღირიცხება მოგების გადასახადის ხარჯად იმ პერიოდში, რომელშიც მოხდა დივიდენდების გამოცხადება, მიუხედავად იმისა, თუ რა არის ფაქტობრივი გადახდის თარიღი ან ის პერიოდი, რომელზეც ხდება დივიდენდების გადახდა.

გარდა დივიდენდების განაწილებაზე, გადასახადი ასევე გადასახდელია იმ ხარჯებზე ან სხვა გადახდებზე, რომლებიც არ არის დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასთან, აქტივების ან მომსახურებების უფასოდ მიწოდებასთან და წარმომადგენლობით ხარჯებთან, რომლებიც აღემატება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილ მაქსიმალურ ოდენობას. დაუყოვნებლივ იბეგრება საგადასახადო შეღავათიანი პირობების იურისდიქციებში რეგისტრირებულ საწარმოებზე წინასწარი გადახდები და სხვა სპეციფიკური ტრანზაქციები ასეთ საწარმოებთან, აგრეთვე გაცემული სესხები ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე. ამგვარი გადასახადები სხვა გადასახადებთან ერთად, საგადასახადო კრედიტების გამოკლებით, მოთხოვნილ აქტივებზე ან მიღებულ მომსახურებებზე, შეპირისპირებით შეღავათიანი საგადასახადო რეჟიმის იურისდიქციებში რეგისტრირებულ პირთათვის წინასწარი გადახდებზე ან ანაზღაურებაზე გაცემული სესხების ფიზიკურ პირებზე ან არარეზიდენტებზე, აღირიცხება სხვა გადასახადები გარდა მოგებისა მუხლში.

13 საწესდებო კაპიტალი (გაგრძელება)

ათას ქართულ ლარში	საწესდებო კაპიტალი
ნაშთი 2022 წლის 1 იანვარს	**53,130**
საწესდებო კაპიტალის ზრდა	-
ნაშთი 2022 წლის 31 დეკემბერს	**53,130**
საწესდებო კაპიტალის კლება	(2,370)
ნაშთი 2023 წლის 31 დეკემბერს	**50,760**

დამატებითი გადახდილი კაპიტალი წარმოადგენს ყოფილი მფლობელის შპს „მოვატ საქართველო"-ს მიერ ჯგუფის დაფუძნებისას საწესდებო კაპიტალში განხორციელებული შენატანის (საინვესტიციო ქონება) რეალური ღირებულების სხვაობას მის საბალანსო ღირებულებაზე.

14 სესხები

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

სესხების საწყისი აღიარება ხდება რეალური ღირებულებით, ტრანზაქციის დანახარჯების გამოკლებით და შემდგომში ამორტიზებული ღირებულებით ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდით.

ფინანსური ვალდებულებების აღიარება წყდება, როცა ისინი ამოიწურება (ანუ, როცა ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულება მოიხსნება, გაუქმდება ან ვადა გაუვა).

სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ჯგუფსა და მის თავდაპირველ გამსესხებელს შორის, არსებითად განსხვავებული პირობებით, ისევე როგორც არსებითად მოდიფიცირებული პირობებით და მდგომარეობით არსებული ფინანსური ვალდებულებებისა, აღირიცხება როგორც თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების შეწყვეტა და აღიარდება ახალი ფინანსური ვალდებულება. პირობები არსებითად განსხვავებულია თუ დღევანდელ ღირებულებამდე დისკონტირებული ფულადი ნაკადები, ახალი პირობებით, მოიცავს გადახდილ საკომისიოს და გამოკლებულ ნებისმიერ მიღებულ საკომისიოს და დისკონტირებულია თავდაპირველი დისკონტირების განაკვეთის, სულ მცირე 10%-ით განსხვავდება დისკონტირებული დღევანდელი ღირებულება თავდაპირველი ფინანსური ვალდებულების დარჩენილი ფულადი ნაკადებისგან. თუ სავალო ინსტრუმენტის გაცვლა ან პირობების მოდიფიკაცია აღირიცხება როგორც შეწყვეტა, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო აღიარდება როგორ შეწყვეტისას წარმოშობილი მოგება ან ზარალი.

თუ გაცვლა ან მოდიფიკაცია არ აღირიცხება შეწყვეტად, ნებისმიერი დარიცხული ხარჯი ან საკომისიო დააკორექტირებს ვალდებულების საბალანსო ღირებულებას და ამორტიზდება მოდიფიცირებული ვალდებულების დარჩენილი ვადის განმავლობაში.

ვალდებულებების მოდიფიცირება, რომელიც არ იწვევს შეწყვეტას, აღირიცხება, როგორც შეფასების ცვლილება, „კუმულაციური catch up" მეთოდით, შემოსულობის ან ზარალის მოგება ან ზარალში ასახვით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საბალანსო ღირებულებებს შორის სხვაობა ეკონომიკური შინაარსით მიეკუთვნება კაპიტალის ოპერაციას მფლობელებთან.

14 სესხები (გაგრძელება)

ფინანსური ინსტრუმენტების ურთიერთგაქვითვა. 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 გარემოებაში: (i) ჩვეულებრივი ბიზნეს-საქმიანობისას, (ii) ვალდებულების შეუსრულებლობა და (iii) გადახდისუუნაროობა ან გაკოტრება.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სესხები ფინანსური ინსტიტუტებისგან	140,296	145,638
სულ სესხები	**140,296**	**145,638**

ჯგუფის სესხები დენომინირებულია შემდეგ ვალუტებში:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
სესხები დენომინირებული:		
- ევროში	122,888	126,799
- აშშ დოლარში	17,408	18,839
სულ სესხები 31 დეკემბერს	**140,296**	**145,638**

ჯგუფი არ იყენებს ჰეჯირების აღრიცხვას და არ შესულა ჰეჯირების შეთანხმებაში უცხოურ ვალუტაში დენომინირებულ ვალდებულებებთან ან საპროცენტო განაკვეთის განფენილობასთან დაკავშირებით. ჯგუფის აღებული სესხების ნაწილი ფიქსირებულ განაკვეთიანია ხოლო სხვები ეფუძნება IBOR-ს. სესხების გადახდის ვადაა 2035 წლის დეკემბრამდე (შენიშვნა 23) და კუპონის საშუალო ეფექტური საპროცენტო განაკვეთია წლიური 9%. გირავნობით დატვირთული და შეზღუდული აქტივების დეტალები შესახებ იხილეთ შენიშვნაში 22.

ნასესხები სახსრებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების შეჯერება

ათას ქართულ ლარში	შენიშვნა	სესხები
წმინდა ვალი 2022 წლის 1 იანვარს		**178,244**
ძირი თანხის დამატება*		35,569
დარიცხული პროცენტი	21	16,020
გადახდილი ძირი თანხა*		(42,946)
გადახდილი პროცენტი		(11,073)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	21	(30,206)
მოდიფიკაციის და გაუქმების ზარალი, წმინდა	21	30
წმინდა ვალი 2022 წლის 31 დეკემბერს		**145,638**
ძირი თანხის დამატება		-
დარიცხული პროცენტი	21	13,549
გადახდილი ძირი თანხა		(9,260)
გადახდილი პროცენტი		(12,783)
უცხოური ვალუტის კურსის კორექტირება	21	3,446
მოდიფიკაციის და გაუქმების ზარალი, წმინდა	21	(294)
წმინდა ვალი 2023 წლის 31 დეკემბერს		**140,296**

*თანხები კლასიფიცირებულია როგორც ძირის დამატებები და ძირის გადახდა რომელიც მოიცავს რეფინანსირებისას ფულად მთლიან შემოდინებებს და გადინებებს.

სესხის პირობების შესახებ იხილეთ შენიშვნა 20.

15 ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის

არსებითი სააღრიცხვო პოლიტიკა

ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის. ვალდებულებებისა და ხარჯების ანარიცხები წარმოადგენს არაფინანსურ ვალდებულებებს განუსაზღვრელი დროითა თუ ოდენობით. ისინი აღიარდება, თუკი ჯგუფს გააჩნია მიმდინარე იურიდიული თუ კონსტრუქციული ვალდებულება, როგორც წარსული მოვლენების შედეგი, შესაძლოა, რომ საჭირო იყოს ეკონომიკურ სარგებელში განივთებული რესურსების გადინება ვალდებულების დასაფარად, და შესაძლოა, საჭირო იყოს ვალდებულების თანხის საიმედო შეფასება. ანარიცხები ფასდება დანახარჯების მიმდინარე ღირებულებით, რომელიც, როგორც მოსალოდნელია, საჭირო იქნება ვალდებულების დასაფარად, დაბეგვრამდე განაკვეთის გამოყენებით, რომელიც ასახავს ფულის დროითი ღირებულებისა და ვალდებულებასთან დაკავშირებული რისკების მიმდინარე საბაზრო შეფასებას. ანარიცხის გაზრდა დროის გასვლის შედეგად აღიარებულია როგორც საპროცენტო ხარჯი.

ისეთი გადახდებისა და მოსაკრებლების, როგორიცაა გადასახადები, მოგების გადასახადის გარდა ან მარეგულირებელი მოსაკრებელი, რომლებიც დაფუძნებულია იმ პერიოდის ინფორმაციაზე, სანამ წარმოიქმნებოდა გადახდის ვალდებულება, ვალდებულებად აღიარება ხდება, როდესაც არის სავალდებულო მოვლენა, რომელიც იწვევს მოსაკრებლის დაწესებას, როგორც ეს განსაზღვრულია კანონმდებლობით, რომელიც გამოიწვევს გადასახადის გადახდის ვალდებულებას. თუკი გადახდა განხორციელდება ვალდებულების გამომწვევ მოვლენამდე, იგი იქნება აღიარებული როგორც გადახდილი ავანსი.

საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებული გაურკვევლობები. ხელმძღვანელობა ჯგუფის საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. აღნიშნული შეფასება ეფუძნება იმ საგადასახადო კანონმდებლობის ან მსგავს საკითხებზე სასამართლო ან სხვა 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 მიერ საუკეთესო შეფასების საფუძველზე. გაურკვეველი მოგების გადასახადის პოზიციებისათვის კორექტირებები აისახება მოგების გადასახადის ხარჯში.

მოძრაობა ანარიცხებში სხვა ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	საგადასახადო რისკები	სულ
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 1 იანვარს	**3,186**	**3,186**
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები	1,244	1,244
გამოუყენებელი თანხის კომპენსირება	(822)	(822)
საბალანსო ღირებულება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**3,608**	**3,608**
მოგება ან ზარალში დარიცხული დამატებები	782	782
გამოუყენებელი თანხის კომპენსირება	(1,267)	(1,267)
საბალანსო ღირებულება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**3,123**	**3,123**

ზემოთ მოცემული ანარიცხი კლასიფიცირებულია როგორც მიმდინარე ვალდებულება რადგან ჯგუფს არ აქვს უპირობო უფლება რომ გადაავადოს გადახდა ერთ წელზე მეტი ხნით. ფულადი სახსრების გადინების მოსალოდნელი დროები მოცემულია ქვემოთ.

15 ანარიცხები ვალდებულებებისა და ხარჯებისათვის (გაგრძელება)

ანარიცხი გაურკვეველი საგადასახადო პოზიციისთვის. ხელმძღვანელობა შესაბამისი საგადასახადო კანონმდებლობის ინტერპრეტაციაზე და საგადასახადო ორგანოების დისკრეციულ უფლებებზე დაყრდნობით აფასებს, რომ შესაძლოა ჯგუფის ქონების გადასახადის რამდენიმე პოზიციის ცვლილება, საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში. შესაბამისად, ჯგუფმა ასეთი გადასახადებისთვის შექმნა ანარიცხები. ნაშთი რომელიც 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით სავარაუდოდ ან მთლიანად გამოიყენება ან გამონთავისუფლდება როდესაც საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შესაბამისი საგადასახადო დეკლარაციების შემოწმების უფლების ვადა ამოიწურება შემდეგია: 981 ათასი ლარის COVID-19-თან დაკავშირებული შეღავათით, 200 ათასი ლარით 2023 წლის ბოლოსთვის, 1,399 ათასი ლარით 2024 წლის ბოლოსთვის და 1,244 ათასი ლარით 2025 წლის ბოლოსთვის.

16 სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები

არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკა

სავაჭრო ვალდებულების აღიარება ხდება, როდესაც კონტრაგენტი ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ თავის ვალდებულებებს და თავდაპირველად ხდება რეალური ღირებულებით აღიარება, ხოლო შემდგომ აისახება ამორტიზებული ღირებულებით, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.

ათას ქართულ ლარში	31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022
სავაჭრო ვალდებულებები	880	971
ვალდებულებები გრძელვადიანი აქტივებისთვის	21	47
სულ ფინანსური ვალდებულებები სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებში	**901**	**1,018**
დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების დარიცხული ხარჯი	105	123
მიღებული ავანსები	256	197
სავაჭრო და სხვა ვალდებულებები	**1,262**	**1,338**

17 ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის

მთლიანი ვალდებულება 885 ათასი ლარის ოდენობით წარმოადგენს მხარეებს შორის სამშენებლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გარანტიის ვალდებულებას შპს „ანაგის“ მიმართ. მთლიანი თანხა დაფარულ უნდა იქნას შემდეგ საანგარიშგებო პერიოდში.

18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით

არსებითი საღრიცხვო პოლიტიკა

ამონაგები არის ჯგუფის ჩვეულებრივი საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი. ამონაგები აღიარდება გარიგების ფასის თანხით. გარიგების ფასი არის ანაზღაურების ის ოდენობა, რომლის მიღების უფლებას ჯგუფი მოელის, რომ მოიპოვებს მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლის ან მომსახურების გადაცემის სანაცვლოდ, გარდა მესამე მხარის სახელით მიღებული თანხებისა.

ამონაგები აღიარდება ფასდაკლებების და დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით.

ჯგუფი მომსახურებას გასწევს ფიქსირებული და ცვალებადი ფასის მქონე ხელშეკრულების მიხედვით. ამონაგების აღიარება ხდება იმავე საანგარიშო პერიოდში, როდესაც გაწეულ იქნა მომსახურება. ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებებისთვის ამონაგების აღიარება ხდება საანგარიშო წლის ბოლოსთვის ფაქტიურად გაწეული მომსახურების საფუძველზე, იმ საერთო მომსახურების პროპორციული წილის სახით, რომელიც უნდა იყოს გაწეული, ვინაიდან მომხმარებელი იღებს და იყენებს სარგებელს მაშინვე. ეს განისაზღვრება მომსახურების ფაქტიური დღეებით, მთლიანი თვის სახელშეკრულებო დღეების რიცხვთან შეფარდების საფუძველზე.

18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით (გაგრძელება)

იმ შემთხვევებში, როდესაც ხელშეკრულებები მოიცავს რამდენიმე შესასრულებელ ვალდებულებას, გარიგების ფასი ნაწილდება თითოეული შესასრულებელი ვალდებულების მიხედვით, გაყიდვების ცალკეული ფასების საფუძველზე.

ფიქსირებული ფასის მქონე ხელშეკრულებების შემთხვევაში მომხმარებელი იხდის ფიქსირებულ თანხას გადახდების განრიგის საფუძველზე. თუკი ჯგუფის მიერ გაწეული მომსახურება აღემატება გადახდილ თანხას, ხდება სახელშეკრულებო აქტივის აღიარება. თუკი გადახდა აღემატება გაწეულ მომსახურებას, ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულების აღიარება.

თუ ხელშეკრულება მოიცავს ცვალებად ანაზღაურებას, ამონაგების აღიარება ხდება იმ ხარისხით, რომლითაც არსებობს იმის მაღალი ალბათობა, რომ ასეთი ანაზღაურების მნიშვნელოვანი დაბრუნება არ მოხდება.

საიჯარო ქირის შემოსავალი. საიჯარო შემოსავალი საოპერაციო იჯარიდან წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება შესაბამისი იჯარის ვადის მანძილზე. მოლაპარაკებისას და საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების დადებისას გაწეული თავდაპირველი პირდაპირი დანახარჯები ემატება საიჯარო აქტივის საბალანსო ღირებულებას და წრფივი მეთოდის საფუძველზე აისახება იჯარის ვადის მანძილზე.

ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან. მომსახურების გაწევიდან ამონაგები აისახება იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც მოხდა მომსახურების გაწევა, წრფივი მეთოდით დროის გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. მომხმარებელი მაშინვე ღებულობს და იყენებს სარგებელს. მოიჯარეებისთვის დაკისრებული ხარჯებისაგან წარმოშობილი შემოსავლის აღიარება ხდება იმ პერიოდში, როდესაც ხარჯები შესაძლოა ანაზღაურებული იქნეს ხელშეკრულებისამებრ. მომსახურების ხარჯები და სხვა მსგავსი ხარჯები შეიტანება მთლიანად ამონაგებთან დაკავშირებულ ხარჯებში, ვინაიდან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ ჯგუფი ძირითადი მხარეა.

ამონაგები კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან აღიარდება დაკავშირებული ხარჯების გამოკლებით რადგან ხელმძღვანელობა მიიჩნევს რომ ამ შემთხვევაში ჯგუფი მოქმედებს როგორც აგენტი.

პარკინგის მოსაკრებელი და შემოსავალი გასართობ ცენტ „რია-რია"-დან აღიარდება დროის გარკვეულ მომენტში, ხოლო მომსახურების, უსაფრთხოების, დასუფთავების და მოიჯარეთა სხვა საერთო ხარჯებზე მოსაკრებელი აღიარდება გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

დაფინანსების კომპონენტები. ჯგუფს არ აქვს ხელშეკრულებები, რომელთა ფარგლებში მომხმარებლისთვის დაპირებული საქონლისა თუ მომსახურების გადაცემასა და მომხმარებლის მხრიდან გადახდას შორის პერიოდი აღემატება ერთ წელიწადს. შედეგად, ჯგუფი არ ახდენს გარიგების ფასის კორექტირებას ფულის დროითი ღირებულებით.

მნიშვნელოვანი საღრიცხვო შეფასებები და მსჯელობები საღრიცხვო პოლიტიკების გამოყენებისას

ამონაგები სააგენტო ურთიერთობიდან. კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ნაჩვენები ამონაგების შესაფასებლად ხელმძღვანელობას გამოყენებული აქვს მსჯელობა. იმის განსასაზღვრად, ჯგუფი აგენტის სახით მოქმედებდა თუ ძირითად მხარედ, რამდენიმე ფაქტორის გათვალისწინება მოხდა, ყველაზე მეტად იმისა, არის თუ არა ჯგუფი ძირითადი პასუხისმგებელი დაპირებული სპეციფიკური სერვისის მიწოდების შესრულებაზე. ხელმძღვანელობა ასევე აფასებს მომხმარებლის ხედვას ხელშეკრულების შემსრულებელ მთავარ პასუხისმგებელ მხარესთან მიმართებით, მათ შორის მომხმარებლისთვის მხარდაჭერის გაწევას, მომხმარებლის საჩივრების დაკმაყოფილებას და პასუხისმგებლობის აღებას სერვისის ხარისხსა და ვარგისიანობაზე. კომუნალური მომსახურებებისთვის (ელექტროენერგია, წყალი და ბუნებრივი აირი) - ყველა მოიჯარე მუნიციპალური სერვისების მომწოდებლებს მიიჩნევს მხარეებად, რომლებიც მთავარი პასუხისმგებლები არიან შესაბამისი სერვისის მიწოდებაზე. ასევე გათვალისწინებულ იქნა ამატებს თუ არა ჯგუფი მნიშვნელოვან ღირებულებას მომწოდებლის სერვისს მომხმარებლის ღირებულების ჯაჭვში და მის უუნარობას რომ ჩაერთოს სხვა მომწოდებლებისგან პროდუქტის შერჩევაში სამომავლო დისტრიბუციისთვის, ისევე როგორც მისი კონტროლის ნაკლებობას გასაყიდი ფასების დადგენისას.

18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით (გაგრძელება)

კომუნალური ხარჯების გადაკისრებიდან ამონაგებისთვის ჯგუფი წარმოადგენს აგენტს. ჯგუფს აგენტის ნაცვლად ძირითადი მხარის სახით რომ ემოქმედა ჯგუფის 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული წლის ფინანსურ ანგარიშგებაში მთლიან ამონაგებს წარადგენდა 2,758 ათასი ლარის ოდენობით (2022: 1,939 ათასი ლარი), რომელიც აღიარდებოდა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში.

ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
შემოსავალი საინვესტიციო ქონების გაქირავებიდან	28,822	26,587
ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	10,997	10,072
სულ ამონაგები	**39,819**	**36,659**

ჯგუფი შემოსავალს იღებს ერთი ლოკაციიდან: რუსთაველის გამზირი 2/4, თბილისი, საქართველო (სავაჭრო მოლი „გალერია თბილისი“ და სასტუმრო რადიუს თბილისი).

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების ჩაშლა შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
დარიცხული სერვისის შემოსავალი საინვესტიციო ქონებიდან	4,497	4,381
შემოსავალი გასართობ ცენტრ „რია-რია“-დან	1,678	1,452
პარკინგის მოსაკრებლები	1,711	668
სულ ამონაგები სავაჭრო მოლიდან	**7,886**	**6,501**
ამონაგები ოთახებიდან	2,217	2,707
ამონაგები საკვებიდან და სასმელებიდან	894	864
სულ სასტუმრო მომსახურების ამონაგები	3,111	3,571
სულ ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან	**10,997**	**10,072**

მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან ამონაგების აღიარების დროები (ამონაგების თითოეული წყაროსთვის) შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
დროის გარკვეულ მომენტში	4,283	2,984
გარკვეული პერიოდის განმავლობაში	6,714	7,088
სულ ამონაგები	**10,997**	**10,072**

დროის გარკვეულ მომენტში აღიარებული ამონაგები მოიცავს პარკინგის და საპირფარეშოს მოსაკრებლებს, შემოსავალს გასართობ ცენტრ „რია-რიადან“ და შემოსავალს საკვების და სასმელების გაყიდვიდან სასტუმრო რადიუს თბილისში 1,711 ათასი, 1,678 ათასი და 894 ათასი ლარის ოდენობით. (2022: 668 ათასი, 1,452 ათასი და 864 ათასი ლარი).

გარკვეული პერიოდის განმავლობაში აღიარებული ამონაგები მოიცავს მარკეტინგის, უსაფრთხოების, კომუნალური, დასუფთავების და ფართის სხვა საერთო ხარჯებს 4,497 ათასი ლარის ოდენობით და შემოსავალს სასტუმრო რადიუს თბილისში ოთახების გაქირავებიდან 2,217 ათასი ლარის ოდენობით (2022: 4,381 ათასი და 2,707 ათასი ლარი).

18 ამონაგების ანალიზი კატეგორიის მიხედვით (გაგრძელება)

წმინდა ამონაგები სააგენტო ხელშეკრულებით გაყიდვებიდან უდრის ნულს. სააგენტო ურთიერთობებიდან ამონაგების დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 4.

მომხმარებლებისგან მიღებული ავანსები წარმოადგენს მოიჯარეებისგან მიღებულ გარანტიებს, რაც დაბრუნებას ექვემდებარება ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან შეწყვეტის შემთხვევაში. ჯგუფი უფლებამოსილია გამოიყენოს ავანსის თანხა მოიჯარის მხრიდან დაგვიანებული გადახდის შემთხვევაში ვადის დადგომის შეტყობინების შემდეგ. მომხმარებლებისგან ავანსების მიღებიდან ამონაგები არ აღიარებულა 2023 და 2022 წლებში. 2023 წელს გამოყენებულ იქნა 61 ათასი ლარი ვადაგადაცილებული სავაჭრო მოთხოვნების გასაქვითად (2022: 50 ათასი ლარი).

19 დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
ხელფასები – სავაჭრო მოლი	2,197	1,907
ხელფასები – სასტუმრო	1,312	1,253
სულ დაქირავებულ პირთა გასამრჯელოების ხარჯი	**3,509**	**3,160**

20 კომუნალური ხარჯები

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
კომუნალური ხარჯები – სავაჭრო მოლი	1,100	1,225
კომუნალური ხარჯები – სასტუმრო	54	52
სულ კომუნალური ხარჯები	**1,154**	**1,277**

21 ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი, წმინდა

ათას ქართულ ლარში	2023	2022
ფინანსური შემოსავალი	887	541
საპროცენტო ხარჯი	(13,289)	(16,108)
ზარალი მინუს შემოსავალი საკურსო სხვაობიდან - მიღებული სესხებიდან	(3,446)	30,206
ზარალი მინუს შემოსავალი საკურსო სხვაობიდან - გაცემული სესხებიდან	(105)	(228)
სულ ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი	**(15,953)**	**14,411**
გამოკლებული დაკაპიტალიზებული ფინანსური ხარჯები	-	-
სულ მოგება ან ზარალში აღიარებული ფინანსური (ხარჯები)/შემოსავალი	**(15,953)**	**14,411**

საპროცენტო ხარჯებში შედის 13,549 ათასი და 58 ათასი ლარი რომლებიც მიეკუთვნება: სესხებზე დარიცხულ პროცენტებს (შენიშვნა 14), საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხულ პროცენტს და მოდიფიკაციის წმინდა ზარალს (შენიშვნა 14) 30 ათასი ლარის ოდენობით. (2022: საპროცენტო ხარჯებში შედის 16,020 ათასი, 58 ათასი და 36 ათასი ლარი რომლებიც მიეკუთვნება: სესხებზე დარიცხულ პროცენტებს (შენიშვნა 14), საბანკო გარანტიასთან დაკავშირებულ ხარჯს, საიჯარო ვალდებულებაზე დარიცხულ პროცენტს და მოდიფიკაციის წმინდა ზარალს (შენიშვნა 14) 8 ათასი ლარის ოდენობით.

22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები

სასამართლო გადაწყვეტილებები. ჩვეულებრივ საქმიანობაში ჯგუფმა დროდადრო შესაძლოა მიიღოს სხვადასხვა სარჩელი. საკუთარ შეფასებაზე და როგორც შიდა ისე გარე პროფესიულ რჩევებზე დაყრდნობით, ხელმძღვანელობა ფიქრობს რომ სარჩელების გამო არსებითი ზარალი არ დადგება.

2023 წლის 31 დეკემბრისთვის ჯგუფს არ ქონია მიმდინარე სასამართლო დავები.

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 დარწმუნებულია, რომ საგადასახადო ვალდებულებები სათანადოდ ასახეს შესაბამისი ქართული საგადასახადო კანონმდებლობის, გამოცემული ოფიციალური დოკუმენტებისა და სასამართლო გადაწყვეტილებების 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.

ხელმძღვანელობა ჯგუფის გაურკვეველ საგადასახადო პოზიციებთან დაკავშირებულ გაურკვევლობებს გადააფასებს ყოველი საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს. ვალდებულებები აღირიცხება მოგების გადასახადისთვის, როდესაც ხელმძღვანელობის მიერ განისაზღვრება, რომ უფრო მეტად სავარაუდოა, რომ გამოიწვევს დამატებითი გადასახადების დაკისრებას საგადასახადო ორგანოების მხრიდან შემოწმების შემთხვევაში.

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

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

გარანტიები. ერთადერთი არსებითი გარანტია უკავშირდება მშენებელ კონტრაგენტ შპს „ანაგი“-ს. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 17.

უზრუნველყოფაში ჩადებული და შეზღუდული აქტივები. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბერს საინვესტიციო ქონება მთლიანად დატვირთული იყო სესხების უზრუნველყოფაში საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოსთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 14 და შენიშვნა 9.

მიწასთან და შენობებთან დაკავშირებული ძირითადი საშუალებების მთლიანი ნაშთი დატვირთული იყო სესხის უზრუნველყოფაში 2023 წლის 31 დეკემბერს დასრულებული პერიოდისთვის. დეტალებისთვის იხილეთ შენიშვნა 8 და შენიშვნა 14.

დამატებით, წილი შპს „გალერია თბილისი“-ში ასევე დატვირთული იყო იგივე სესხებისათვის.

22 გაუთვალისწინებელი გარემოებები და პირობითი ვალდებულებები (გაგრძელება)

შესაბამისობა სესხის პირობებთან. ჯგუფი ექვემდებარება მის სესხებთან დაკავშირებულ პირობებს. ამ პირობებთან შეუთავსებლობამ შესაძლოა გამოიწვიოს ნეგატიური შედეგები ჯგუფისთვის, მათ შორის დაფინანსების გადახურვის მოთხოვნა, ნასესხებ სახსრებთან დაკავშირებული დანახარჯების ზრდა ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამოცხადება. 2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, ჯგუფს დარღვეული ჰქონდა სესხის პირობები სესხის რამდენიმე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით. თუმცა, ხელმძღვანელობამ წლის დასასრულამდე მიიღო წერილები კრედიტორებისგან, რომელითაც ბანკი არ იყენებს უფლებას რომ მოითხოვოს არსებული სესხების დაჩქარებული გადახდა. შესაბამისად, სესხები კლასიფიცირებულია მიმდინარედ და გრძელვადიანად თავდაპირველად შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით.

კლიმატის ცვლილების საკითხის გათვალისწინება. ჯგუფის ხელმძღვანელობამ გაითვალისწინა და გააცნობიერა გლობალური შეშფოთება კლიმატის ცვლილების პოტენციური გავლენის შესახებ. ამჟამად, ამ საკითხს მნიშვნელოვანი გავლენა არ ჰქონია კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებაზე, ხოლო ჯგუფის საქმიანობასა და ბიზნეს გეგმებზე სამომავლო ზემოქმედების პროგნოზირება რთულია. ხელმძღვანელობა აგრძელებს მონიტორინგს ამ სფეროში განვითარებულ მოვლენებზე და საჭიროებისამებრ უპასუხებს ჯგუფის სრულუფლებიანი ოპერირების უზრუნველსაყოფად.

23 ფინანსური რისკის მართვა

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

საკრედიტო რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საკრედიტო რისკის მიმართ, რაც არის იმის რისკი, რომ ფინანსური ინსტრუმენტის ერთ-ერთმა მხარემ შეიძლება გამოიწვიოს ფინანსური ზარალი მეორე მხარისთვის, ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო.

საკრედიტო რისკის განფენილობა წარმოიშვება ჯგუფის მიერ გაქირავების და სხვა ტრანზაქციებით კონტრაგენტებთან საკრედიტო პირობებით, რომლებიც წარმოშობს ფინანსურ აქტივებს და ბალანსგარეშე კრედიტთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

ჯგუფის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობა ასახულია ფინანსური აქტივების საბალანსო ღირებულებაში ფინანსური მდგომარეობის კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში. გაცემული ფინანსური გარანტიებისთვის, კრედიტის გაზრდის ვალდებულებისთვის, გაუთვალისწინებელი საკრედიტო ხაზების და ექსპორტ/იმპორტის აკრედიტივისთვის საკრედიტო რისკის მაქსიმალური განფენილობაა ვალდებულების თანხა.

საკრედიტო რისკის მართვა. საკრედიტო რისკი ჯგუფის საქმიანობის ერთადერთი უდიდესი რისკია, ხელმძღვანელობა შესაბამისად ყურადღებით მართავს მისი საკრედიტო რისკის განფენილობას.

რისკის მართვის მიზნებისთვის შეფასებული საკრედიტო რისკი კომპლექსურია და მოიცავს მოდელებს, რადგან რისკი ვარირებს ბაზრის პირობებზე, მოსალოდნელ ფულად ნაკადებზე და დროის გასვლაზე დამოკიდებულებით. აქტივების პორტფელისთვის საკრედიტო რისკის შეფასება მოითხოვს სხვა შეფასებებს ვალდებულებების შეუსრულებლობის მოხდენის ალბათობისათვის, მასთან ასოცირებული ზარალის კოეფიციენტების და კონტრაგენტებს შორის ვალდებულებების შეუსრულებლობის კორელაციებისთვის.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიმიტები. ჯგუფი ახდენს თავისი საკრედიტო რისკის დონეების სტრუქტურირებას და ადგენს რისკის მიღებადი ზომის ლიმიტებს ერთი მოვალის ან მოვალეთა ჯგუფებთან და გეოგრაფიულ და ინდუსტრიულ სეგმენტთან მიმართებაში. საკრედიტო რისკის დონის ლიმიტები პროდუქტის და სექტორის მიხედვით, რეგულარულად მტკიცდება ხელმძღვანელობის მიერ. ხდება ასეთი რისკების დაკვირვება განახლებად საფუძველზე, და ისინი ექვემდებარება ყოველწლიურ ან უფრო ხშირ გადახედვას.

***მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის (ECL)* შეფასება.** მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალი არის სამომავლო ფულადი სახსრების დეფიციტის ახლანდელი ღირებულების ალბათობით შეწონილი შეფასება (ე. ი. საშუალო შეწონილი საკრედიტო ზარალი, შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკით, რომელიც ხდება შესაწონად გამოყენებულ დროის მოცემულ პერიოდში). მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება მიუკერძოებელია და განსაზღვრულია მთელი რიგი შესაძლო შედეგების შეფასებით. მოსალოდნელი საკრედიტო ზარალის შეფასება ემყარება ჯგუფის მიერ გამოყენებულ ოთხ კომპონენტს: ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობა ("PD"), განფენილობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისადმი ("EAD"), ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზარალი ("LGD") და დისკონტირების განაკვეთი. EAD არის განფენილობის შეფასება მომავალი ვალდებულებების შეუსრულებლობის თარიღისთვის, გასათვალისწინებელია სავარაუდო ცვლილებები განფენილობაში საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგ, მათ შორის ძირი თანხისა და პროცენტის გადახდები და მოსალოდნელი შემცირებები ვალდებულებებში. DP არის ვალდებულებების შეუსრულებლობის ალბათობის შეფასება რომელიც შესაძლოა დადგეს მოცემული დროის განმავლობაში. LGD არის ვალდებულებების შეუსრულებლობიდან წარმოშობილი ზარალის შეფასება. ის ეფუძნება განსხვავებას ხელშეკრულებით ნაკისრ ფულად ნაკადებსა და იმ თანხას შორის, რომლის მიღების მოლოდინიც აქვს მას, მათ შორის ნებისმიერი უზრუნველყოფიდან. ის ჩვეულებრივ გამოიხატება როგორც EAD-ის პროცენტული წილი.

მოსალოდნელი ზარალები დისკონტირდება დღევანდელ ღირებულებამდე საანგარიშგებო თარიღის ბოლოსთვის. დისკონტირების განაკვეთი წარმოადგენს ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს ("EIR") ფინანსური ინსტრუმენტისათვის ან მის მიახლოვებულ მნიშვნელობას.

ხელმძღვანელობა მოდელირებას უკეთებს *მთლიანი ვადის ECL*-ს, რომელიცაა ზარალი რომელიც დგება ყველა შესაძლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფინანსური ინსტრუმენტის მთელი დარჩენილი პერიოდისათვის. 12 თვის ECL წარმოადგენს მთლიანი ვადის ECL-ის წილს რომელიც დგება ფინანსური ინსტრუმენტის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და შესაძლებელია 12 თვის განმავლობაში ანგარიშგების თარიღიდან, ან დარჩენილი მთლიანი პერიოდის ფინანსური ინსტრუმენტისთვის თუ ის ერთ წელზე ნაკლებისაა.

ECL-ები რომლებიც ხელმძვანელობის მიერ ფასდება ამ კონსოლიდირებული ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის არის მოცემული დროის მომენტის შეფასება, და არა მთლიანი ციკლის შეფასება რაც ჩვეულებრივ გამოიყენება მარეგულირებელი მიზნებისათვის. შეფასებები ითვალისწინებს *პროსპექტულ ინფორმაციას* რაც ნიშნავს რომ ECL ასახავს ვითარებების საშუალო შეწონილ ალბათობას მაკროეკონომიკური ცვლადებისა რომლებმაც შეიძლება იმოქმედონ საკრედიტო რისკზე.

PD-ს გაზომვის მიზნებისთვის, ჯგუფი განსაზღვრავს ვალდებულებების შეუსრულებლობას როგორ სიტუაციას როდესაც განფენილობა აღწევს ერთს ან მეტს შემდეგი კრიტერიუმებიდან:

- მოვალემ კონტრაქტით გათვალისწინებულ გადახდა 90 დღეზე მეტით დააგვიანა;
- მოვალე აღწევს ვერ გადახდის ალბათობას შემდეგი კრიტერიუმების მიხედვით:
    - მოვალემ შეწყვიტა არსებობა;
    - მოვალე გადახდისუუნაროა;
    - სავარაუდო ხდება რომ მოვალე გაკოტრდება.

განმარტების მიზნისათვის, ჯგუფის მიდგომა მთლიანად შეესაბამება ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტებას საკრედიტო გაუფასურებულ აქტივთან ერთად. ვალდებულებების შეუსრულებლობის განმარტება რომელიც მოცემულია ზემოთ გამოიყენება ჯგუფის ყველა ტიპის ფინანსური აქტივისათვის.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ზოგადად ECL მოდელი მოიცავს შემდეგი საკრედიტო რისკის პარამეტრების ჯამს: EAD, PD და LGD, რომლებიც განისაზღვრება როგორც ზემოთაა აღწერილი და დისკონტირება დღევანდელ ღირებულებამდე ინსტრუმენტის ეფექტური საპროცენტო განაკვეთით. ECL განისაზღვრება საკრედიტო რისკის პარამეტრების პროგნოზებით (EAD, PD და LGD) თითოეული სამომავლო თვისთვის მთლიანი პერიოდის განმავლობაში ყოველი ერთეული განფენილობისთვის. ეს სამი კომპონენტი მრავლდება ერთმანეთზე და კორექტირდება აცილებადობის ალბათობით. (ე. ი. განფენილობა რომელიც გადაიხდება ან ვალდებულებების შეუსრულებლობის მდგომარეობაში იყო წინა თვეში). ეს ეფექტურად გამოითვლის ECL-ს მომავლის თითოეული პერიოდისთვის, რომელიც შემდეგ დისკონტირდება უკან საანგარიშგებო თარიღში და ჯამდება. ECL-ში გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთი თავდაპირველი ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი ან მიახლოებითი მნიშვნელობაა.

ECL-ის მოდელში ჩართული საპროგნოზო ინფორმაცია. ECL-ის გამოთვლა და SICR-ის შეფასება მოიცავს საპროგნოზო დასაბუთებად ინფორმაციას. ჯგუფმა განსაზღვრა ზოგიერთი საკვანძო ეკონომიკური ცვლადები, რომლებიც კორელირებს საკრედიტო რისკის ცვლილებებსა და ECL-თან. ჯგუფის მიერ კეთდება ეკონომიკური ცვლადების პროგნოზები („საბაზისო ეკონომიკური სცენარი"), რაც იძლევა მომდევნო წლის მანძილზე მოსალოდნელი მაკროეკონომიკური განვითარების საუკეთესო შეფასებს.

საბაზრო რისკი. ჯგუფს გააჩნია საბაზრო რისკების მიმართ განფენილობა. საბაზრო რისკი წარმოიქმნება ღია პოზიციებიდან (ა) უცხოური ვალუტაში, (ბ) საპროცენტო განაკვეთის შემცველ აქტივებისა და ვალდებულებებში და (გ) კაპიტალის პროდუქტებში, ყველაში რომელიც განფენილია ზოგადი და კონკრეტული საბაზრო ცვლილებების მიმართ. 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 მიმართებაში, ხელმძღვანელობა აწესებს ვალუტის მაქსიმალური განფენილობის ლიმიტს მთლიანობაში ორივე, ღამის და დღის პოზიციის მიხედვით, რომლის მონიტორინგიც ყოველდღიურად ხორციელდება.

ქვემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში და არაფულად აქტივებში არ განიხილება რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემცველად. 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს, ჯგუფს ნაშთები ქონდა ქართულ ლარსა და სხვა ვალუტებში.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში შეჯამებულია ჯგუფის განფენილობა სავალუტო რისკის მიმართ საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს:

	2023 წლის 31 დეკემბერს			2022 წლის 31 დეკემბერს		
ათას ქართულ ლარში	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია	ფულადი ფინანსური აქტივები	ფულადი ფინანსური ვალდებულებები	წმინდა საბალანსო პოზიცია
აშშ დოლარი	9,920	(18,303)	(8,383)	7,164	(20,060)	(12,896)
ევრო	2,154	(122,914)	(120,760)	1,874	(126,816)	(124,942)
ქართული ლარი	6,165	(1,072)	5,093	7,394	(1,244)	6,150
სულ	**18,239**	**(142,289)**	**(124,050)**	**16,432**	**(148,120)**	**(131,688)**

ზემოთ მოყვანილი ანალიზი მოიცავს მხოლოდ ფულად აქტივებსა და ვალდებულებებს. ინვესტიციები წილობრივ ინსტრუმენტებში და არაფულად აქტივებში არ განიხილება რაიმე არსებითი სავალუტო რისკის შემცველად. 2023 და 2022 წლების 31 დეკემბერს, ჯგუფს ნაშთები ქონდა ქართულ ლარსა და სხვა ვალუტებში.

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

მომდევნო ცხრილში ნაჩვენებია მოგება ან ზარალისა და კაპიტალის მგრძნობელობა ჯგუფის სამუშაო ვალუტასთან მიმართებით ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თარიღისათვის გაცვლითი კურსების გონივრული შესაძლო ცვლილებებისადმი, სხვა ცვლადების უცვლელად დატოვების პირობებში:

ათას ქართულ ლარში	2023 წლის 31 დეკემბერს მოგება ან ზარალზე გავლენა	2022 წლის 31 დეკემბერს მოგება ან ზარალზე გავლენა
აშშ დოლარის გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2022: 20%-ით)	(1,677)	(2,579)
აშშ დოლარის გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2022: 20%-ით)	1,677	2,579
ევროს გამყარება 20%-ით (31 დეკემბერი 2022: 20%-ით)	(24,152)	(24,988)
ევროს გაუფასურება 20%-ით (31 დეკემბერი 2022: 20%-ით)	24,152	24,988

განფენილობა გამოითვლება მხოლოდ ფულადი ნაშთებისთვის რომლებიც დენომინირებულია ჯგუფის სამუშაო ვალუტიდან განსხვავებულ ვალუტაში.

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ჯგუფს აქვს განფენილობა საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების უფრო მაღალი დონის რყევების ზემოქმედების მიმართ მის ფინანსურ მდგომარეობასა და ფულად ნაკადებზე. საპროცენტო განაკვეთები შეიძლება გაიზარდოს ასეთი ცვლილებების შედეგად, მაგრამ შეიძლება შემცირდეს ან გამიწვიოს ზარალი მოულოდნელი ცვლილებების მოხდენისას.

ქვედა ცხრილი აჯამებს ჯგუფის საპროცენტო განაკვეთის რისკის განფენილობას. ცხრილი წარმოადგენს ჯგუფის ფინანსური აქტივების და ვალდებულებების მთლიან საბალანსო თანხებს, კატეგორიზებულია უადრესი სახელშეკრულებო საპროცენტო განაკვეთის ცვლილების ან დაფარვის ვადების მიხედვით:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე ან 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 6 თვემდე	6-დან 12 თვემდე	1 წელზე მეტი	5 წელზე მეტი	სულ
31 დეკემბერი 2023						
სულ ფინანსური აქტივები	9,787	786	7,666	-	-	18,239
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,783)	(4,782)	(7,048)	(63,101)	(65,574)	(142,288)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2023 წლის 31 დეკემბერს	**8,004**	**(3,996)**	**618**	**(63,101)**	**(65,574)**	**(124,049)**
31 დეკემბერი 2022						
სულ ფინანსური აქტივები	11,910	270	4,252	-	-	16,432
სულ ფინანსური ვალდებულებები	(1,811)	(4,114)	(6,869)	(56,716)	(78,610)	(148,120)
წმინდა საპროცენტო განაკვეთის მგრძნობელობის განსხვავება 2022 წლის 31 დეკემბერს	**10,099**	**(3,844)**	**(2,617)**	**(56,716)**	**(78,610)**	**(131,688)**

23 ფინანსური რისკის მართვა (გაგრძელება)

ლიკვიდურობის რისკი. ლიკვიდურობის რისკი არის რისკი, რომ საწარმოს სირთულეები ექნება ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებული მოვალეობების შესრულებაში. ჯგუფს აქვს განფენილობა ყოველდღიური მოთხოვნების მიმართ თავის ხელმისაწვდომ ფულად რესურსებზე. ხელმძღვანელობა ახორციელებს ჯგუფის ფულადი ნაკადების ყოველთვიური გარდამავალი პროგნოზების მონიტორინგს. ჯგუფი ცდილობს შეინარჩუნოს დაფინანსების სტაბილური ბაზა, რომელიც, პირველ რიგში, შედგება სესხებისგან და სავაჭრო და სხვა ვალდებულებებისგან. ჯგუფის ლიკვიდურობის პორტფელი მოიცავს ფულსა და ფულის ეკვივალენტებს. ლიკვიდურობის პოზიცია ექვემდებარება რეგულარულ მონიტორინგს ჯგუფის ხელმძღვანელობის მხრიდან. მხრიდან. ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში ნაჩვენებია ვალდებულებები, მათი ხელშეკრულების მიხედვით დარჩენილი ვადებით. მოცემული თანხები დაფარვის ვადის ცხრილებში არადისკონტირებული სახელშეკრულებო ფულადი ნაკადებია. ასეთი არადისკონტირებული ფულადი ნაკადები განსხვავდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში ჩართული თანხებისგან, ვინაიდან ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგების თანხა ეფუძნება დისკონტირებულ ფულად ნაკადებს. როდესაც გადასახდელი თანხის ოდენობა არ არის ფიქსირებული, გამჟღავნებული თანხა განისაზღვრება საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. უცხოურ ვალუტაში გადახდები გადაანგარიშდება მიმდინარე გაცვლითი კურსით, საანგარიშგებო პერიოდის ბოლოს.

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2023 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(2,057)	(4,098)	(18,443)	(98,929)	(82,598)	(206,125)
საიჯარო ვალდებულებები	(11)	(23)	(101)	(90)	-	(225)
სავაჭრო ვალდებულებები	(901)	-	-	-	-	(901)
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(885)	-	-	(885)
სულ სამომავლო გადახდები	**(2,969)**	**(4,121)**	**(19,429)**	**(99,019)**	**(82,598)**	**(208,136)**

ფინანსური ვალდებულებების დაფარვის ვადის ანალიზი 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის შემდეგია:

ათას ქართულ ლარში	მოთხოვნამდე და 1 თვეზე ნაკლები	1-დან 3 თვემდე	3-დან 12 თვემდე	12 თვიდან 5 წლამდე	5 წელზე მეტი	სულ
ვალდებულებები						
სესხები	(1,520)	(3,500)	(16,497)	(90,756)	(72,327)	(184,600)
საიჯარო ვალდებულებები	(11)	(24)	(100)	(225)	-	(360)
სავაჭრო ვალდებულებები	(1,018)	-	-	-	-	(1,018)
ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	-	(1,160)	-	-	(1,160)
სულ სამომავლო გადახდები	**(2,549)**	**(3,524)**	**(17,757)**	**(90,981)**	**(72,327)**	**(187,138)**

24 კაპიტალის მართვა

კაპიტალის მართვისას ჯგუფის დასახული ამოცანებია მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად. იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ან დაკორექტირდეს კაპიტალის სტრუქტურა, ჯგუფმა შეიძლება მოიზიდოს დამატებითი კაპიტალი მშობელი კომპანიისგან, ასევე დააკორექტიროს მეწილესთვის გადახდილი დივიდენდები ან დაუბრუნოს კაპიტალი მეწილეს.

25 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები

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 არის შეფასების ხერხების გამოყენებით შეფასება, როდესაც აქტივის ან ვალდებულების ყველა არსებითი მონაცემები დაკვირვებადია ან პირდაპირ (მაგ, ფასები) ან ირიბად (მაგ, წარმოებულია ფასებიდან) და (iii) მესამე დონის შეფასებებია, რომლებიც არ ეფუძნება დაკვირვებად საბაზრო მონაცემებს (რაც არადაკვირვებადი მონაცემებია). ხელმძღვანელობა ფინანსური ინსტრუმენტების რეალური ღირებულების იერარქიის მეშვეობით დაჯგუფებისათვის იყენებს მსჯელობას. თუ რეალური ღირებულების შეფასებისას გამოიყენება ისეთი დაკვირვებადი მონაცემები რომლებიც მოითხოვს მნიშვნელოვან კორექტირებას, მაშინ გვაქვს მესამე დონის შეფასება. შეფასების მონაცემების მნიშვნელობა შეფასებულია მთლიანად რეალური ღირებულების შეფასების მნიშვნელობასთან მიმართებაში.

აქტივები და ვალდებულებები, რომლებიც რეალური ღირებულებით არ ფასდება, მაგრამ რომელთა რეალური ღირებულებაც განმარტებულია

იმ აქტივების და ვალდებულებების რეალური ღირებულების ანალიზი რეალური ღირებულების იერარქიის მიხედვით და საბალანსო ღირებულება, რომლებიც არ ფასდება რეალური ღირებულებით, შემდეგია:

	31 დეკემბერი 2023				31 დეკემბერი 2022			
ათას ქართულ ლარში	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება	დონე1 რეალური ღირებულება	დონე2 რეალური ღირებულება	დონე3 რეალური ღირებულება	საბალანსო ღირებულება
აქტივები								
სხვა ფინანსური აქტივები								
- გაცემული სესხები	-	8,452	-	8,452	-	4,525	-	4,525
- სავაჭრო მოთხოვნები	-	4,848	-	4,848	-	5,175	-	5,175
- ფული და ფულის ეკვივალენტები	-	4,939	-	4,939	-	6,734	-	6,734
არაფინანსური აქტივები								
- საინვესტიციო ქონება	-	-	251,231	146,918	-	-	293,009	151,858
სულ აქტივები	**-**	**18,239**	**251,231**	**165,157**	**-**	**16,434**	**293,009**	**168,292**
ვალდებულებები								
ფინანსური ვალდებულებები								
- სესხები	-	(140,296)	-	(140,296)	-	(145,638)	-	(145,638)
- სავაჭრო ვალდებულებები	-	(901)	-	(901)	-	(1,018)	-	(1,018)
- ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების მშენებლობისთვის	-	(885)	-	(885)	-	(1,160)	-	(1,160)
სულ ვალდებულებები	**-**	**(142,082)**	**-**	**(142,082)**	**-**	**(147,816)**	**-**	**(147,816)**

25 რეალური ღირებულების განმარტებითი შენიშვნები (გაგრძელება)

რეალური ღირებულების იერარქიაში მე-2 და მე-3 დონის რეალური ღირებულებები შეფასდა დისკონტირებული ფულადი ნაკადების შეფასების მეთოდით. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, რომლებიც არ არიან კოტირებული აქტიურ ბაზარზე, შეფასდა მათი საბალანსო ღირებულების ტოლად.

არაკოტირებული ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება, შეფასდა შეფასებული მოსალოდნელი სამომავლო ფულადი ნაკადების დისკონტირებით, ახალი ინსტრუმენტების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა გააჩნიათ.

ზემოთ მოცემული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება განსაზღვრულია ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ინდივიდუალური ერთეულებისთვის: სავაჭრო მოლი, სასტუმრო და ოფისები, ხოლო ძირითადი საშუალებების ერთეულებისთვის (შენიშვნა 8) შესაბამისი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულების წმინდა საბალანსო ღირებულებების გათვალისწინებით.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ფინანსური აქტივები. ცვლადი განაკვეთის ინსტრუმენტების რეალური ღირებულება ჩვეულებრივ მათი საბალანსო ღირებულებაა. ფიქსირებული განაკვეთის ინსტრუმენტების შეფასებული რეალური ღირებულება ემყარება შეფასებულ მოსალოდნელ სამომავლოდ მისაღებ ფულად ნაკადებს, რომელიც დისკონტირებულია მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთებით ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომელთაც მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადა აქვთ. გამოყენებული დისკონტირების განაკვეთები დამოკიდებულია კონტრაგენტის საკრედიტო რისკზე.

ამორტიზებული ღირებულებით აღრიცხული ვალდებულებები. ევროობლიგაციების რეალური ღირებულება ეფუძნება კოტირებულ საბაზრო ფასებს. სხვა ვალდებულებების რეალური ღირებულება განისაზღვრება შეფასების ტექნიკების გამოყენებით. ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთების გაცხადებული დაფარვის ვადის მქონე ინსტრუმენტები, ფასდება მოსალოდნელი ფულადი ნაკადების მიმდინარე საპროცენტო განაკვეთამდე დისკონტირების საფუძველზე ახალი ინსტრუმენტებისთვის, რომლებსაც გააჩნიათ მსგავსი საკრედიტო რისკი და დარჩენილი დაფარვის ვადები.

26 ფინანსური ინსტრუმენტების წარდგენა შეფასების კატეგორიის მიხედვით

შეფასების მიზნებისთვის ფასს 9 „ფინანსური ინსტრუმენტები", ფინანსური აქტივებს აკლასიფიცირებს შემდეგ კატეგორიებად: (ა) ფინანსური აქტივები რეალური ღირებულებით შეფასებული, მოგება ან ზარალში ასახვით (FVTPL); (ბ) სავალო ინსტრუმენტები რეალური ღირებულებით შეფასებული, სხვა სრულ შემოსავალში ასახვით (FVOCI), (გ) წილობრივი ინსტრუმენტები შეფასებული FVOCI-ით და (დ) ფინანსური ინსტრუმენტები შეფასებული ამორტიზებული ღირებულებით. FVTPL-ით შეფასებულ ფინანსურ ინსტრუმენტებს აქვთ ორი ქვეკატეგორია: (i) აქტივები, რომელთა შეფასება სავალდებულოა FVTPL-ით, და (ii) აქტივები, რომლებიც ამგვარად არის კლასიფიცირებული თავდაპირველი აღიარებისას ან შემდგომ. ამასთანავე, ფინანსური იჯარის მოთხოვნები ცალკე კატეგორიაა. ჯგუფის ყველა ფინანსური აქტივი ხვდება ამორტიზებული ღირებულებით შეფასებულ კატეგორიაში.

27 საანგარიშგებო პერიოდის შემდეგი მოვლენები

2024 წლის 4 იანვარს შპს „გალერია თბილისმა" დაკავშირებული მხარისგან მიიღო სესხები 49,643 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით (133,485 ათასი ლარი) და სრულად დაფარა ყველა სხვა არსებული სესხი. ახალი სესხების ვადაა 7 წელია და საპროცენტო განაკვეთია 10%.

2024 წლის 6 მარტს ჯგუფის მეწილემ გადაწყვიტა საწესდებო კაპიტალის შემცირება 1,500 აშშ დოლარით.

2024 წლის 3 აპრილს დაკავშირებულმა მხარე შპს „მტკვარი ჰესმა" მთლიანად დაფარა შპს „გალერია თბილისის" მიმართ არსებული სესხი.

2024 წლის 13 მაისს შპს „გალერია ჰოლდინგმა" დაკავშირებულ მხარეზე გასცა 500 ათასი აშშ დოლარის გრძელვადიანი სესხი 10% განაკვეთით.

2024 წლის 4 ივლისს შპს „გალერია ჰოლდინგმა" დაკავშირებულ მხარეზე გასცა 1,500 ათასი აშშ დოლარის მოკლევადიანი სესხი 10% განაკვეთით.

შპს გალერია ჰოლდინგი

მმართველობითი ანგარიში

საწარმოს საქმიანობის მიმოხილვა

1. ჯგუფის საქმიანობის განვითარება, შედეგები და მდგომარეობა

შპს „გალერია ჰოლდინგი“ (შემდგომში - „ჰოლდინგი“) დაარსდა 2017 წლის 13 ივლისს, როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 404541215, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. გალერია ჰოლდინგი არ ეწევა აქტიურ საქმიანობას, ვინაიდან მის ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონების მართვის, ტურიზმისა და საოჯახო გართობის ინდუსტრიაში მოქმედი შვილობილი კომპანიების („ჯგუფი“) კაპიტალით უზრუნველყოფა.

2023 და 2022 წლების 31 დეკემბრისთვის შპს გალერია ჰოლდინგი მთლიანად ფლობს შემდეგ საწარმოებს:

- შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი, დაარსებული 2018 წლის 29 ოქტომბერს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 404567508, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი ოპერირებას სასტუმრო „რადიუსს“ გალერია თბილისის სავაჭრო მოლში.
- შპს გალერია თბილისი დაარსებული 2008 წლის 24 ივლისს როგორც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სარეგისტრაციო და საგადასახადო ნომერი: 204558497, რეგისტრირებულია თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და რეგისტრირებულია საქართველოში. შპს გალერია თბილისი 100% წილით ფლობს შვილობილ შპს რია-რიას, ბავშვთა გასართობი ცენტრი გალერია თბილისის სავაჭრო მოლში.

ჯგუფი შემდეგი შვილობილი კომპანიების მშობელი კომპანიაა, ყველა რეგისტრირებულია საქართველოში:

შვილობილის სახელი	ძირითადი საქმიანობა	წილი / ხმის უფლება 31 დეკემბერი 2023	31 დეკემბერი 2022	31 დეკემბერი 2021
შპს მოვატ საქართველო	საიჯარო ქონების გაქირავება	0%	0%	0%
შპს გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი	სასტუმრო რადიუსი	100%	100%	100%
შპს გალერია თბილისი	საიჯარო ქონების გაქირავება	100%	100%	100%
სს უნივერმაღი თბილისი	უმოქმედო	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა
შპს კაფე თბილისი-5	უმოქმედო	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა	მოხდა შერწყმა
შპს რია-რია	ბავშვთა გასართობი ცენტრი	100%	100%	100%

2023 და 2022 წლის 31 დეკემბრისთვის მობელ კომპანიას სრულად ფლობდა GCF Luxemburg (რეგისტრირებულია ლუქსემბურგის დიდ საჰერცოგოში) და ჰოლდინგის საბოლოო მშობელი კომპანიაა GCF LP (რეგისტრირებულია კაიმანის კუნძულებზე), რომელიც საბოლოოდ კონტროლდება კერძო პირის, ეკატერინე ხვედელიძის მიერ.

2023 წლის ბოლოსთვის, შპს გალერია თბილისში დასაქმებული იყო 27 ადამიანი (2022 წლის ბოლოს: 27). შპს რია-რიაში იმავე პერიოდისთვის - 35 ადამიანი (2022 წლის ბოლოს: 32), სასტუმრო რადიუსში იმავე პერიოდისთვის - 98 ადამიანი (2022 წლის ბოლოს: 76). შპს გალერია ჰოლდინგს არ ჰყავს თანამშრომლები.

შპს გალერია თბილისის (კომპანია) ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს ქონების მართვა და კომერციული ფართების იჯარით გაქირავება საკუთარ თანამედროვე მრავალფუნქციურ სავაჭრო მოლში რუსთაველის გამზირზე, თბილისში.

გალერია თბილისის შენობისგან შესაძლებელია გამოიყოს შემდეგი ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულები - 1) მფლობელის მიერ მართული სავაჭრო მოლი გალერია თბილისი 2) სასტუმრო რადიუს თბილისი რომელსაც მართავს შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტი“ 3) ოფის 1, რომელიც სრულად გაქირავებულია შპს „არვატო ცეერემ ჯორჯია“-ზე 2019 წლის მაისიდან. ოფის 1-ის ფართი შეადგენს დაახლოებით 2,524 კვ.მ-ს 4) ოფის 2, რომელიც სრულად გაქირავებულია 2022 წლის აპრილიდან. ოფის 2-ის ფართი შეადგენს დაახლოებით 2,561 კვ.მ-ს.

წინა მფლობელებმა გალერია თბილისის პროექტის განხორციელება დაიწყეს 2007 წელს, როდესაც განხორციელდა პროექტის დიზაინი. კომპანია GCF Real Estate-მა, რომელიც წარმოადგენს საქართველოს თანაინვესტირების ფონდის (GCF ფონდი) წევრ კომპანიას, შეისყიდა ჯგუფის 100% წილი და გახდა ექსკლუზიური მფლობელი 2015 წელს. GCF ფონდი დაარსდა საინვესტიციო საზოგადოების მზარდი ინტერესის შედეგად, რომელიც მიზნად ისახავდა საქართველოში ინვესტიციების განხორციელებას. ფონდი მიზანია საქართველოს განვითარებადი სექტორების უნიკალურ პროექტებში თანაინვესტირება. შეძენის შემდეგ მიმდინარე მფლობელებმა განახორციელეს ცვლილებები პროექტში, რის შედეგად დამატებულ იქნა კინოთეატრის, სასტუმროს და ოფისების მშენებლობა, რამაც გაზარდა პროექტის ფუნქციონალური დატვირთვა და შესძინა მას დამატები ხიბლი. მშენებლობის ძირითადი ნაწილი დაიწყო 2016 წლის აპრილში და დასრულდა 1.5 წლიან მოკლე პერიოდში. სავაჭრო მოლი შედგება 25,000 კვ. მ. ფართისგან, რომელიც გაქირავებულია ახალ საერთაშორისო და ასევე ადგილობრივ ბრენდებზე.

სავაჭრო მოლი გაიხსნა 2017 წლის დეკემბერში 60%-იანი დატვირთულობით. გახსნილ ბრენდები განიცდიდნენ შემოსავლების მაღალი ზრდის ტემპს, რამაც ხელი შეუწყო სავაჭრო ცენტრის მაღალ საოპერაციო მოგებაზე გასვლას. კომპანიამ წარმატებით დახურა 2023 წელი, რომელიც მისი მეექვსე საოპერაციო წელი იყო. ახალი საერთაშორის ბრენდები, რომლებიც პირველად შემოვიდნენ საქართველოს ბაზარზე წარმოადგენენ დაკავებული საიჯარო ფართების 30%-ს. საწარმოს ფინანსური შედეგები წარმოდგენილია მე-5 პუნქტში. ლევერიჯის მაღალი კოეფიციენტის გამო, რომელიც აშშ დოლარსა და ევროშია დენომინირებული, ვალუტის კურსების ცვლილებები მნიშვნელოვან საკურსო ზარალს ან მოგებას იწვევს რაც გადახრას იწვევს საბოლოო შედეგებიდან. თუმცა, საკურსო სხვაობის ეფექტი შეილება ერთჯერად მოვლენად მივიჩნიოთ.

კომპანიის ძირითადი საქმიანობა ხორციელდება თბილისში, საქართველოში, რომელიც არის განვითარებადი ბაზარი და ახასიათებს მაღალი ინფლაციის დონე და მაღალი საპროცენტო რისკები. რეგიონში მოსალოდნელია საცალო ვაჭრობის ინდუსტრიას მნიშვნელოვანი ზრდა, რომელიც ემყარება ტურიზმში და ვაჭრობაში (განსაკუთრებით ევროპასთან DCFTA თავისუფალი ვაჭრობის შეთანხმების შედეგად) მზარდ ტენდენციებს.

შპს „გალერია თბილისი“ არის 100% წილის მფლობელი შპს „რია-რია“ - ში, რომელიც გაიხსნა 2018 წლის მარტში და ოპერირებს საბავშვო გასართობ ცენტრს სავაჭრო მოლ გალერია თბილისში. საბავშვო გასართობი ცენტრი დაფინანსდა შპს გალერია თბილისის მიერ იმ მიზნით, რომ გაზრდილიყო სავაჭრო ცენტრის ხიბლი, სადაც ბავშვებს და ოჯახებს ექნებოდათ თანამედროვე გასართობი საშუალება და მაღალი ხარისხის მომსახურების დონე. ცენტრი იკავებს დაახლოებით 1,153 კვ. მ.-ს და შედგება ორი სართულისგან. ცენტრში განთავსებულია დაბადების დღის ცენტრი, ავტოდრომი, საძრომიალო ზონა, ბატუტები, სათამაშო აპარატები და ა.შ.

2019 წლის ივნისში ხელმოწერილ იქნა კონტრაქტი შპს „გალერია ჰოტელ მენეჯმენტ“-თან სასტუმროს ოპერირების შესახებ. სასტუმრომ საქმიანობა დაიწყო იმავე თვეში. სასტუმრო რადიუსი, რომელიც დაახლოებით 3,832 კვ. მ.-ს იკავებს, არის საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი, თანამედროვე ტიპის 78 ნომრიანი სასტუმრო. იგი საშუალო საფასო სეგმენტზეა გათვლილი. სასტუმროში განთავსებული ხუთი სხვადასხვა კატეგორიის ოთახი მორგებულია სოციალურად აქტიურ სტუმრებზე, მათზე, ვისაც სურთ, ხელმისაწვდომ ფასად დაისვენონ ქალაქის ცენტრში და განახორციელონ წარმატებული ბიზნეს და ტურისტული ვიზიტები საქართველოში.

ხელმძღვანელობისთვის რთულია ყველა შესაძლო დინამიკის პროგნოზი, რასაც შეიძლება რომ ზეგავლენა ჰქონდეს ქართულ ეკონომიკაზე და შემდგომ უკვე კომპანიის ფინანსურ მდგომარეობაზე. ხელმძღვანელობა იღებს ყველა აუცილებელ ზომებს იმისათვის, რომ ხელი შეუწყოს კომპანიის განვითარებას და მდგრადობას.

2. საწარმოს სამომავლო განვითარების გეგმები;

ჯგუფის დასახული ამოცანებია მეწილეებს მოუტანოს მოგება, ხოლო სხვა დაინტერესებულ მხარეებს - სარგებლები, შეინარჩუნოს კაპიტალის ოპტიმალური სტრუქტურა საკუთარ კაპიტალზე ხარჯების შესამცირებლად.

3. საწარმოს მიერ განხორციელებული კვლევისა და განვითარების საქმიანობის მომიხილვა;
2023 და 2022 წელს ჯგუფი არ ყოფილა ჩართული კვლევისა და განვითარების საქმიანობაში

4. ინფორმაცია საწარმოს ფილიალების შესახებ;
ჯგუფს არ გააჩნია იურიდიული ფილიალები.

5. ძირითადი ფინანსური და არაფინანსური მაჩვენებლები;
ქვემოთ მოცემულია ძირითადი ფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი:

გალერია ჰოლდინგი (ჯგუფი):

	'000 ლარი	2022	2023
1	ამონაგები	36,659	39,819
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,031	20,676
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,442	4,723
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	44%	52%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	83%	12%

გალერია თბილისი (ჯგუფი):

	'000 ლარი	2022	2023
1	ამონაგები	34,756	38,249
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,571	21,668
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,972	5,569
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	48%	57%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	89%	15%

გალერია თბილისი (კომპანია):

	'000 ლარი	2022	2023
1	ამონაგები	33,506	37,176
2	საოპერაციო მოგება/(ზარალი)	16,155	21,646
3	წმინდა მოგება/(ზარალი)	30,556	5,547
4	საოპერაციო მოგების/(ზარალის) მარჟა	48%	58%
5	წმინდა მოგების/(ზარალის) მარჟა	91%	15%

მნიშვნელოვანი არაფინანსური მაჩვენებლების ანალიზი შემდეგია:

		2022	2023
1	მაღაზიების რაოდენობა	172	197
2	თანამშრომლები (გალერია)	27	27
3	თანამშრომლები (რია-რია)	32	35
4	თანამშრომლები (სასტუმრო რადიუსი)	76	98

2023 წელს კომპანიის ამონაგები საგრძნობლად გაიზარდა წინა, 2022 წელთან შედარებით. ზრდის ეს ტრენდი აჩვენებს რთული პერიოდიდან აღდგენას რაც COVID-19 პანდემიით იყო გამოწვეული და 2020 წლის პირველი კვარტალიდან 2021 წლის ბოლომდე გაგრძელდა. 2020 წელს კომპანია ოპერირებდა კრიზისულ პირობებში, ნაწილობრივ და თითქმის სრული დახურვის გახანგრძლივებული ვადების გამო. თუმცა, 2021 წლის თებერვლიდან კომპანიამ აღადგინა ოპერირება მცირე შეზღუდვებით, ეს ტრენდი გაგრძელდა 2021 და 2022 წლების განმავლობაში, შეზღუდვების პერიოდული მოხსნებით. ეს აღდგენა საბოლოოდ აისახა 2023 წლის გაზრდილ ამონაგებში, ეს აჩვენებს კომპანიის მდგრადობას და ადაპტაციის უნარს პანდემიისგან გამოწვეული სირთულეების მიმართ.

6. **დეტალური ინფორმაცია კომპანიის წილის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით;**

2020 წლის 29 ივლისს შპს „მოვატ ჯორჯიამ" საკუთარი წილის 100% შპს „გალერია თბილისში", გადასცა მშობელ ჯგუფს - შპს „გალერია ჰოლდინგს". მას შემდეგ შპს „მოვატ ჯორჯიას" არანაირი ოპერაცია არ ჩაუტარებია. 2020 წლის 13 ნოემბერს შპს „გალერია ჰოლდინგმა" შპს „მოვატ ჯორჯიაში" კუთვნილი წილის 100% გადასცა შპს „სიღნაღი ჰოლდინგს".

2023 და 2022 წლებში ადგილი არ ქონია ცვლილებას ჯგუფის მფლობელობით სტრუქტურაში.

7. **დამატებითი განმარტებები წლიურ ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი თანხების შესახებ;**

კომპანიის საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა ხელმძღვანელობის მსჯელობის საფუძველზე. 2023 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით, საინვესტიციო ქონების და ძირითადი საშუალებების რეალური ღირებულება ფულადი სახსრების წარმომქმნელი ერთეულებისთვის განისაზღვრა შემდეგით: სავაჭრო მოლი - 85,490 ათასი აშშ დოლარი; სასტუმრო - 3,726 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 1 – 4,965 ათასი აშშ დოლარი; ოფის 2 – 5,296 ათასი აშშ დოლარი.

2019 წელს სავაჭრო ცენტრებთან დაკავშირებული პრეფერენციების კვლევამ, რომლის სამიზნე ჯგუფს 2,000 ლარზე მეტი პირადი შემოსავლის მქონე პირები წარმოადგენდა, აჩვენა, რომ გალერია თბილისს ყველაზე მეტი ადამიანი სტუმრობს, კერძოდ 36%. ხელმძღვანელობა აგრძელებს ყოველწლიურად მონაწილეობის მიღებას სხვადასხვა საერთაშორისო კონფერენციებში, სადაც ტარდება შეხვედრები და მოლაპარაკებები საერთაშორისო ბრენდებთან, რომლებიც უფრო მოთხოვნადია სავაჭრო მოლისთვის.

8. საწარმოს საკრედიტო, საბაზრო, ლიკვიდობისა და ფულადი ნაკადების რისკების მიმოხილვა და მათი მართვის მექანიზმები;

იმისათვის რომ შენარჩუნდეს ფულადი ნაკადების სტაბილური შემოდინება, კომპანიის ხელმძღვანელობა ყოველთვიურად ახორციელებს მოიჯარეების საქმიანობის მონიტორინგს და მიმოხილვას, რაც მოიცავს ყოველდღიური კლიენტების რაოდენობას, გაყიდვებს და დატვირთულობის ხარჯის კოეფიციენტს, რომელიც წარმოადგენს იჯარის ხარჯის შეფარდებას გაყიდვებთან. შედეგად, ხელმძღვანელობა ცდილობს რომ შედარებით ცუდად მომუშავე მოიჯარეები ჩანაცვლდეს ახალი ბრენდებით. საიჯარო გადახდის მიღება ხდება ინვოისების გაგზავნიდან 15-30 დღეში. რია-რიას და სასტუმრო რადიუსის შემთხვევაში კი საქმიანობა ხორციელდება წინასწარი გადახდების პრაქტიკით.

ახალი კორონავირუსის (COVID-19) პანდემიად გამოცხადების გათვალისწინებით, 2020 წლის 21 მარტიდან ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე გამოცხადდა საგანგებო მდგომარეობა, შეუზღუდა მთელი რიგი საქმიანობები და დაიხურა ობიექტები. შეზღუდვები შეეხო აგრეთვე მსხვილ სავაჭრო მოლებს და შესაბამისად თითქმის მთლიანად შეჩერდა კომპანიის ძირითადი საქმიანობა, რამაც ამონაგების დაახლოებით 95% -ით შემცირება გამოიწვია. მთლიანად შეუჩერდა საქმიანობის უფლება გასართობ ცენტრ რია-რიას და სასტუმრო რადიუსს.

2020 წლის 1 ივნისს სავაჭრო მოლმა განაახლა საქმიანობა COVID-19 რეგულაციების შესაბამისად. ეს გაგრძელდა 2020 წლის 28 ნოემბრამდე, რის შემდეგაც მეორედ გამოცხადდა საყოველთაო შეზღუდვები და 2021 წლის 8 თებერვლამდე სავაჭრო მოლმა თითქმის მთლიანად შეაჩერა მუშაობა, გარდა საახალწლო დღეებისა, როდესაც მოლს უფლება ჰქონდა ემუშავა 8 დღის განმავლობაში. ასევე, რესტორნების ბიზნესში ჩართულ კომპანიებს მხოლოდ 2021 წლის 14 მარტიდან მიეცათ მუშაობის გაგრძელების უფლება.

სასტუმრო რადიუსმა მუშაობა განაახლა 2021 წლის ივნისში. ასევე რია-რიას მუშაობის განახლების შესაძლებლობა მიეცა 2021 წლის 1 აპრილიდან, ხოლო კინოთეატრ Cavea-ს მხოლოდ 2021 წლის 8 აპრილიდან.

2020 წლის 1 ივნისიდან თითქმის მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარეებზე ვრცელდებოდა ფასდაკლებები კომპანიის მხრიდან, კერძოდ იმ პერიოდში როცა მოიჯარეები ოპერირებდნენ, იჯარის გადასახადი განისაზღვრებოდა წინა წლის იმავე თვის განმავლობაში მიღებული შემოსავლების საფუძველზე. ეს ფასდაკლებები გაგრძელდა 2021 წელსაც.

ზემოთ აღნიშნულის და კომპანიის წინაშე არსებული ფინანსური რისკების გათვალისწინებით, ხელმძღვანელობამ შემდეგი ზომები მიიღო:

- მოსალოდნელი ფინანსური რისკების თავიდან ასაცილებლად მოხდა შესაბამისი რესურსების მობილიზება პარტნიორების მიერ, რაც კომპანიას შეუფერხებლად ფუნქციონირების საშუალებას მისცემს როგორც შეზღუდვების პერიოდში, აგრეთვე შეზღუდვების მოხსნის შემდგომ, მანამ სანამ კომპანიის ფინანსური მაჩვენებლები არ დაუბრუნდება შეზღუდვების დაწესებამდე არსებულ მაჩვენებლებს.

- დაიწყო მომზადება და ყველა შესაბამისი ღონისძიების გატარება, რათა დაკმაყოფილდეს ის რეგულაციები, რომელიც მთავრობის მიერ არის განსაზღვრული და აუცილებელია რათა კომპანიებს მიეცეს მუშაობის განახლების და ფუნქციონირების უფლება.

9. ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები, საწარმოს მიზნები და პოლიტიკები ფინანსური რისკების მართვასთან დაკავშირებით

ძირითადი რისკები და გაურკვევლობები უკავშირდება შემდეგს:

	რისკის და გაურკვევლობის განმარტება	ხელმძღვანელობის ქმედება
1	დასაშვებზე დაბალი საიჯარო ქირის შესაძლებლობა.	შერჩეულია მხოლოდ ისეთი მოიჯარეები რომელთაც გააჩნიათ ძლიერი ფინანსური რესურსები და კარგი რეპუტაცია რათა შენარჩუნდეს საიჯარო ქირის დონე.
2	ბაზარზე ახალი მოთამაშეებისგან გაზრდილი კონკურენცია - გაიხსნა და აგრეთვე მიმდინარეობს რამდენიმე სავაჭრო მოლის მშენებლობა.	კომპანია ცდილობს, რომ ეფექტური მარკეტინგისა და PR-ის საშუალებით განასხვავოს თავის თავი როგორც ერთადერთი ყოველდღიური სავაჭრო, გასართობი და სერვისის ობიექტი ქალაქის ცენტრში.
3	დატვირთულობის დონის შენარჩუნება - ბრენდების შენარჩუნების მაღალი დონე და ახალი ბრენდებით ჩანაცვლება.	არსებული მოიჯარეების გასვლის შემთხვევაში წინასწარ არის მოძიებული ალტერნატიული ახალი ბრენდები. მიმდინარეობს მოიჯარეების მოსაცდელი სიის განახლება.
4	სავალუტო რისკი - კომპანიამ აითვისა დიდი რაოდენობით სასესხო რესურსები, რომელიც დენომინირებული აშშ დოლარში. შესაბამისად, ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურება წარმოშობს საკურსო სხვაობის ზარალს. ნაწილი საქონლის შესყიდვებისა ხორციელდება უცხოურ ვალუტაში შემდგომში გადახდის ვალდებულებით, თუმცა შემოსავლის გენერირება ასევე ხორციელდება იგივე უცხოურ ვალუტაში. არსებობს რისკი ზარალისა, რაც გამოწვეულია ადგილობრივი ვალუტის გაუფასურებით.	კომპანიამ უდიდესი წილი იჯარის ხელშეკრულებებისა გააფორმა უცხოურ ვალუტაში, შესაბამისად შემოსავლის და ხარჯების წყაროს ვალუტა ემთხვევა ერთმანეთს.
5	პოლიტიკური რისკები - არასტაბილურმა პოლიტიკურმა გარემომ შეიძლება უარყოფითი გავლენა იქონიოს პროდუქტების მოთხოვნაზე, ამონაგებსა და მოგებიანობაზე.	ხელმძღვანელობა აწარმოებს პოლიტიკური გარემოს მონიტორინგს, იმისათვის რომ მოახდინოს პოტენციური მოვლენების პროგნოზირება და შესაბამისი ზომები მიიღოს რისკების მიტიგაციისთვის..

2024 წლის 29 ივლისი.

ნიკოლოზ ცინცაძე

დირექტორი

ალექსანდრე გაგუა

ფინანსური დირექტორი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N241060378
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	16.08.2024 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ნინო მათუაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 38 36 32 591 70 99 74
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	55701303717424

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

მე, საქართველოს ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი, ჩემს სანოტარო ბიუროში, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. 10-ში, მომმართა სოფიო ციციშვილმა (დაბადებული 04.01.1964წ. თბილისში, პირადი № 01017020534, მცხოვრები: ქ.თბილისი, გრიბოედოვის ქ. 28). მან წარმოადგინა მის მიერ ინგლისურიდან და ქართულ ენაზე ნათარგმანი დოკუმენტი და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობას სანოტარო წესით დადასტურება. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარჯიმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე, მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ქართული, ინგლისური ენები და უზრუნველყოფს თარგმანის სისწორეს. თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს. თარჯიმნის უფლებამოსილება დადგენილია მისი ინგლისური ენის დამადასტურებელი დიპლომით ИВ № 254994, რეგისტარციის № 51 . თარჯიმანი გაფრთხილებულია და იგი ადასტურებს, რომ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებები არ არსებობს.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური ,,სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის დადგენილება № 507-ისა (29.12.2011 წ.) და ამ დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 30 მაისის დადგენილება № 272-ის 31-ე მუხლის საფუძველზე - 110.00 ლარი, 39-ე მუხლის საფუძველზე 5 (ხუთი) ლარი და საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე დ.ღ.გ. – 19.80 ლარი

ნოტარიუსი ნინო მათუაშვილი

